

Näringslivs- och infrastrukturnämnden

Tid 24.08.2023 kl 17:32 - 21:12

Plats Hybridsammanträde och Societetshuset, stadsstyrelsens mötesrum

Deltagare Paus kl. 18.47–18.52 efter behandlingen av § 116

	Namn	Uppgift	Tilläggsuppgifter
Närvarande	Karlsson Mikael Hyvönen Petri Wide Roger Lohenoja Pertti Holmström Eeva Fellman Annika Arlin Onerva Peräkylä Teemu	ordförande vice ordförande ledamot ledamot ledamot ledamot ledamot ledamot	
Övriga	Malmberg Irene Kauppi Samuel	stst:s representant representant för ungdomsfullmäktige	på distans anlände kl. 17.41 före behandlingen av § 114, avlägsn. sig kl. 20.34 efter behandlingen av § 122
	Sari Paljakka Kenneth Albrecht Marko Luukkonen Paimander Petri Eija Henriksson Ruotsalainen Mikko	dir. för centr. för näringsliv och infrastruktur lokalchef chef för stadsplaneringsavd. livskraftsutvecklare controller stadsträdgårdsmästaren	avlägsnade sig kl. 18.47 efter behandlingen av § 116
	Lindqvist Kai	den skogsbrukskunniga	avlägsnade sig kl. 18.47 efter behandlingen av § 116
	Elina Amnell-Holzhäuser Heidi Lyytikäinen	förvaltningsdirektör miljöchef	avlägsnade sig kl. 18.47 efter behandlingen av § 116
	Elina Hynninen	sekreterare	
Frånvarande	Hento Miia Isotalo Arja Jan D. Oker-Blom Markus Lindroos Ulf Blomberg	ledamot stst:s ordförande stadsdirektör infrastrukturchef projektledningschef	

Underskrifter

Mikael Karlsson
ordförande

Elina Hynninen
sekreterare

Behandlade ärenden 111 - 123

Justering av protokollet Elektroniskt i Lovisa 29.8.2023

Annika Fellman
protokolljusterare

Eeva Holmström
protokolljusterare

Protokollet till påseende

På Lovisa stads elektroniska anslagstavla 2.9-9.10.2023 02.09.2023 00:00

Protokollsutdragets riktighet intygar

Lovisa

Behandlade ärenden

§	Rubrik	Sida
§ 111	Sammanträdets laglighet och beslutförhet	4
§ 112	Protokolljusterare	5
§ 113	Godkännande av föredragningslistan	6
§ 114	Ansökan om undantagslov, 434-415-2-12, Trollängen	7
§ 115	Ändring av detaljplan, stadsdel 13, Råfsby, del av kvarteret 1303 samt kvarter 1306, del av Mickosvägens gatuområde, skyddsgronområden samt grönområden som gränsar till Mickosvägen	12
§ 116	Att skydda området Stormossen-Fantsnäsmalmen genom programmet METSO	17
§ 117	Omprövningsbegäran på chefen för stadsplaneringsenhetens beslut (6.6.2023 § 11/2023)	21
§ 118	Omprövningsbegäran på chefen för stadsplaneringsenhetens beslut (§ 38/2023, 13.6.2023)	28
§ 119	Begäran om omprövning av markanvändningsingenjörens tjänsteinnehavarbeslut av den 7 juni 2023, § 56	37
§ 120	Näringslivs- och AN24 -översikt	47
§ 121	Ekonomiöversikt och delårsrapport 1–6/2023	48
§ 122	Tjänsteinnehavarbeslut	49
§ 123	Övriga ärenden	53

Näringslivs- och
infrastrukturnämnden

§ 111

24.08.2023

Sammanträdets laglighet och beslutförhet

NLIN 24.08.2023 § 111

Förslag

Näringslivs- och infrastrukturnämnden konstaterar sammanträdet lagligt sammankallat och beslutfört.

Beslut

Näringslivs- och infrastrukturnämnden konstaterade sammanträdet vara lagligt sammankallat och beslutfört.

Näringslivs- och
infrastrukturnämnden

§ 112

24.08.2023

Protokolljusterare

NLIN 24.08.2023 § 112

Förslag

Näringslivs- och infrastrukturnämnden väljer ledamöterna Annika
Fellman och Eeva Holmström till protokolljusterare.

Protokolljustering sker 29.8.2023 elektroniskt.

Beslut

Näringslivs- och infrastrukturnämnden valde ledamöterna Annika
Fellman och Eeva Homström till protokolljusterare.

Protokolljusteringen sker 29.8.2023 elektroniskt.

Näringslivs- och
infrastrukturnämnden

§ 113

24.08.2023

Godkännande av föredragningslistan

NLIN 24.08.2023 § 113

Förslag

Näringslivs- och infrastrukturnämnden godkänner ärendelistan som utdelats med möteskallelsen till föredragningslista för sammanträdet.

Beslut

Näringslivs- och infrastrukturnämnden godkände ärendelistan som utdelats med möteskallelsen till föredragningslista för sammanträdet.

Ansökan om undantagslov, 434-415-2-12, TrollängenNLIN 24.08.2023 § 114
687/10.03.99.02/2023

Beredning

chefen för stadsplaneringsavdelningen Marko Luukkonen, tfn 0440 555 403, och planeringsassistent Pontus Edvinsson, tfn 040 583 2029

Orsaken till undantaget: Byggande av tre fritidsbostäder och bastu på tre byggarbetsplatser enligt strandgeneralplanen. Byggprojektet kommer att genomföras som en helhet, men projektet kommer att behandlas som tre separata byggarbetsplatser gällande undantagslovet. Undantagslovet gäller två byggarbetsplatser enligt planen. Anledningen till undantagslovet är att den golvyta som tillåts för fritidsbyggnaden och avståndet till strandlinjen avviker från strandgeneralplanens föreskrifter enligt situationsplanen på byggarbetsplatserna två och tre.

Läge: Fastigheten Trollängen, som ligger vid Strömslandet har en total areal på 27,39 hektar. Det planlagda området med de tre byggplatserna där den sökande planerar att bygga har en areal på cirka 5,6 hektar. Fastigheten är i nuläget obebyggd och det går en väg från Strömslandsvägen genom fastigheten till grannfastigheterna.

Byggnadsprojekt: Sökandens avsikt är att genomföra ett komplex bestående av tre fritidsbostäder, ett biltak och en bastu. Byggnaderna kommer att byggas av naturmaterial, fastigheten är för närvarande obebyggd och sökanden planerar även att bygga en väg till byggarbetsplatserna på sin fastighet. Tanken är att familjen gemensamt ska använda alla byggnader och hela det komplex som de tre byggarbetsplatserna bildar. Ett av huvudmålen för projektet är en naturvänlig bebyggelse som passar in naturligt i landskapet och är delvist gömda från havet sett. Den sökande kommer försöker placera byggnaderna så noggrant som möjligt så att den befintliga landskapsmiljön förblir naturlig och så orörd som möjligt. För att undvika framtida översvämningsrisker så är byggnadernas golvyta placerad på en nivå med minst +2,8 meter över medelhavsnivån eller högre.

I gällande delgeneralplan är hela området innefattande de tre byggarbetsplatserna utsett till RA3-område och de är planerade på ett sådant sätt att området vid behov kan delas upp i tre olika fastigheter i framtiden. Varje byggplats har enligt planen rätt att bygga en fritidsbostad om högst 100 m²-vy, en bastubyggnad om högst 25 m²-vy och kalla förvaringsutrymmen om sammanlagt högst 35 m²-vy. Alla tre huvudbyggnader som ligger på byggarbetsplatserna behandlas i detta beslut som fritidsbostäder, även om de har andra namn i situationsplanen och i presentationstexten, beroende på deras användningsområde.

- Byggnadsplats 1 (2,59 ha) innefattar en studio (77 m²-vy) med en terrass (73 m²). Avståndet till strandlinjen är cirka 60 meter.

- Byggnadsplats 2 (2,92 ha) innefattar en huvudbyggnad (156 m²-vy) med en terrass (151 m²) samt en bastu 25 m²-vy med en terrass (21 m²).
- Byggnadsplats 3 (1,47 ha) innefattar en gäststuga (122 m²-vy) med en terrass (82 m²) samt ett biltak (33 m²).

Den sammanlagda golvytan blir 413 m²-vy efter det planerade bygget och överstiger inte den sammanlagda byggrätten för de tre byggnadsplatserna i gällande delgeneralplanen på 480 m²-vy.

Sökanden har bifogat en konceptplan för vatten- och avloppsrening relaterad till projektet, där de beskriver att de vill använda sig av miljövänliga lösningar och kommer att följa anvisningarna i gällande delöversiktsplan. Huvudmålen är:

- Gemensam hushållsvattenbrunn på byggarbetsplatsen, bastubyggnadens vatten hämtas med bärvatten.
- Vattenfria lågenergitoaletter (kompost/brännbara)
- Gråvatten behandlas i septiktankar och med hjälp av jordsug.

Gällande el och uppvärmning så planeras husen byggas enligt dagens bästa normer, att maximera användningen av naturligt ljus för att skapa energieffektiva byggnader. Den sökande kommer att använda passiv energidesign så långt som möjligt. Byggnaderna kommer anslutas till det allmänna elnätet. Ett förslag till värmenergikälla är bergvärmepump för att producera värme för golvvärme och varmvattenbehov.

Sökandens motivering: Sökanden och dennes familj har långa släktrötter i Lovisatrakten. Anledningen till projektet är att den sökande som bor utomlands behöver plats för sin familj och släkt när de besöker fastigheten de äger. Den sökande vill nu bygga miljöanpassade fritidsbyggnader med tillräckligt med plats för familjebesök i området. Sökanden motiverar även bygget med fastighetens stora storlek (27,39 hektar), möjligheten att bygga hållbart och energieffektivt samt RA3-beteckningen i gällande delöversiktsplan.

Plansituation: För området gäller delgeneralplanen för Pernå kust och skärgård som godkändes 8.3.2000. Den fastighet som undantagslovet avser är anvisad som område för fritidsbostäder (RA3) i den gällande delgeneralplanen. På en byggnadsplats får uppföras högst följande byggnader: En fritidsbostad om högst 100 m²-vy, en bastubyggnad om högst 25 m²-vy och kalla förvaringsutrymmen om sammanlagt högst 35 m²-vy. Byggnadernas sammanlagda våningsyta får dock inte överstiga 5 % av byggnadsplatsens areal. Den gällande delgeneralplanen kan på RA- och RM-områden användas som grund för beviljande av bygglov i enlighet med densamma.

Byggnadsordningens bestämmelser: Enligt Lovisa stads byggnadsordning ska byggnader och konstruktioner med tak placeras minst 40 meter från strandlinjen vid medelvattenstånd. En bastubyggnad i en våning med en våningsyta på högst 25 m²-vy får uppföras närmare strandlinjen än förenämnda antal meter, dock minst 20 meter från

strandlinjen vid medelvattenstånd. Byggnadsordningen fungerar som anvisningar som ska följas vid prövning av undantagslov.

Hörande av grannar: Den sökande samt Lovisa stad har hört grannarna som inte har haft något att påpeka.

Hörande av myndigheter: Byggnadstillsynen i Lovisa stad har tagit del av ansökan och har inget att anmärka på i ärendet.

Miljövårdsenheten i Lovisa stad har även tagit del av ansökan och miljövårdsenheten konstaterar, att den planerade behandlingen av grått avloppsvatten och placeringen utloppsställena för avloppsvatten uppfyller kriterierna i miljöskyddsföreskrifterna.

Bedömning och motivering av undantagslovet:

Stadsplaneringsavdelningen ser positivt på byggandet på de tre byggarbetsplatserna enligt stranddelgenerlplanen där de tre planerade fritidsbostäderna, en bastu och en carport ska byggas. Den sammanlagda byggrätten för de tre byggarbetsplatserna kommer inte att överskridas.

- På byggnadsplats 1 så behövs inget undantagslov.
- På byggnadsplats 2 så överskrids byggrätten för fritidsbostaden med 56 m²-vy (total storlek på fritidsbostaden är 156 m²-vy) samt en liten avvikelse från minimiavståndet till strandlinjen eftersom byggnaden kommer att placeras cirka 35 meter från strandlinjen där det minsta tillåtna avståndet är 40 meter. En golvyta som är större än vad som är tillåtet för en fritidsbostad är acceptabelt med hänsyn till dess återhållna fasad. En liten avvikelse från strandlinjeavståndet är acceptabelt eftersom byggnaden är väl anpassad till omgivande terräng. Bastubyggnaden följer anvisningarna i delgeneralplanen när det kommer till storleken (25 m²-vy) men på grund av terrängen kommer den sida av byggnaden som är närmast strandlinjen placeras på ett avstånd på cirka 12 meter från strandlinjen. Det minsta tillåtna avståndet enligt Lovisa stads byggnadsordning är 20 meter från strandlinjen. Bastun har placerats med respekt för och med hänsyn till naturmiljön, så det finns inget hinder att avvika från bestämmelserna om strandlinjeavstånd.
- På byggnadsplats 3 överstiger fritidslägenheten den tillåtna byggrätten med 22 m²-vy (fritidslägenhetens totala storlek är 122 m²-vy). En avvikelse från minimiavståndet från strandlinjen är nödvändig då byggnaden placeras cirka 27 meter från strandlinjen, med minsta tillåtna avstånd 40 meter. Byggnaden är utifrån byggnadens fasadriktning oansenlig i det avlägsna landskapet och intrånget i byggrätten är ringa. Biltaket (33 m²-vy) uppfyller planens föreskrifter, och den behöver inget undantagslov.

Helhetsbedömning: Med tanke på fastighetens stora areal är mängden planerad konstruktion rimlig. Den totala byggrätten som tillåts för de tre byggarbetsplatserna överskrids inte och de enskilda byggarbetsplatsernas avvikelser är rimliga. Att överskrida byggrätten för fritidsbostäderna på

byggarbetsplatserna 2 och 3 kan anses godtagbart. Bebyggelsens placering kan också anses acceptabel med tanke på fastighetens terräng och form, där byggnaderna har placerats med respekt för miljö och natur. Vidare så uppfylls höjdkravet på minst +2,8 meter från havsmedelvattenståndet enligt Lovisa stads byggnadsordning för de planerade byggnaderna.

Det planerade byggandet strider inte mot andan och syftet med gällande strandöversiktsplan.

I byggandet bör man vara uppmärksam på färgerna på byggnaderna som passar terrängen och landskapet.

Slutsats: Fastigheten har inga särskilda skyddsvärden som anknyter till naturen eller den byggda kulturmiljön. Undantaget leder inte till byggande med betydande konsekvenser och har inte heller annars avsevärda skadliga miljökonsekvenser eller andra avsevärda skadliga konsekvenser.

Förutsättningar för undantag (§ 171 i markanvändnings- och bygglagen):

Kommunen kan av särskilda skäl på ansökan bevilja undantag från en bestämmelse, en föreskrift, ett förbud eller en annan begränsning som gäller byggande eller andra åtgärder och som har utfärdats i denna lag eller med stöd av den.

Undantag får dock inte beviljas, om det

- 1) medför olägenheter med tanke på planläggningen, genomförande av planen eller annan reglering av områdesanvändningen
- 2) försvårar uppnående av målen för naturvården
- 3) försvårar uppnående av målen för skyddet av den byggda miljön
- 4) leder till byggande med betydande konsekvenser eller annars har avsevärda skadliga miljökonsekvenser eller andra avsevärda skadliga konsekvenser.

Undantag från bestämmelserna i markanvändnings- och bygglagen och byggnadsordningen kan beviljas eftersom förutsättningarna för undantagslov uppfylls.

Bilaga 63

lägeskarta, situationsplan, planutdrag från delgeneralplan, projektbeskrivning

Föredragning

Direktören för centralen för näringsliv och infrastruktur Sari Paljakka

Förslag

Näringslivs- och infrastrukturnämnden beslutar att bevilja undantagslov för fastighet 434-415-2-12 enligt följande: Byggnadsplats två och tre beviljas undantag från den maximala golvytan för en fritidsbyggnad om 100 m²-vy för en byggarbetsplats vid vattnet i gällande stranddelgeneralplan. Därutöver beviljas byggarbetsplatserna två och tre undantagslov från byggnadsordningens reglering avseende minimiavståndet på 40 meter för fritidsbyggnader och 20 meter för bastubyggnader till strandlinjen.

Undantagslovet beviljas i enlighet med den situationsplan som bifogats samt på sådana grunder som mer detaljerat framgår av föredragnings-texten.

Villkor för beslutet: I samband med bygglovet ska man se till att byggnadens färg lämpar sig för kustlandskapet och för byggplatsens färgskala i övrigt. I samband med bygglovet ska den sökande lägga fram en plan där man för byggnaden använder en färg som lämpar sig för terrängen och kustlandskapet samt för byggnadens omgivning. Ljusa färger som står i kontrast till omgivningen är förbjudna.

Undantagslovet är i kraft i två år inom vilken tid bygglov som motsvarar beslutet om undantagslov måste ansökas.

Beslut

Näringslivs- och infrastrukturnämnden beslutade att bevilja undantagslov för fastighet 434-415-2-12 enligt följande: Byggnadsplats två och tre beviljades undantag från den maximala golvytan för en fritidsbyggnad om 100 m²-vy för en byggarbetsplats vid vattnet i gällande stranddelgeneralplan. Därutöver beviljades byggarbetsplatserna två och tre undantagslov från byggnadsordningens reglering avseende minimiavståndet på 40 meter för fritidsbyggnader och 20 meter för bastubyggnader till strandlinjen. Undantagslovet beviljades i enlighet med den situationsplan som bifogats samt på sådana grunder som mer detaljerat framgår av föredragnings-texten.

Villkor för beslutet: I samband med bygglovet ska man se till att byggnadens färg lämpar sig för kustlandskapet och för byggplatsens färgskala i övrigt. I samband med bygglovet ska den sökande lägga fram en plan där man för byggnaden använder en färg som lämpar sig för terrängen och kustlandskapet samt för byggnadens omgivning. Ljusa färger som står i kontrast till omgivningen är förbjudna.

Undantagslovet är i kraft under en period på två år inom vilken man måste ansöka om bygglov som motsvarar beslutet om undantagslov.

För kännedom

De sökande
Byggnadstillsynen
Stadsplaneringsavdelningen
Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland

Näringslivs- och
infrastrukturnämnden
Näringslivs- och
infrastrukturnämnden

§ 147

27.10.2022

§ 115

24.08.2023

Ändring av detaljplan, stadsdel 13, Räfsby, del av kvarteret 1303 samt kvarter 1306, del av Mickosvägens gatuområde, skyddsgrönområden samt grönområden som gränsar till Mickosvägen

NLIN 27.10.2022 § 147

Beredning

planläggare Lotta Qvis, tfn 040 555 0455, och chefen för stadsplaneringsavdelningen Marko Luukkonen, tfn 0440 555 403

Planen anhängiggjordes genom planläggningsöversikten för 2016 genom tekniska nämndens beslut (25.2.2016 § 18) och stadsfullmäktiges beslut (21.3.2016 § 70).

Utgångspunkter för planläggningen:

Planeringsområdet är till sin storlek cirka 1,4 hektar och består av två separata områden som båda är belägna cirka 2,5–3 kilometer söder om stadscentrum. Området har flera markägare, och det bildas av fastighet 434-13-1303-14 och delar av fastigheterna 434-413-6-26, 434-413-6-8, 434-409-2-117, 434-413-2-10, 434-413-2-21 och 434-413-2-27. Den norra kanten av det längre norrut belägna ändringsområdet gränsar till Gamla Valkomvägen, och Mickosvägen löper genom ändringsområdet. Ändringsområdet består av de ovan nämnda gatornas korsningsområde. Det längre söderut belägna ändringsområdet består enligt den första detaljplanen för Räfsby av ett idrottsplatsområde som gränsar delvis till Mickosvägen. Vatten- och avloppsledningarna på området löper längs Mickosvägen. Området är till stora delar bebyggt och befinner sig cirka 2,5–3 kilometer från stadscentrums tjänster.

För planändringsområdet gäller ingen generalplan med rättsverkan.

Delgeneralplan för Valkom och dess närområden anhängiggjordes i september 2009 och planeras bli godkänd år 2023. I

delgeneralplansutkastet är de nuvarande åkerområden och den tidigare planlagda idrottsplatsen bemärkt som värdefullt åkerområde med tanke på landskapet (MA), bebyggda områden som småhusdominerat område (AP) och Mickosvägen samt gamla Valkomvägen som infartsväg. För området gäller Lovisa generalplan utan rättsverkningar vilken godkändes 9.12.1987. I generalplanen är området anvisat som bostadsområde.

Syftet är att se över markanvändningen av det område som utsetts till idrottsplats i den inte genomförda planen, att förtydliga arrangemangen för korsningsområdet i områdets norra del samt att ändra fastighetsgränsen och bygggrätten för en fastighet.

Olika skeden i planläggningsprocessen:

Programmet för deltagande och bedömning var framlagt 17.12.2021–17.1.2022 och det delgavs följande myndigheter: Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland (NTM), Nylands förbund, Räddningsverket i Östra Nyland, Kymmenedalens El Ab, LPOnet Oy Ab, Borgå Energi, Borgå stad;

Näringslivs- och
infrastrukturnämnden
Näringslivs- och
infrastrukturnämnden

§ 147

27.10.2022

§ 115

24.08.2023

hälsoskyddet, Lovisa vattenaffärsverk, Lovisa stad; byggnadstillsyn, miljövard och infrastruktur.

Av dessa mottogs ingen respons på programmet för deltagande och bedömning. Internt samråd har hållits med Lovisa stads byggnadstillsyn, miljövard och infrastruktur.

Som bakgrundsmaterial för planläggningen har inga natur- och miljöutredningar beställts, då planen kunnat nyttja pågående delgeneralplanens utredningar (Delgeneralplan för Valkom och dess närområden).

Detaljplanens innehåll:

Genom detaljplaneändringen förnyas Mickosvägens anslutning till Gamla Valkomvägen till en rätvinklig väganslutning för ökad trafiksäkerhet. Ändringen av väganslutningen påverkar det tidigare området för närrecreation (VL) och området för fristående småhus (AO). Området kring väganslutningen blir grönområde med busshållplats och område för parkering. Parkeringen är avsedd för såväl cykel- som bilparkering och betjänar bland annat busshållplatsen och det närliggande fågeltornet.

Den nya väganslutningen är belägen till stor del på samma ställe där den tidigare lättrafikleden (PP) fanns. Det har inte varit motiverat att omplacera lättrafikleden eftersom sträckan ursprungligen varit väldigt kort och bevaringen av grönområdet har prioriterats.

På området för fristående småhus (AO) som påverkas av väganslutningen finns en fastighet vars areal minskas på grund av att gatuområdet förnyas. På fastighetsägarens begäran har byggrätten granskats och utökats för att en ny ekonomibygnad kan uppföras på fastighetens norra sida.

Den tidigare markreservationen för idrottsplan vid Mickosvägen och Valkomvägen blir huvudsakligen område för fristående småhus (AO). Detta område för fristående småhus (AO) skiljer sig från övriga delar av Råfsby genom att den möjliggör kombinerat boende och näringsverksamhet i liknande former som traditionellt jordbruk, till vilket betäckningen (MA) är ämnat, men utan att begränsa näringsformen till jordbruk. Därav finns i området för fristående småhus (AO) ett byggområde för byggnader som stödjer näringsidkande (ty) med byggrätt på 500 m²-vy utöver boende.

Byggrätten för boende är prioriterad över byggrätten för näringsidkande med bestämmelsen om att 75 % av boendets byggrätt ska vara utnyttjad innan byggrätten för näringsidkande (ty) kan användas.

Området mellan det nya området för fristående småhus (AO) och Valkomvägen har betecknats som landskapsmässigt värdefullt åkersområde.

För planen har getts allmänna bestämmelser om byggnadssätt, bullerskydd, avgränsning till gårdsområde, användning av förnybar energi och avledning av dagvatten.

Näringslivs- och
infrastrukturnämnden
Näringslivs- och
infrastrukturnämnden

§ 147

27.10.2022

§ 115

24.08.2023

Hörande under beredningsfasen:

Hörande under beredningsfasen genomförs genom att offentligt framlägga planutkastet i 14 dagar. Dessutom begärs utlåtanden av de myndigheter och sammanslutningar som ärendet berör. Respons begärs skriftligt, men det är även möjligt att kommentera planerna muntligt. Endast responsen i skriftlig form antecknas, för den utarbetar planläggaren bemötanden och responsen arkiveras som en del av planhandlingarna.

Bilaga 87

plankarta med beteckningar och bestämmelser,
planbeskrivning med bilagor

Föredragning

Direktören för centralen för näringsliv och infrastruktur Sari Paljakka

Förslag

Näringslivs- och infrastrukturnämnden beslutar att offentligt framlägga planförslaget i 14 dagar och begära utlåtanden om det.

Beslut

Näringslivs- och infrastrukturnämnden beslutade framlägga planförslaget i 14 dagar och begära utlåtanden om det.

Bilaga 86

plankarta med beteckningar och bestämmelser,
planbeskrivning med bilagor

NLIN 24.08.2023 § 115
1432/10.02.03/2022

Beredning

planläggningsarkitekt Lotta Qvis, tfn 040 555 0455, chefen för stadsplaneringsavdelningen Marko Luukkonen, tfn 0440 555 403

Planen anhängiggjordes genom planläggningsöversikten för 2016 genom tekniska nämndens beslut (25.2.2016 § 18) och stadsfullmäktiges beslut (21.3.2016 § 70).

Utgångspunkter för planläggningen: Planeringsområdet är till sin storlek cirka 1,4 hektar och består av två separata områden som båda är belägna cirka 2,5–3 kilometer söder om stadscentrum. Den norra delen av ändringsområdet gränsar till Gamla Valkomvägen och den södra delen är belägen intill Valkomvägen. Mickosvägen löper genom ändringsområdet. Ändringsområdet består dels av Gamla Valkomvägens och Mickosvägens korsningsområde och dels av det icke-anlagda idrottsplatsområde som i nuvarande detaljplan gränsar till Mickosvägen och är närbeläget Valkomvägen.

Syftet är att se över markanvändningen av det område som anvisats som idrottsplats i den inte genomförda planen, att förtydliga arrangemangen för

Näringslivs- och
infrastrukturnämnden
Näringslivs- och
infrastrukturnämnden

§ 147

27.10.2022

§ 115

24.08.2023

korsningsområdet i områdets norra del samt att ändra fastighetsgränsen och byggrätten för en fastighet.

Olika skeden i planlägningsprocessen: Programmet för deltagande och bedömning var framlagt 17.12.2021–17.1.2022, och det inkom inte någon respons på det. Internt samråd har hållits med Lovisa stads avdelningar för byggnadstillsyn, miljövård och infrastruktur. Då detaljplaneändringen ansågs vara av ringa betydelse och ingen respons getts vid framläggningen av programmet för deltagande och bedömning, bedömde man att ett planförslag för planändringen kunde beredas. Planförslaget var framlagt 2–16.12.2022, och tre svar från myndigheter samt en anmärkning från en privatperson mottogs. Endast ett av utlåtandena från myndigheterna innehöll anmärkningar angående planen, och dessa berörde bullernivån.

Detaljplanens innehåll: Genom detaljplaneändringen byggs Mickosvägens anslutning till Gamla Valkomvägen om till en rätvinklig väganslutning för ökad trafiksäkerhet. Ändringen av väganslutningen påverkar det tidigare området för närrecreation (VL) och området för fristående småhus (AO). Området kring väganslutningen blir grönområde med busshållplats och område för parkering. Parkeringen är avsedd för såväl cykel- som bilparkering och betjänar bland annat busshållplatsen och det närliggande fågeltornet.

Den nya väganslutningen är belägen till stor del på samma ställe där den tidigare lätttrafikleden (PP) fanns. Det har inte varit motiverat att omplacera lätttrafikleden eftersom sträckan ursprungligen varit väldigt kort och bevaringen av grönområdet har prioriterats.

På området för fristående småhus (AO) som påverkas av väganslutningen finns en fastighet vars areal minskas på grund av att gatuområdet förnyas. På fastighetsägarens begäran har byggrätten granskats och utökats för att kunna uppföra en ny ekonomibyggnad på fastighetens norra sida.

Den tidigare markreservationen för idrottsplan vid Mickosvägen och Valkomvägen blir huvudsakligen område för fristående småhus (AO). Detta område för fristående småhus (AO) skiljer sig från övriga delar av Råfsby genom att det möjliggör boende kombinerat med näringsverksamhet i liknande former som traditionellt jordbruk, till vilket betäckningen (MA) är ämnat, men utan att begränsa näringsformen till jordbruk. Därav finns i området för fristående småhus (AO) ett byggområde för byggnader som stödjer näringsidkande (ty) med en byggrätt på 500 m²-vy utöver boende.

Byggrätten för boende är prioriterad över byggrätten för näringsidkande genom en bestämmelse om att 75 procent av boendets byggrätt ska vara utnyttjad innan byggrätten för näringsidkande (ty) kan användas.

Området mellan det nya området för fristående småhus (AO) och Valkomvägen har betecknats som landskapsmässigt värdefullt åkerområde.

Näringslivs- och
infrastrukturnämnden
Näringslivs- och
infrastrukturnämnden

§ 147

27.10.2022

§ 115

24.08.2023

För planen har getts allmänna bestämmelser om byggnadssätt, bullerskydd, avgränsning till gårdsområde, användning av förnybar energi och avledning av dagvatten.

Bilaga 64

Plankarta med beteckningar och bestämmelser

Planbeskrivning med bilagor

Föredragning

Direktören för centralen för näringsliv och infrastruktur Sari Paljakka

Förslag

Näringslivs- och infrastrukturnämnden godkänner de bemötanden som getts för utlåtandena och godkänner ändringen av detaljplan för stadsdel 13, Räfsby, del av kvarteret 1303 samt kvarter 1306, del av Mickosvägens gatuområde, skyddsgrönområden samt grönområden som gränsar till Mickosvägen.

Beslut

Näringslivs- och infrastrukturnämnden godkände de bemötanden som getts för utlåtandena och godkände ändringen av detaljplan för stadsdel 13, Räfsby, del av kvarteret 1303 samt kvarter 1306, del av Mickosvägens gatuområde, skyddsgrönområden samt grönområden som gränsar till Mickosvägen.

Distribution

Stadsplaneringsavdelningen

Näringslivs- och
infrastrukturnämnden
Näringslivs- och
infrastrukturnämnden

§ 106

15.06.2023

§ 116

24.08.2023

Att skydda området Stormossen-Fantsnäsmalmen genom programmet METSO

NLIN 15.06.2023 § 106

Beredning

miljöchef Heidi Lyytikäinen tfn 0440 555 373 och stadsträdgårdsmästare Mona Bäckman.

År 2022 grundades två privata naturskyddsområden (Farbrorsängen och Skukulträsket) på områden i Lovisa stads ägo. Områdena har kvarblivit i stadens ägo och staten har ersatt trädbeståndets värde genom programmet METSO. I synnerhet Skukulträskets område ha utöver naturvärden dessutom ett betydande rekreativsvärde.

I stadsdelen Valkom finns även ett motsvarande objekt som lämpar sig för skydd genom programmet METSO. Området Stormossen-Fantsnäsmalmen är till sin areal cirka 23,5 hektar och gränsar mot väster till frisbeegolfbanan och i de övriga väderstrecken till detaljplaneområden. På området finns rikligt med stigar och det har ett betydande rekreativsvärde bland invånarna i närområdet.

I södra och östra delen av skogsområdet finns naturtyper som klassificerats som hotade: karga renlavs-mossklippor, naturligt utvecklad blandskog, till en del i mycket naturlig tillstånd varande stenig moskog med gammalt trädbestånd och klippskog där det talldominerade skogsbeståndet är i naturtillstånd. Ställvis finns det rikligt med grovt murket träd. På området som gränsar mot åsen och frisbeegolfbanan växer torr tallskog och i de norra och centrala delarna rätt så gammal eller gammal talldominerad blandskog.

Skogen i Stormossen-Fantsnäsmalmen är i sin helhet belägen på ett grundvattenområde av klass 1, ett område där grundvatten bildas och på skyddsområdet av en vattentäkt. I nordvästra delen av området finns en vattentäkt som hör till Affärsverket Lovisa Vatten. Stormossens kärrområde är ställvis fuktig och det förekommer hängande grundvattenkällor på området.

För området finns ingen gällande detalj- eller generalplan. I den anhängiggjorda delgeneralplanen för Valkomområdet är största delen av skogen i Stormossen-Fantsnäsmalmen anvisad planbeteckningen MU (jord- och skogsbruksområde med särskilt behov att styra friluftslivet). Vattentäkten har i delgeneralplanen planbeteckningen ET (område för samhällsteknisk försörjning).

Natur- och rekreativsvärdena i Stormossen-Fantsnäsmalmen och områdets läge på ett område där grundvatten bildas och på skyddsområdet av vattentäkten begränsar på ett betydande sätt användningen av området som ekonomisk vinstbringande tätorts- eller ekonomiskogmark. Området skulle däremot lämpa sig att skyddas som ett

Näringslivs- och
infrastrukturnämnden
Näringslivs- och
infrastrukturnämnden

§ 106

15.06.2023

§ 116

24.08.2023

privat naturskyddsområde genom programmet METSO. Programperioden för METSO slutar 2025 och det finns ingen uppgift om i vilken form programmet fortsätter efter detta och om det ännu efter detta är möjligt för kommunerna att få METSO-ersättningar.

Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland (NTM-centralen) erbjöd 2.6.2023 Lovisa stad 80 000 euro för skyddandet av området som privat naturskyddsområde. Ersättningen utgör 35 procent av det uppskattade bruttovärdet av trädbeståndet. METSO-ersättningen för privat naturskyddsområde är för kommuner 0–50 procent av trädbeståndets värde.

Staden kan inverka på områdets skyddsbestämmelser, till exempel i anknytning till upprätthållande och utveckling av stignätverket i området i och med att området kvarblir i stadens ägo. Det finns också behov av att beakta vattentäkten och vägen som leder dit i skyddsbestämmelserna. Gränsdragningen har gjorts så att det mellan området och bosättningen bildas en skyddszon därifrån man vid behov kan till exempel avlägsna farliga träd.

I sin strategi har Lovisa stad förbundit sig att främja naturens mångfald. Skogsområdet Stormossen-Fantsnäs är till sina naturförhållanden mångfaldig och värdefull både vad gäller naturskyddsmässigheten och skyddandet av grundvatten och därmed stöder skyddandet av området målet i strategin. Området har dessutom ett viktigt rekreativvärde.

Bilaga 60

METSO-avgränsning av skogsområdet Stormossen-Fantsnäsalmalen

Föredragning

Direktören för centralen för näringsliv och infrastruktur Sari Paljakka

Förslag

Näringslivs- och infrastrukturnämnden föreslår stadsstyrelsen att skogsområdet Stormossen-Fantsnäsalmalen skyddas som ett privat naturskyddsområde och att stadsstyrelsen i Lovisa stad godkänner närings-, trafik- och miljöcentralen i Nylands anbud om METSO-ersättning (80 000 euro).

Vidare föreslår näringslivs- och infrastrukturnämnden att stadsstyrelsen befullmäktigar den skogsbrukskunnige och miljöchefen att bereda förslaget till skyddsbestämmelser för NTM-centralen.

Behandling

Ledamot Lohenoja lade fram ett motförslag om att förslaget återremitteras för ny beredning. Ledamot Peräkylä understödde förslaget.

Omröstning

JA (utgångsförslaget) fick två (2) röster (Arlin, Hento), NEJ (ledamot Lohenojas ändringsförslag om att förslaget återremitteras för ny beredning) fick sju (7) röster (Karlsson, Hyvönen, Fellman, Peräkylä, Lohenoja, Holmström, Wide).

Näringslivs- och
infrastrukturnämnden
Näringslivs- och
infrastrukturnämnden

§ 106

15.06.2023

§ 116

24.08.2023

Beslut

Näringslivs- och infrastrukturnämnden beslutade remittera ärendet för ny beredning i samband med vilken områdets omfattning, skyddets tidsbegränsning och informationen om trädbeståndet utreds.

NLIN 24.08.2023 § 116
653/11.03.05/2023

Beredning

miljöchef Heidi Lyytikäinen tfn 0440 555 373 och infrastrukturchef Markus Lindroos, tfn 050 382 7550

Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland uppdaterade 1.8.2023 sitt anbud om METSO-ersättning och erbjuder Lovisa stad 82 400 euro för skyddande av Stormossen-Fantnäsalmalen som privat naturskyddsområde.

Områdets exakta areal är 22,8 hektar. Den skogsekonomiska värderingen är 235 172 euro. Utvärderingen baserar sig på trädbestånduppgifter man fått från skogsdatamaterialet, vilka NTM-centralen i terrängen konstaterat vara tillräckligt exakta. I och med att området kvarblir i stadens ägo ersätts trädbeståndets värde i enlighet med programmet METSO delvis så att ersättningen är högst 50 % av trädbeståndets värde.

Rekreatjonsbegränsningar, skydds- och övriga begränsningar minskar delersättningens belopp. På Stormossen-Fantnäsalmalms område finns det flera faktorer som begränsar avverkning (det att området gränsar mot ett detaljplanerat område, MU-beteckningen i generalplaneförslaget och verksamhet som anknyter till vattentäkt), varmed NTM-centralen ansett delersättningen vara 35 % av trädbeståndets värde.

I enlighet med programmet METSO är skyddsmetoderna som gäller kommunalt ägda områden försäljning av området till staten för skyddsändamål (då man får full ersättning för markens och trädbeståndets värde) eller alternativt grundandet av ett privat skyddsområde då området kvarblir i kommunens besittning. Kommunalt ägda områden kan inom ramen av programmet METSO inte skyddas tidsbundet.

När området kvarblir i stadens ägo och besittning kan staden inverka på områdets skyddsbestämmelser. Detta innebär att man i skyddsbestämmelserna kan beakta till exempel underhållet och utvecklingen av det befintliga stignätet. På samma sätt agerade man även vid Skukulträskets skyddsområde. I skyddsbestämmelserna finns det även behov att beakta vattentäkten och vägen som leder dit. På samma sätt gjorde man även vid Skukulträsket där det också går en väg genom skyddsområdet. Dessutom har avgränsningen av Stormossen-Fantnäsalmalen gjorts så att det mellan området och bosättningen kvarblir en skyddszon, därifrån man vid behov kan till exempel avlägsna farliga träd.

Näringslivs- och
infrastrukturnämnden
Näringslivs- och
infrastrukturnämnden

§ 106

15.06.2023

§ 116

24.08.2023

Programmet METSO erbjuder kommunerna många nyttor. METSO främjar möjligheterna till rekreation, idrott och naturhobbyer. METSO-objekten kan även stöda kommunens vandringsrutter och främja den lokala turismnäringen. Skyddsområdena kan utnyttjas i skolundervisningen och annan naturfostran. Skyddandet av Stormossen-Fantnäsmalmen stöder Lovisa stads strategi, i vilken man förbundit sig att främja naturens mångfald. Även imagenytta torde vara betydande.

Bilaga 65

Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nylandsanbud med bilagor
(lokalprisbestämning och områdets karta)

Föredragning

Direktören för centralen för näringsliv och infrastruktur Sari Paljakka

Förslag

Näringslivs- och infrastrukturnämnden föreslår stadsstyrelsen att Stormossen-Fantnäsmalmens skogsområde skyddas som privat naturskyddsområde och att stadsstyrelsen i Lovisa stad godkänner Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nylands anbud om METSO-ersättning (82 400 euro).

Vidare föreslår näringslivs- och infrastrukturnämnden att stadsstyrelsen befullmäktigar den skogsbrukskunniga och miljöchefen att bereda förslaget till skyddsbestämmelser för NTM-centralen.

Behandling

Ledamot Lohenoja lade fram ett ändringsförslag om att förslaget inte ska godkännas och att området delvis ska skyddas genom ett eget beslut av staden. Ledamöterna Hyvönen och Holmström understödde förslaget.

Omröstning

Utgångsförslaget JA fick fem (5) röster (Karlsson, Fellman, Peräkylä, Arlin, Wide), NEJ (ledamot Lohenojas ändringsförslag om att förslaget inte ska godkännas och att området delvis ska skyddas genom ett eget beslut av staden) fick tre (3) röster (Hyvönen, Lohenoja, Holmström)

Beslut

Näringslivs- och infrastrukturnämnden föreslår stadsstyrelsen att Stormossen-Fantnäsmalmens skogsområde skyddas som privat naturskyddsområde och att stadsstyrelsen i Lovisa stad godkänner Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nylands anbud om METSO-ersättning (82 400 euro).

Vidare föreslår näringslivs- och infrastrukturnämnden att stadsstyrelsen befullmäktigar den skogsbrukskunniga och miljöchefen att bereda förslaget till skyddsbestämmelser för NTM-centralen.

Omprövningsbegäran på chefen för stadsplaneringsenhetens beslut (6.6.2023 § 11/2023)NLIN 24.08.2023 § 117
611/10.00.02/2023

Beredning

chefen för stadsplaneringsavdelningen Marko Luukkonen, tfn 0440 555 403, och markanvändningsingenjör Antti Piippo, tfn 0440 555 421

En omprövningsbegäran har inlämnats på chefen för stadsplaneringsenhetens beslut 6.6.2023 § 11. Tidsfristen för omprövningsbegäran var 8.6.2023–29.6.2023, omprövningsbegäran gjordes 21.6.2023 och sålunda tas den för undersökning.

Beslutet som omprövningsbegäran riktar sig på gäller arrende på nytt av semesterstugtomt nr 147 då det gamla arrendeavtalet gått ut 31.12.2022. Arrendeområdet, 434-404-2-12-V216, finns i Fantsnäs by, dess areal är 3 350 m² och till årsarrende har fastställts 5 912 euro.

Med motiveringarna som framgår nedan föreslås det att omprövningsbegäran förkastas i sin helhet:

Huvudsakliga innehållet i omprövningsbegäran

I omprövningsbegäran har man bland annat citerat e-postmeddelandet (14.1.2021) som tjänsteinnehavaren som ansvarat för beredningen av tomtförsäljningen om försäljningsprisbestämningen gällande tomt 147. I meddelandet i fråga behandlades då prisbestämningen av 3 200 m² stora semesterbostadstomt nr 147 på 88 241 euro och därtill relaterade prisbestämningsfaktorer, bland annat vilket väderstreck tomten öppnar sig mot och hur tomtens höjdläge inverkar på priset. I e-postmeddelandet i fråga har tjänsteinnehavaren ändrat sin tidigare syn om väderstreck mot vilket tomten öppnar sig och sålunda också om tomtens pris. Dessutom har man i meddelandet framfört prisbestämningen med kalkyler och spekulerat om tomtens storleks inverkan på försäljningspriset.

I omprövningsbegäran berättas det att stadens tjänsteinnehavare skickat ett nytt arrendeavtal i vilket tomtens prisbestämning avvikit betydligt från både de beslut som stadsfullmäktige och stadsstyrelsen godkänt och från etablerad praxis. Prisbestämningen 88 241 euro som var framme i samband med prisbestämningen 2021 och genom att använda kapitaliseringsräntan på 5 procent som användes i stadens hyresprisbestämning 2023 får man enligt omprövningsbegäran till årsarrende 4 412,10 euro. I arrendeavtalet som ficks vid ingången av 2023 var arrendet 7 210 euro och tomtens pris skulle enligt den nya tolkningen ha varit 144 200 euro. Efter kontakt mellan markanvändningsingenjören och arrendatorn korrigerades arrendeprisbestämningen endast till de delar som tomten innefattade tilläggsmark utanför RA-området det vill säga jord- och skogsbruksområde. Till övriga delar gick markanvändningsingenjören inte med på att korrigera arrendet till att följa etablerade prisbestämningsprinciper, det vill säga arrendet är enligt det nya arrendeavtalet betydligt högre än det skulle ha varit om det bestämts i

enlighet med den etablerade prisbestämningen. Enligt omprövningsbegäran har arrendet bestämts enligt en avvikande prisbestämningstolkning för arrendetomten till alldeles för hög. I omprövningsbegäran begär man att ärendet ska behandlas på nytt och markanvändningsingenjörens beslut ska upphävas och att tomtens pris ska fastställas till 88 242 euro i enlighet med det som skickades per e-post 14.1.2021 och till årsarrende 4 412,10 euro.

Bedömning av kraven och motiveringarna i omprövningsbegäran

Markägaren kan självständigt besluta om prisbestämningsgrunder som gäller fast egendom och vid behov även göra ändringar i prisbestämningsgrunderna. Lagstiftningen som berör markarrende eller fastighetsöverlåtelse känner inte till den i omprövningsbegäran nämnda så kallade etablerade prisbestämningsprincipen, där i det förgångna genomförd prisbestämning eller tillämpning av prisbestämning villkor skulle binda markägaren i kommande prisuppskattningar, arrendebeslut eller fastighetsaffärer. I prisbestämningen av arrendetomter utgör stadsstyrelsens beslut om prisbestämningen grunden. Arrende- och försäljningsprisbestämningen har genomförts som separata projekt som är oberoende av varandra. Arrendeprisbestämningen och bland annat prisbestämningen av objektet för omprövningsbegäran har genomförts inom ramen för prisbestämningens beslut.

Förvaltningsorgansbeslut som gäller prisbestämning och arrende

Prisbestämningens förfarandet som nu tillämpas baserar sig på och har beslutats om i stadsfullmäktige 10.12.2014 § 154. Prisbestämningen i fråga baserar sig på jämförelseaffärer av sommarstugetomter under första halvan av 2010-talet och den prisbestämningens modell som utifrån jämförelseaffärerna skapats i Lovisa som baserar sig på kvadratmeterpris och byggplatsernas egenskaper. Prisbestämningen baserar sig sålunda bland annat på arrendetomtens areal, arealbaserade enhetspriser (€/m²), plansituationen och byggplatsernas skillnader och kalkylkoefficienter som anknyter till egenskaper. Arrendetomternas prisbestämning och försäljning inleddes utifrån prisbestämningens principerna i fråga. Efter det har prisbestämningens grunderna och –principerna ytterligare preciserats med stadsstyrelsens beslut 8.1.2018, vilket beslut sedermera har tillämpats i försäljningen av stugtomter. Stadsstyrelsen beslutade 9.1.2023 § 6 om på nytt arrendering av semesterbostadstomter, då man beslutade i huvudsak stöda sig på prisbestämningens principerna för 2018. I samma samband fanns det som bilaga till beslutet också preliminära prisbestämningens kalkyler för arrendeobjekt med förbehållet att eventuella kalkyl- och prisbestämningens fel i beräkningarna korrigeras i samband med beredningen av arrendeavtalen. Vad gäller försäljningsobjekt gjorde stadsstyrelsen 9.1.2023 inga preciseringar till överlåtelsevillkoren. Man beslutade slutföra aktuella affärer innan utgången av juni 2023. Däremot gjordes ändringar i prisbestämningens principerna för arrendeprisbestämningen bland annat för små öar. Även ändringspraxis för tomternas arealer preciserades i jämförelse med försäljningsobjekten: "Om arrendeområdet uppenbart är placerat på ett oändamålsenligt sätt, till exempel med tanke på vägar eller den gällande planen, kan arrendeytan justeras till behövliga delar i samband med att ett nytt arrendeavtal ingås.

Arrendeområdet justeras i detta sammanhang endast om ändringen rättar till ett klart missförhållande som hänför sig till arrendeytan, ringa eller icke-nödvändiga ändringar görs inte längre i detta skede. Efter att arrendeytan ändrats fastställs årsarrendet utgående från de prisbestämningsprinciper som nu fastställs och utifrån den justerade nya ytan."

Det beslutades att ändringar till tomternas arealer begränsas endast till rättande av missförhållanden. Det att byggplatsen är tillräckligt stor är inte ett missförhållande och en grund för minskning av arrendeområdet. Talvärdet för minimiarealen på 2 000 m² som nämns i lagen eller planen kan inte anses vara en faktor som preciserar enbart tomtens minimiareal. Byggplatsens storlek bedöms utöver talvärdet som uttrycker minimiarealen även av byggplatsens topografi, form och gällande byggnadsbestånd samt avståndsbestämmelser om berör byggandet. De i omprövningsbegäran nämnda så kallade ensidiga och oförklarade orsakerna till det meddelade årsarrendet baserar sig på ovan nämnda prisbestämningsprinciper.

Arrendebestämning och prisbestämningsändringen som krävs i omprövningsbegäran

I omprövningsbegäran hänvisas det till uppskattningarna av tomtens försäljningspris som tidigare varit framme i försäljningsförhandlingarna. I omprövningsbegäran kräver man att tomtens pris skulle fastställas till 88 242 euro och årsarrendet till 4 412,10 euro.

Försäljning och utarrendering av tomter har genomförts i huvudsak stödande på samma prisbestämningsprinciper, men som separata berednings- och beslutsprocesser. I försäljningsprisbestämningen har man tillämpat stadsstyrelsens beslut från 2018, men i arrende och arrendepreisbestämningen har man även tillämpat beslutet från 2023. Olika tjänsteinnehavare har bland annat av tidtabells- och resursskäl genomfört försäljningsprisbestämningen och arrendebestämningen för semestertomter. Preliminära prisuppskattningar som eventuellt getts tidigare i samband med försäljningsförhandlingar är på grund av avvikande prisbestämningsgrunder inte bindande eller godtagbara i arrendebestämning genomförd under 2023. Tjänsteinnehavaren som beslutar om arrende av tomter är inte bunden av en sådan eventuellt given prisuppskattning av tomten som gäller försäljning av tomten. Tjänsteinnehavaren som bereder tomtförsäljning är inte ens behörig att bestämma prisbestämningen som utgör grund för tomtarrende för det lyder inte under tjänsteinnehavarens behörighet.

På grund av tolkningsmässigheten av priskoefficienterna och egenskaperna av de uppskattade objekten som använts i tomternas prisbestämning är det möjligt att det ofrånkomligen förekommer en aning variation i prisuppskattningarna som olika personer gjort. Två professionella utförare av prisuppskattningar kan komma fram till från varandra aningen avvikande slutresultat för uppskattningskalkylerna av samma objekt. Faktorer som inverkar på priset och som kräver tolkning är bland annat tolkningsfrågor om gränserna för plan- och arrendeområdet i anknytning till gränsdragningen av tilläggsmark och tomtmark, preciseringen av väderstrecket mot vilket tomten öppnar sig (gränsfall), koefficienter som anknyter till byggplatsens låglägenhet, blåsighet och

landskap. För vissa prisbestämningsfaktorer har det dessutom preciserats ett prövningsbaserat variationsintervall. Det finns även priskoefficienter som preciserats att användas som specialfaktorer, som används objektsspecifikt enligt prövning. Med anledning av objektsspecifika tolkningar kan spridningar upp till +/-15 % förekomma mellan prisbestämningsuppskattningar gjorda av i synnerhet flera personer av samma objekt. Även samma prisbestämmare kan komma fram till aningen varierande slutresultat vid olika uppskattninggångar om de objektsspecifika förhållandena är särdeles mångtydiga. Detta hade även hänt i fallet av e-postmeddelandet som hänvisades till i omprövningsbegäran. Därför får man alltid en prisuppskattning som resultat av uppskattningskalkyler som har en viss exakthet/spridning. I värdebestämningar av fastigheter anger man i själva verket normalt noggrannheten av prisuppskattningen som fåtts som slutresultat som ett spridningsprocenttal (+/-%). Efter det är det fast i fattaren av prisbestämningsbeslutet om hen utnyttjar den kalkylmässiga försäljningsprisuppskattningen eller om ett pris som aningen avviker från det inom ramen för uppskattningens exakthet. I det slutliga justerade priset kan man vid behov beakta bland annat ändringar i marknadsläget eller andra faktorer som inte beaktats i de egentliga prisbestämningsgrunderna. Utöver justering för levnadskostnadsindex har man inte gjort prövningsbaserade ändringar till kalkylmässiga priser i försäljnings- och arrendeprisbestämning som gäller Lovisa stads semesterbostadstomter.

Försäljningsprisbestämningen och arrendebestämningen har hållits som egna processer och beredningen av överlåtelsebrev har gjorts av skilda tjänsteinnehavare. För besluten om tomter som utarrenderas och för beredningen av arrendeavtal har sedan andra halvan av 2022 ansvarat chefen för stadsplaneringsenheten och markanvändningsingenjören. Prisbestämningen av alla cirka 80 arrendeobjekt har genomförts i enlighet med stadsstyrelsens beslut 8.1.2018 och 9.1.2023 och genom att iakttäta enhetliga principer och tolkningar. En tjänsteinnehavare på stadsplaneringsenheten, markanvändningsingenjören, har gjort bestämningen av semesterbostadstomters basvärde som utgör grunden för arrendebestämningen och arrendebestämningen under första halvan av 2023. Arrendebestämningsbesluten gjorda av chefen för stadsplaneringsenheten och efter det av markanvändningsingenjören har sålunda vad gäller prisbestämningen för arrendeobjekt gjorts enhetligt, jämförbart och genom att säkerställa utfallet av jämställdheten. Genomförandet av försäljning har under åren 2014–2023 hört till tre olika tjänsteinnehavare. De har inom ramen för besluten om försäljningsprisbestämningar fattade av stadsstyrelsen använt sitt professionella kunnande och prövning som anknyter till objektsspecifika även tolkningsmässiga värdefaktorer i över hundra försäljningsobjekt. Beredarna uppskattar att det kan förekomma små tolkningsberoende variationer i utvärderingen av försäljningsobjekten beroende på vem som genomfört utvärderingen. I fallet som framförts i omprövningsbegäran beror den stora skillnaden mellan försäljningsprisförslaget och arrendebestämningen inte av prisbestämmarens tolkning utan av ändringen av prisbestämningsgrunderna 2023. Enligt stöd av stadsstyrelsens beslut 9.1.2023 förekom det inga grunder för minskande av arealen (och därmed uppkommande mindre värde).

Prisbestämningen som utgör grunden för det preciserade årsarrendet har skett baserat på lagakraftvunna förvaltningsorgansbeslut, transparent och enhetligt för alla arrendatorers del.

Enligt överklagningsbegäran skulle försäljningsprisuppskattningen som var framme 2021 beskriva den etablerade prisbestämningssprincipen och det kalkylmässiga värdet som preciserades 2023 skulle ha gjorts med andra prisbestämningssprinciper. Den etablerade prisbestämningssprincipen specificerades inte i överklagningsbegäran. Arrendebestämningen gjordes av en annan sakkunnig än försäljningsprisbestämningen, så det kan förekomma aningen från varandra avvikande lösningar i de tolkningsbara prisbestämningssfaktorerna. Objektets areal har även under försäljningsförhandlingarna avvikit från arrendebestämningen för arrendeområdet har i samband med förnyandet av avtalet justerats till att motsvara utnyttjandet och planen.

Tomtens prisbestämningsskalkyler

Arrendeområdet för tomt nr 147 har i stranddelgeneralplanen för Lovisa anvisats som kvartersområde avsedd för semesterboende med egen strand RA. I bakre delen av den långformiga tomten finns dessutom en rätt så smal remsa med jord- och skogsbruksmarksområde (M) enligt planen, som prissattes med koefficienten 0,20 för tilläggsmark jämfört med bastomten. Arrendeområdet för tomt nr 147 har utvidgats utifrån planen och utnyttjandet till att vara en tomt med egen strand jämfört med den tidigare torrmarkstomten. Arealen för grundtomten och kvartersområdet som enligt planen prisbestäms ökar. Denna förändring har en höjande inverkan på tomtens prisbestämning.

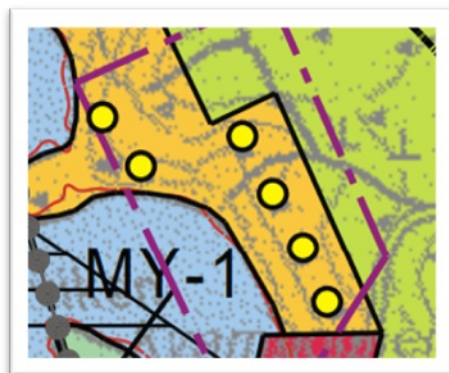


Bild 1 Utdrag ur stranddelgeneralplanen, i vilken objektet placerar sig i RA-kvarteret vid den tredje nedersta gula ringen som visar byggplats.

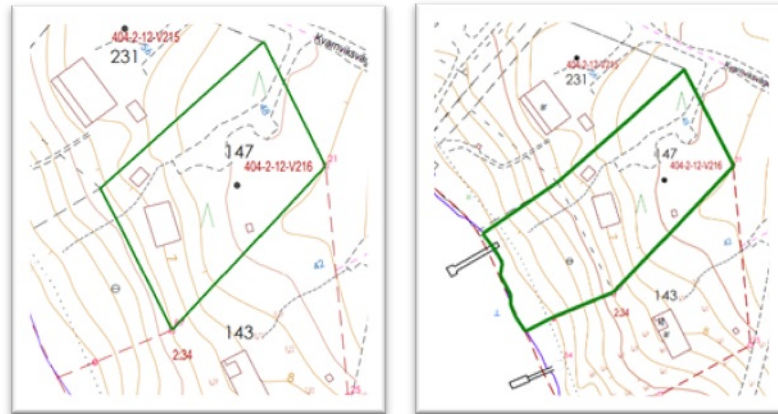


Bild 2 Hyrestomten vid utgången av 2022 *Bild 3 Hyrestomten 2023*

Arealen på arrendetomten som öppnar sig mot sydväst är 3 306 m² och dess arealenliga värde är beräknad genom att använda grundkvadratmeterpriset 33,47 €/m² för bastomten. Värdet 110 651,82 euro man fått har därefter korrigerats med koefficienter som höjer och sänker priset. Priskoefficienten för en fastlandstomt som öppnar sig mot sydväst och som har en egen strand är 1,1. Vad gäller sin byggbarhet har tomten ansetts höra till den enligt prisbestämningsgrunderna bästa klassen, varför man använt koefficienten 1,15. Slutligen gjordes en indexhöjning på kalkylen med koefficienten 1,030225. Sålunda fick man till kalkylmässigt tomtpris 144 205 euro. Då är tomtens grundkvadratmeterpris 43,62 €/m². Efter detta har grundpriset korrigerats med att beakta tilläggsmarkområdet (MY) på 744 m² i bakdelen av tomten med koefficienten 0,2 som ger kvadratmeterpriset 8,72 €/m² för tilläggsmarken. Sålunda kvarblir det 2 562 m² byggnadskvartersområde av värdet 43,62 euro. Tomtens kalkylmässiga värde blir då 118 242 euro. Årsarrendet har sedan fått med en kapitaliseringsränta på 5 % till 5 399,80 euro som avrundats till 5 400 euro. Kalkylerna har inga fel och det förekommer ingen grund för ändring av arrendeområdets prisbestämningkalkyler. Med motiveringarna ovan bör överklagningsbegäran förkastas.

Slutledningar

Med ovan nämnda motiveringar är chefen för stadsavdelningsavdelningens beslut som utgör objektet för omprövningsbegäran till ingen del felaktig. Arrendevillkoren har bestämts enligt gällande förvaltningsorgansbeslut och de riktlinjer som framgår av förvaltningsorgansbesluten. Inga lagbaserade orsaker att ändra tjänsteinnehavarbeslutet har framförts och ändringsförslagen är inte heller ändamålsenliga ur markanvändningsaspekt.

Bilaga 66

Omprövningsbegäran

Chefen för stadsplaneringsavdelningens tjänsteinnehavarbeslut 6.6.2023 § 11

Näringslivs- och
infrastrukturnämnden

§ 117

24.08.2023

Förslag

Med motiveringarna som nämnts ovan i beredningstexten bör omprövningsbegäran om chefen för stadsplaneringsavdelningens tjänsteinnehavarbeslut 6.6.2023 § 11 förkastas i sin helhet som omotiverad.

Teknisk ändring

Rubriken Tomtens prisbestämningkalkyler, sista stycket: Årsarrendet har sedan fåtts med en kapitaliseringsränta på 5 % till 5 912,10 euro som avrundats till 5 912 euro.

Beslut

Med motiveringarna som nämnts ovan i beredningstexten förkastades omprövningsbegäran om chefen för stadsplaneringsavdelningens tjänsteinnehavarbeslut 6.6.2023 § 11 i sin helhet som omotiverad.

För kännedom

De sökande

Omprövningsbegäran på chefen för stadsplaneringsenhetens beslut (§ 38/2023, 13.6.2023)NLIN 24.08.2023 § 118
638/10.00.02/2023

Beredning

chefen för stadsplaneringsavdelningen Marko Luukkonen, tfn 0440 555 403, och markanvändningsingenjör Antti Piippo, tfn 0440 555 421

En omprövningsbegäran har inlämnats på chefen för stadsplaneringsenhetens beslut 13.6.2023, § 38. Tidsfristen för omprövningsbegäran var 15.6.2023–6.7.2023, omprövningsbegäran gjordes 26.6.2023 och sålunda tas den för undersökning.

Beslutet som omprövningsbegäran riktar sig på gäller arrende på nytt av semesterstugtomt nr 148 då det gamla arrendeavtalet gått ut 31.12.2022. Arrendeområdet, 434-410-1-66-V400, finns i Lappom by, dess areal är 2 850 m² och till årsarrende har fastställts 5 400 euro.

Med motiveringarna som framgår nedan föreslås det att omprövningsbegäran förkastas i sin helhet.

Innehållet i omprövningsbegäran

I omprövningsbegäran söks rättelse och utredning av arrendet på 5 400 euro på semesterbostadstomt. Enligt omprövningsbegäran har arrendatorerna fått som försäljningspris för hela tomten 96 644 euro och 76 940 euro för tomten på 2 000 m². Arrendatorerna vill i första hand köpa tomten. Den ursprungliga omprövningsbegäran finns som bilaga.

Bedömning av kraven och motiveringarna i omprövningsbegäran

Markägaren kan besluta om prisbestämningsgrunder som gäller fast egendom och vid behov även göra ändringar i prisbestämningsgrunderna. Lagstiftningen som berör markarrende eller fastighetsöverlåtelse innefattar inte kravet att markägaren skulle vara bunden till tidigare tillämpad prisbestämning eller att tillämpning av prisbestämningsvillkor skulle binda markägaren i kommande prisuppskattningar, arrendebeslut eller fastighetsaffärer. I prisbestämningen av arrendetomter utgör vid given tid lagfartsvunna stadsstyrelsens beslut om prisbestämningen grunden. Besluten tillämpas vid prisbestämningen.

Lovisa stad har sålt från området i fråga tomter till arrendatorer redan i årtal. Arrendebeslut har däremot fattats endast från våren 2023. Det är fråga om två separata förfaranden, i den ena övergår äganderätten och i den andra endast innehavsrätten. Under åren har fyra tjänsteinnehavare berett affärerna för stadsstyrelsen och stadsfullmäktige för beslutsfattande. Markanvändningsingenjören har berett besluten om arrende, det vill säga innehavs rätt, för beslutsfattande av chefen för stadsplaneringsenheten och markanvändningsingenjören.

Besluten som gäller prisbestämning och arrende, tillämpningen av besluten, prisbestämningen av arrendeobjektet i omprövningsbegäran och frågor som berör preciseringen av arrendeområdet har i mer detalj retts ut nedan.

Förvaltningsorgansbeslut som gäller prisbestämning och arrende

Prisbestämningförfarandet som nu tillämpas baserar sig på och har beslutats om i stadsfullmäktige 10.12.2014 § 154. Prisbestämningen i fråga baserar sig på jämförelseaffärer av sommarstugetomter under första halvan av 2010-talet och den prisbestämningmodell som utifrån jämförelseaffärerna skapats i Lovisa som baserar sig på kvadratmeterpris och byggplatsernas egenskaper. Prisbestämningen baserar sig sålunda bland annat på arrendetomtens areal, arealbaserade enhetspriser (€/m²), plansituationen och byggplatsernas skillnader och kalkylkoefficienter som anknyter till egenskaper. Arrendetomternas prisbestämning och försäljning inleddes utifrån prisbestämningprinciperna i fråga. Efter det har prisbestämninggrunderna och -principerna ytterligare preciserats med stadsstyrelsens beslut 8.1.2018, vilket beslut sedermera har tillämpats i försäljningen av stugtomter. Stadsstyrelsen beslutade 9.1.2023 § 6 om på nytt arrendering av semesterbostadstomter, då man beslutade i huvudsak stöda sig på prisbestämningprinciperna för 2018. I samma samband fanns det som bilaga till beslutet också preliminära prisbestämningkalkyler för arrendeobjekt med förbehållet att eventuella kalkyl- och prisbestämningfel i beräkningarna korrigeras i samband med beredningen av arrendeavtalen. Vad gäller försäljningsobjekt gjorde stadsstyrelsen 9.1.2023 inga preciseringar till överlåtelsevillkoren. Man beslutade slutföra aktuella affärer innan utgången av juni 2023. Däremot gjordes ändringar i prisbestämningprinciperna för arrendeprisbestämningen bland annat för små öar. Även ändringspraxis för tomternas arealer preciserades i jämförelse med försäljningsobjekten: "Om arrendeområdet uppenbart är placerat på ett oändamålsenligt sätt, till exempel med tanke på vägar eller den gällande planen, kan arrendeytan justeras till behövliga delar i samband med att ett nytt arrendeavtal ingås. Arrendeområdet justeras i detta sammanhang endast om ändringen rättar till ett klart missförhållande som hänför sig till arrendeytan, ringa eller icke-nödvändiga ändringar görs inte längre i detta skede. Efter att arrendeytan ändrats fastställs årsarrendet utgående från de prisbestämningprinciper som nu fastställs och utifrån den justerade nya ytan."

Det beslutades att ändringar till tomternas arealer begränsas endast till rättande av missförhållanden. Det att byggplatsen är tillräckligt stor är inte ett missförhållande och en grund för minskning av arrendeområdet. Talvärdet för minimiarealen på 2 000 m² som nämns i lagen eller planen kan inte anses vara en faktor som preciserar enbart tomtens minimiareal. Byggplatsens storlek bedöms utöver talvärdet som uttrycker minimiarealen även av byggplatsens topografi, form och gällande byggnadsbestånd samt avståndsbestämmelser om berör byggandet. De i omprövningsbegäran nämnda så kallade ensidiga och oförklarade orsakerna till det meddelade årsarrendet baserar sig på ovan nämnda prisbestämningprinciper.

Kalkylmässig prisuppskattning som görs utifrån principerna för prisbestämning

I omprövningsbegäran hänvisas det till uppskattningarna av tomtens försäljningspris som tidigare varit framme i försäljningsförhandlingarna. Försäljning och utarrendering av tomter har genomförts i huvudsak stödande på samma prisbestämningsprinciper, men som separata berednings- och beslutsprocesser. I försäljningsprisbestämningen har man tillämpat stadsstyrelsens beslut från 2018, men i arrende och arrendepreisbestämningen har man även tillämpat beslutet från 2023. Olika tjänsteinnehavare har bland annat av tidtabells- och resursskäl genomfört försäljningsprisbestämningen och arrendebestämningen för semesteromter. Preliminära prisuppskattningar som eventuellt getts tidigare i samband med försäljningsförhandlingar är på grund av avvikande prisbestämningsgrunder inte bindande eller godtagbara i arrendebestämning genomförd under 2023. Tjänsteinnehavaren som beslutar om arrende av tomter är inte bunden av en sådan eventuellt given prisuppskattning av tomten som gäller försäljning av tomten. Tjänsteinnehavaren som bereder tomtförsäljning är inte ens behörig att bestämma prisbestämningen som utgör grund för tomtarrende för det lyder inte under tjänsteinnehavarens behörighet.

På grund av tolkningsmässigheten av priskoefficienterna och egenskaperna av de uppskattade objekten som använts i tomternas prisbestämning är det möjligt att det ofrånkomligen förekommer en aning variation i prisuppskattningarna som olika personer gjort. Två professionella utförare av prisuppskattningar kan komma fram till från varandra aningen avvikande slutresultat för uppskattningskalkylerna av samma objekt. Faktorer som inverkar på priset och som kräver tolkning är bland annat tolkningsfrågor om gränserna för plan- och arrendeområdet i anknytning till gränsdragningen av tilläggsmark och tomtmark, preciseringen av väderstrecket mot vilket tomten öppnar sig (gränsfall), koefficienter som anknyter till byggplatsens låglänthet, blåsighet och landskap. För vissa prisbestämningsfaktorer har det dessutom preciserats ett prövningsbaserat variationsintervall. Det finns även priskoefficienter som preciserats användas som specialfaktorer, som används objektsspecifikt enligt prövning. Med anledning av objektspecifika tolkningar kan spridningar upp till +/-15 % förekomma mellan prisbestämningssuppskattningar gjorda av i synnerhet flera personer av samma objekt. Även samma prisbestämmare kan komma fram till aningen varierande slutresultat vid olika uppskattningsgångar om de objektspecifika förhållandena är särdeles mångtydiga. Detta hade även hänt i fallet av e-postmeddelandet som hänvisades till i omprövningsbegäran. Därför får man alltid en prisuppskattning som resultat av uppskattningskalkyler som har en viss exakthet/spridning. I värdebestämningar av fastigheter anger man i själva verket normalt noggrannheten av prisuppskattningen som fåtts som slutresultat som ett spridningsprocenttal (+/-%). Efter det är det fast i fattaren av prisbestämningsbeslutet om hen utnyttjar den kalkylmässiga försäljningsprisuppskattningen eller om ett pris som aningen avviker från det inom ramen för uppskattningens exakthet. I det slutliga justerade priset kan man vid behov beakta bland annat ändringar i marknadsläget eller andra faktorer som inte beaktats i de egentliga prisbestämningsgrunderna. Utöver justering för levnadskostnadsindex har man inte gjort prövningsbaserade ändringar till kalkylmässiga priser i försäljnings- och arrendepreisbestämning som gäller Lovisa stads semesterbostadstomter.

Försäljningsprisbestämningen och arrendebestämningen har hållits som egna processer och beredningen av överlåtelsebrev har gjorts av skilda tjänsteinnehavare. För besluten om tomter som utarrenderas och för beredningen av arrendeavtal har sedan andra halvan av 2022 ansvarat chefen för stadsplaneringsenheten och markanvändningsingenjören. Prisbestämningen av alla cirka 80 arrendeobjekt har genomförts i enlighet med stadsstyrelsens beslut 8.1.2018 och 9.1.2023 och genom att iakttä en enhetliga principer och tolkningar. En tjänsteinnehavare på stadsplaneringsenheten, markanvändningsingenjören, har gjort bestämningen av semesterbaserat värde som utgör grunden för arrendebestämningen och arrendebestämningen under första halvan av 2023. Arrendebestämningarna gjorda av chefen för stadsplaneringsenheten och efter det av markanvändningsingenjören har sålunda vad gäller prisbestämningen för arrendeobjekt gjorts enhetligt, jämförbart och genom att säkerställa utfallet av jämställdheten. Genomförandet av försäljning har under åren 2014–2023 hört till tre olika tjänsteinnehavare. De har inom ramen för besluten om försäljningsprisbestämningar fattade av stadsstyrelsen (2014 och 2018) använt sitt professionella kunnande och prövning som anknyter till objektspecifika även tolkningsmässiga värdefaktorer i över hundra försäljningsobjekt. Beredarna uppskattar att det kan förekomma små tolkningsberoende variationer i utvärderingen av försäljningsobjekten beroende på vem som genomfört utvärderingen. Däremot har inte ett prisbestämningsexempel som baserar sig på förminskning av tomten och som framförts i omprövningsbegäran inte ens mer varit möjlig. Enligt stöd av stadsstyrelsens beslut 9.1.2023 förekom det inga grunder för minskande av arealen (och därmed uppkommande mindre värde).

Prisbestämningen som utgör grunden för det preciserade årsarrendet har skett baserat på lagakraftvunna förvaltningsorganbeslut, transparent och enhetligt för alla arrendatorers del.

Köpande av arrendetomt

I omprövningsbegäran har man framfört att sakägaren i första hand önskar köpa tomten. I och med att man i det omprövade beslutet inte avgjort frågor som relaterar till försäljning av tomten, lämnas omprövningsbegäran förr dessa delar inte undersökt.

Arrendebestämning och prisbestämningen som krävs i omprövningsbegäran

I omprövningsbegäran har man fört fram två förslag till försäljningspris som beräknats av tomter av olika storlek. Den ena är beräknad enligt nuvarande arrendeområde och den andra för en förminskad yta på 2 000 m². I försäljningsprisbestämningen har tillämpats prisbestämningens beslut fattade 2014 och 2018. Arrendebestämningen har gjorts inom ramen för principerna i stadsstyrelsens beslut (2018 och 2023). Dessutom har olika sakkunniga gjort arrende- och försäljningsprisbestämningen och av ovan nämnda orsaker kan prisbestämningens lösningar i tolkningsbara prisfaktorer avvika inom ett +/-15 % intervall från varandra. I detta fall är skillnaden mellan två olika prisbestämningars kalkyler av storleksklassen 10 %. Arealändringen 2 000 m² som framförs i omprövningsbegäran skulle

förutsätta grunden av avlägsnande av missförhållande som anknyter till tomten (STST 9.1.2023 § 6). Arealärendet har retts ut i mer detalj i slutdelen av genmälet. Nedan har det i detalj berättats om genomförandet av prisbestämningen för den befintliga arrendetomten.

Området som prisbestäms är kvartersområde avsett för semesterboende. I strandgeneralplanen för Kulla-Lappom har arrendeområdet anvisats kvartersområde avsett för semesterboende. Tomtens grundpris bestäms enligt kvadratmeterpriset för semesterbostadskvarter. Till arrendeområdet som närmast omfattar byggnaden och gårdsområdet kan inte anses höra den som tilläggsmark tolkade jord- och skogsbruksmarken som prisbestäms med koefficienten 0,20 och som inte genererar byggrätt. Baspriset justeras med tillägskoefficienter, vilka är koefficienterna för höjdläge, för riktingen dit tomten öppnar sig och för levnadsstandardindexet.

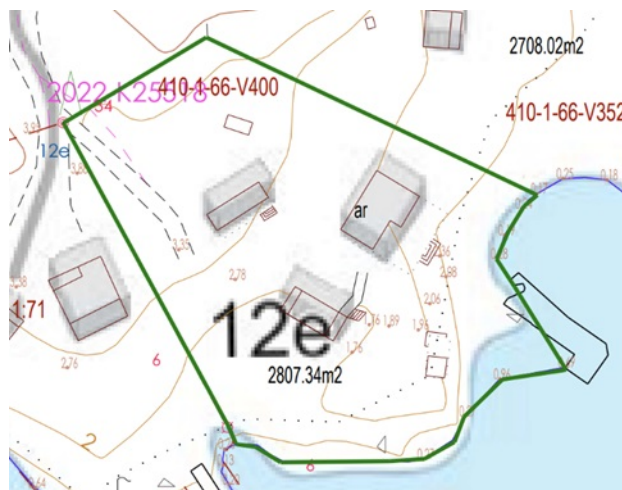


Bild 1 Utdrag ur stamkartan. Arrendetomten har i praktiken i sin helhet utnyttjats som byggplats.

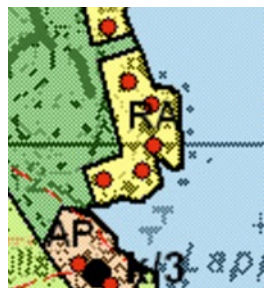


Bild 2 Utdrag ur plankartan. Arrendetomten i södra delen av RA-kvarteret vid den näst nedersta röda bollen som beskriver byggplats.

Arealen för arrendetomt 148 som öppnar sig mot sydväst uppgår till 2 807 m² och dess grundpris har beräknats genom att använda kvadratmetersprisbestämningen 35 €/m² för en grundtomt på under 3 000 m². Värdet 98 245 man fått har därefter justerats med koefficienter som höjer och sänker priset. Priskoefficienten för en fastlandstomt som öppnar sig mot sydväst/sydost är 1,1. Av tomtens totala areal är under 25 % arrendeområde som är lämpligt vad gäller byggbarhet och som är beläget

utanför översvämningssområdet, vilket ger en byggbarhetskoefficient på 0,97. Slutligen gjordes en indexhöjning med koefficienten 1,030225 på beräkningen. Till kalkylmässigt pris för tomten fick man sålunda 107 996 euro. Årsarrendet fick man sedan från det kalkylmässiga priset med en kapitaliseringsränta på 5 %, vilket gav ett årsarrende på 5 399,80 euro, vilket i beslutet avrundades till 5 400 euro. Kalkylerna innehåller inga fel.

Med motiveringarna ovan bör överklagningsbegäran om årsarrendet förkastas.

Kravet som berör ändring av arrendetomternas areal

I omprövningsbegäran hänvisas det till prisbestämningen enligt en tomtstorlek på 2 000 m². I stadsstyrelsens beslut 9.1.2023 § 6 om arrendering av stugtomter gjordes vid sidan om prisbestämning även principiella riktlinjer som gäller bestämningen av arrendeområden. Enligt beslutet följer man bland annat vad gäller arrendeområdets gränser principen där arrendeområdesgränserna som markerats i terrängen justeras i samband med förnyande av arrendeavtal endast av motiverad orsak: Om arrendeområdet uppenbart är placerat på ett oändamålsenligt sätt, till exempel med tanke på vägar eller den gällande planen, kan arrendeytan justeras till behövliga delar, men endast om ändringen rättar till ett klart missförhållande som hänför sig till arrendeytan.

Generaliserande kan man konstatera att det i många fall är för lite med en tomtstorlek på 2 000 m² på ett strandområde. Sådant är fallet i synnerhet på en byggplats som har en besvärlig form, som är belägen på en udde eller vars topografi är varierande. Man kan även bygga på en liten byggplats på 2 000 m², men ofta dock tämligen begränsat. Sålunda bör 2 000 m² inte vara det uttryckliga målet för storleken av en byggplats på ett strandområde. Utgångsläget för arrendeområdenas areal och form skulle vara att det är möjligt att på byggplatsen bygga semester- och ekonomibyggnader i enlighet med rådande lagstiftning, planen och övriga bestämmelser som styr byggandet. Verksamhet på strandområde och nyttoareal avsedd för tomtbyggande utanför detaljplaneområde inskränks ofta av bestämmelser om minimiavstånd. I planen, i markanvändnings- och byggförordningen samt i byggnadsordningen finns det bestämmelser om minimiavstånd till gränsen mot grannen och till strandlinjen. Dessutom bestäms det i markanvändnings- och byggförordningen bland annat om byggplatsens minimistorlek (areal) och egenskaper.

Planbestämmelsen om byggnaders avstånd från strandlinjen i strandgeneralplanen för Kulla-Lappom: *"Byggnadernas avstånd från strandlinjen enligt medelvattenstånd ska vara minst 30 meter och golvnivån i annan byggnad än båthus ska vara minst 2 meter över medelvattenståndet. En bastubyggnad med en våningsyta på högst 25 m² får byggas närmare strandlinjen än nyssnämnda avstånd. En bastubyggnads avstånd från beräknats på ovan beskrivet sätt ska dock vara minst 15 meter."*

Bestämmelserna i markanvändnings- och bygglagen om byggplats utanför detaljplaneområde (116 § mom. 2 och 3): *"En byggplats utanför detaljplaneområdet ska vara lämplig för sitt ändamål, lämplig för byggande*

och tillräckligt stor, dock minst 2 000 kvadratmeter. Vid bedömningen av byggplatsens lämplighet ska bland annat beaktas att det inte finns risk för översvämning, ras eller jordskred på byggplatsen. Dessutom ska byggnaderna kunna placeras på tillräckligt avstånd från fastighetens gränser, allmänna vägar och grannens mark. Bestämmelser om avståndet från byggnaden till mark som ägs eller innehas av någon annan utanför detaljplaneområde och till en byggnad där utfärdas genom förordning.” Markanvändnings- och byggförordningen (57 § mom. 2 och 3) om byggnaders avstånd från tomtgränsen och byggnader som är i en annans ägo: Brandfarliga byggnader får inte placeras närmare än 15 meter från mark som någon annan äger eller innehar, inte heller närmare än 20 meter från en byggnad som står på mark som någon annan äger eller innehar.

En byggnad utanför ett detaljplaneområde får inte utan vederbörandes medgivande byggas närmare än fem meter från mark som någon annan äger eller innehar, och inte närmare än tio meter från en byggnad som står på mark som någon annan äger eller innehar, om det inte finns särskilda skäl för detta.

Byggplatsen är nödvändigtvis inte tillräckligt stor för byggande trots att det skulle finnas det krävda 2 000 m² i areal ifall byggplatsens övriga egenskaper/begränsningar inte möjliggör planenligt byggande. Bland annat på en låglänt havsstrand leder i praktiken översvämningensrisken på tomtdelen mot stranden till att förminskning av tomtstorleken från bakdelen inte är möjlig eller förnuftig ur synvinkeln av tomtens byggbarhet.

Bedömning av byggmöjligheterna på arrendeområdet: Det omprövningsbegäranenliga arrendeområdet på 2 800 m² som är markerad i terrängen med råmärken placerar sig i stranddelgeneralplanen för Kulla-Lappom i sin helhet i ett kvartersområde avsett för semesterbyggande. Arrendeområdet som smalnar av mot tomtens bakdel har i medeltal ett djup på cirka 60 meter från strandlinjen till den bakre gränsen. Arrendeområdet smalnar jämnt av i breddriktning från bredden på 50 meter mellan råmärkena som visar vattenområdets gräns till bakdelens cirka 20 meter. Byggandets bestämmelser om avståndet till strandlinjen och avståndet till grannens gräns tillsammans med byggplatsens rätt så ringa storlek och i synnerhet tillsammans med den kägelformiga formen som smalnar av i riktning mot inlandet leder till att utnyttjningsbar byggnadsyta för semesterbostad och övriga ekonomibyggnader uppgår till uppskattningsvis 600 m² i arrendeområdet centrala och bakre del. Av objektet för omprövningsbegäran finns cirka 25 % av tomtarealen ovanför området för översvämningensrisk. Frågan om översvämningensrisk är möjlig att beakta i förhöjningarna vid byggande och utplaceringen av byggnaderna. Till sin areal är tomten just och just av tillräcklig storlek, men det finns inte rum för minskning.

Nuvarande bebyggelse på arrendeområdet: På arrendeområdet har det utifrån en kartgranskning byggts tre semester- och ekonomibyggnader och alldeles invid strandlinjen finns det dessutom några mindre tak/konstruktioner. Av de egentliga byggnaderna placerar sig endast den bakersta ekonomibyggnaden och bastubyggnaden (antagande) inom tillåtna avstånd från stranden enligt gällande byggnadsbestämmelser. Semesterbostaden ligger istället för ett 30 meters avstånd på ett 15 meters

avstånd från strandlinjen. Bygget i fråga torde vara genomförd innan de nuvarande bestämmelserna under en tid då bland annat aspekterna om översvämningsrisk och landskap inte var på samma sätt viktiga som nuförtiden och bestämmande. Då bygget genomfördes var man sannolikt tvungen att utplacera bygget nära havsytan och strandlinjen redan på grund av tomtens ringa storlek och form. Om man i framtiden önskar utvidga den befintliga semesterbostaden eller ersätta den befintliga semesterbostaden med en ny, ska bygget då i första hand genomföras aningen längre från stranden ovanför översvämningsriskområdet till arrendeområdets centrala eller bakre del.

Möjligheten att minska på arrendeområdet: I omprövningsbegäran har man inte mer detaljerat preciserat förminskningen av tomten utan man har fört fram prisbestämningsexemplet för 2 000 m² som var framme i samband med försäljningsförhandlingarna. I teorin kan tomten förminskas genom att ta bort av den från en eller flera riktningar. Det finns från markanvändningsaspekt ingen grund att minska på arrendeområdet i bakre delen, dit byggande enligt planbestämmelserna i huvudsak skulle kunna genomföras. Det finns inte heller någon grund att minska på den planerliga byggplatsen med egen strand från strandens sida. Sidogränserna kan inte heller flyttas till under fem meters avstånd från befintliga byggnader. Hänvisningen som framförs i omprövningsbegäran om att förminska arrendeområdet till en tomtstorlek på till och med 2 000 m² är på grund av de ovan nämnda orsakerna på grund av planen och möjligheterna att genomföra den och på grund av övriga byggnadsbestämmelser omöjlig.

Med ovan nämnda motiveringar bör omprövningsbegäran vad gäller ändring av arrendetomtens areal förkastas.

Slutledningar

Med ovan nämnda grunder är chefen för stadsplaneringsavdelningens beslut som utgör objektet för omprövningsbegäran till ingen del felaktig. Arrendevillkoren har bestämts genom att iaktta gällande förvaltningsorganbeslut och av dem framgående arrenderiktlinjer. Inga på lag baserade orsaker till att ändra tjänsteinnehavarbeslutet har framförts och ändringsförslagen är inte heller ändamålsenliga vad gäller markanvändningen.

Bilaga 67

Omprövningsbegäran

Chefen för stadsplaneringsavdelningens tjänsteinnehavarbeslut 13.6.2023
§ 38

Föredragning

Direktören för centralen för näringsliv och infrastruktur Sari Paljakka

Förslag

Med motiveringarna som nämnts ovan i beredningstexten bör omprövningsbegäran om chefen för stadsplaneringsavdelningens tjänsteinnehavarbeslut 13.6.2023 § 38 förkastas i sin helhet som omotiverad.

Näringslivs- och
infrastrukturnämnden

§ 118

24.08.2023

Behandling

Föredragande, direktören för centralen för näringsliv och infrastruktur Sari Paljakka, kompletterar sitt förslag enligt följande till den del omprövningsbegäran gäller försäljning av tomten till sakägaren, omprövningsbegäran lämnas oprövad.

Beslut

Med motiveringarna som nämnts ovan i beredningstexten förkastades omprövningsbegäran om chefen för stadsplaneringsavdelningens tjänsteinnehavarbeslut 13.6.2023 § 38 i sin helhet som omotiverad.

För kännedom

De sökande

Begäran om omprövning av markanvändningsingenjörens tjänsteinnehavarbeslut av den 7 juni 2023, § 56NLIN 24.08.2023 § 119
655/10.00.02/2023

Beredning

chefen för stadsplaneringsavdelningen Marko Luukkonen, tfn 0440 555 403, markanvändningsingenjör Antti Piippo, tfn 0440 555 421

Det har lämnats en begäran om omprövning av markanvändningsingenjörens tjänsteinnehavarbeslut av den 7 juni 2023, § 56. Tidsfristen för omprövningsbegäran var 9.06.2023–30.6.2023, omprövningsbegäran har framställts 14.6.2023 och tas således upp till prövning.

Det beslut som är föremål för begäran om omprövning gäller förnyande av arrendeavtalet för sommarstugetomt nr 140 efter att det gamla arrendeavtalet löpte ut 31.12.2022. Arrendeområdet, 434-410-1-66-V351, ligger i byn Lappom, dess areal är 3 750 m² och det har fastställts att årsarrendet är 6 418 euro.

Av de skäl som anges nedan föreslås att begäran om omprövning avvisas i sin helhet.

Omprövningsbegärans huvudsakliga innehåll

I omprövningsbegäran yrkas att markanvändningsingenjörens beslut rättas så att tjänsteinnehavarbeslutet upphävs och det fastställs att arealen är 2 000 m² och årsarrendet 2 350 euro.

Som motivering till att ändra årsarrendet och tomtens areal anges det förslag till försäljningspris på 47 000 euro för en tomt av en storlek av 2 000 m² som beräknats av den tjänsteinnehavare som berett försäljningen av sommarstugetomter. Förslaget till försäljningspris har enligt omprövningsbegäran framförts efter den granskning av tomtens utfördes 22.08.2022. I omprövningsbegäran anges dessutom att tomtens ensidigt och av oförklarliga skäl förstörats till 4000 m² av de tjänsteinnehavare som berett det ärende som gäller arrendet samt att tomtens storlek därefter ännu en gång av oförklarliga orsaker har ändrats till 3 750 m² i markanvändningsingenjörens tjänstemannabeslut. Tomtens värde har uppskattats till 132 235 euro och årsarrendet till 6 418 euro. Enligt omprövningsbegäran har den tjänsteinnehavare som berett det ärende som gäller arrendet använt ”nyttjandeförmån och utsikt” som prissättningsgrund. Enligt omprövningsbegäran kan denna subjektiva åsikt inte anses vara ett juridiskt hållbart argument för ett högre pris och ett högre arrende, när man samtidigt vet att övervägande delen av alla fritidstomter har nyttjandeförmån och utsikt över vatten. I omprövningsbegäran frågas huruvida det med tanke på individens rättsskydd är juridiskt hållbart att olika tjänstemän inom Lovisa stad tolkar stadsfullmäktiges och stadsstyrelsens beslut gällande uträkning av arealer, köpeskillingar och arrenden olika och godtyckligt. Enligt

omprövningsbegäran strider förfarings sättet mot god förvaltnings sed, individen rättsskydd och medborgares lika rätt inför lag.

Omprövningsbegäran har kompletterats med en bilaga daterad 27.6.2023. Den information om tomt nr 140 som finns i stadsstyrelsens beslut av den 9 januari 2023 om förberedelseprinciperna för arrendering samt de prisuppgifter som beräknats efter justeringen av tomtens gränser lyfts fram i bilagan fram genom att säga att tomtens storlek är 4 030 m², att det värde som anges är 114 000 euro och att detta ger ett arrende på 5 710 euro. Vidare sägs i bilagan att staden sedan dess har utfört en kontrollmätning av storleken på tomten och konstaterat att den är 3750 m² och att värdet på tomten enligt samma beräkningsmetod därmed är cirka 106 275 euro och det årliga arrendet cirka 5 313,75 euro. Utsiktens riktning från tomten samt riktningens inverkan på värdet bedöms dessutom i omprövningsbegärens bilaga genom att säga att enligt stadens tjänstemän har tomten söderutsikt och att de anser att detta höjer tomtens värde. I bilagan hävdas att tomten i verkligheten har nordvästlig-sydostlig utsikt. I bilagan hävdas vidare att i söder syns endast grannens sommarstuga och att detta inte kan vara en faktor som höjer priset. Dessutom lyfter man i bilagan fram tomtens låglänthet och frågar huruvida denna omständighet har beaktats vid prissättningen. I omprövningsbegäran efterfrågas avslutningsvis möjlighet att framföra synpunkter innan näringslivs- och infrastrukturnämnden fattar beslut i ärendet.

Bedömning av de krav och motiveringar som framförs i begäran om omprövning

Markägaren kan besluta om prissättningsgrunder i fråga om fast egendom och även göra ändringar i prissättningsgrunderna om markägaren så vill. Varken den lagstiftning som gäller arrendering av markområden eller den lagstiftning som gäller fastighetsöverlåtelser innehåller några krav på att markägaren ska vara bunden vid en tidigare överenskommen prissättning eller några krav på att en tidigare överenskommen prissättning skulle binda markägaren vid kommande beslut, prisbedömningar, arrendebeslut eller fastighetsaffärer. Prissättningen av arrendetomter baseras på sådana befintliga beslut som stadsstyrelsen fattat om prissättning och som vunnit laga kraft. Dessa beslut tillämpas vid fastställandet av prissättningen.

Lovisa stad har sedan flera år tillbaka har sålt tomter på området i fråga till arrendatorer. Däremot har staden börjat fatta arrendebeslut först från och med våren 2023. Det är fråga om två olika förfarings sätt, i det ena överförs äganderätten och i det andra endast besittningsrätten. Under årens lopp har sammanlagt fyra tjänsteinnehavare berett ärenden som gäller köpslut. Stadsstyrelsen och fullmäktige fattar beslut i ärendena. Beslut som gäller markarrende, det vill säga besittningsrätt, har beretts av markanvändningsingenjören. Chefen för stadsplaneringsavdelningen samt markanvändningsingenjören fattar beslut i ärendena.

Sådana beslut som fattas av förvaltningsorgan och som gäller prissättning och arrende

Det prissättningsförfarande som nu tillämpas grundar sig på stadsfullmäktiges beslut 10.12.2014, § 154. Denna prissättning grundar sig

på sådana jämförelseaffärer från första hälften av 2010-talet som gäller sommarstugetomter och på den prissättningsmodell som på basis av dessa skapats i Lovisa. Prissättningsmodellen i fråga baserar sig på kvadratpriset och byggplatsernas egenskaper. Sålunda baserar sig prissättningen bland annat på arrendetomtens areal, arealbaserade enhetspris (€/m²), plansituationen och beräkningskoefficienter i fråga om egenskaper hos och skillnader mellan byggplatserna. Prissättningen och försäljningen av arrendetomter inleddes på grundval av dessa prissättningsprinciper. Därefter har prissättningsgrunderna och prissättningsprinciperna preciserats genom stadsstyrelsens beslut av den 18 januari 2018. Detta beslut har sedermera tillämpats vid försäljning av sommarstugetomter. Stadsstyrelsen beslutade 9.1.2023, § 6, om förnyande av arrendeavtal som gäller sommarstugetomter. Stadsstyrelsen beslutade då att iaktta försäljningsprissättningen från 2018. En preliminär prissättningstabell för arrendetomterna bifogades till beslutet i fråga så att eventuella räknepel i prissättningen reserveras möjlighet att korrigeras i samband med beredningen av de egentliga arrendeavtalen. Vad gäller försäljningsobjekten gjorde stadsstyrelsen 9.1.2023 inte några preciseringar i fråga överlåtelsevillkoren. Man beslutade att oavslutade fastighetsaffärer ska slutföras senast under juni 2023. Däremot gjorde man ändringar i prissättningsprinciperna i fråga om arrendetomterna till den del det gäller små öar. Också principerna för att ändra tomternas arealer preciserades i jämförelse med försäljningsobjekten: "Om arrendeområdet uppenbart är placerat på ett oändamålsenligt sätt, till exempel med tanke på vägar eller den gällande planen, kan arrendeytan justeras till behövliga delar i samband med att ett nytt arrendeavtal ingås. Arrendeområdet justeras i detta sammanhang endast om ändringen rättar till ett klart missförhållande som hänför sig till arrendeytan, ringa eller icke-nödvändiga ändringar görs inte längre i detta skede. Efter att arrendeytan ändrats fastställs årsarrendet utgående från de prisbestämningsprinciper som nu fastställs och utifrån den justerade nya ytan."

Sålunda beslutade man att i fråga om förnyande av arrendeavtal kan ändringar i tomternas arealer endast utgöras av åtgärdande av brister. Det faktum att byggplatsen är tillräckligt stor utgör inte en brist eller grund för minskning av arrendeområdet. Det talvärde på 2 000 m² som anges i lagen eller planen och som gäller minimiarealen kan inte anses utgöra en betydande faktor endast i fråga om tomtens minimiareal. Då man uppskattar byggplatsens storlek använder man förutom det talvärde som anger minimiarealen också byggplatsens typografi, form och befintliga byggnadsbestånd samt sådana byggbestämmelser som gäller avstånd. Det som i omprövningsbegäran kallas för ensidiga och oförklarliga orsaker till det angivna årsarrendet utgörs i själva verket av ovan nämnda orsaker och de prissättningsprinciper som gäller arrende.

Kalkylmässig prisuppskattning på basis av prissättningsprinciperna

I omprövningsbegäran hänvisas till de uppskattade försäljningspris för tomten som tidigare varit aktuella under förhandlingarna om försäljningen. Försäljning och arrendering av tomter har huvudsakligen genomförts baserat på samma prissättningsprinciper, men som separata berednings- och beslutsprocesser. I fråga om försäljningsprissättningen har stadsstyrelsens beslut från 2018 tillämpats men i fråga om arrende och

arrendepriessättning har också det beslut som fattats år 2023 tillämpats. Prissättningen i fråga om försäljning och arrende av sommarstugetomter har bland annat på grund av orsaker som hänför sig till tidtabeller och resurser genomförts av olika tjänsteinnehavare. De eventuella preliminära prisuppskattningar som tidigare getts i samband med förhandlingar om försäljning är på grund av de avvikande prissättningsgrunderna inte bindande eller giltiga i den prissättning som genomförts under 2023. Den tjänsteinnehavare som beslutar om arrendering av tomter är inte bunden vid en eventuell uppskattning av ett tomtpris som gäller försäljning av en tomt. Den tjänsteman som bereder försäljning av tomter är inte ens behörig att fastställa den prissättning som ligger till grund för arrendering av tomter eftersom detta inte hör till tjänstemannens befogenheter.

I omprövningsbegäran påstås att olika tjänsteinnehavare tolkar prissättningsgrunderna på ett godtyckligt sätt. Påståendet är helt osant och saknar grund. På grund av de priskoefficienter som använts vid prissättningen av tomterna och på grund av det objektspecifika tolkningsutrymmet i fråga om bedömningsobjektens egenskaper är det möjligt att det kan finnas en liten variation mellan prisuppskattningar som gjorts av olika personer. Två yrkeskunniga tjänsteinnehavare som gör en uppskattning av priset kan komma fram till sinsemellan något avvikande slutresultat vid beräkningen av priset för ett och samma objekt. Faktorer som påverkar priset och som kräver tolkning utgörs bland annat av sådana tolkningsfrågor som gäller gränser mellan planområdet och arrendeområdet och som hänför sig till avgränsning av tilläggsmark från tomtmark, fastställandet av mot vilket väderstreck tomten vetter (gränsfall), koefficienter som hänför sig till lågläntheten, blåsigheten och landskapet på byggplatsen. I fråga om vissa prissättningsfaktorer har dessutom fastställts en variationsintervall som är öppen för tolkning. Dessutom finns priskoefficienter som ska användas som specialfaktorer och som i varje enskilt fall används enligt prövning. Speciellt mellan sådana prisuppskattningar i fråga om ett och samma objekt som gjorts av flera olika personer kan det till följd av objektspecifika tolkningar förekomma variationer på upp till +/-15%. Också en och samma person kan nå sinsemellan något avvikande resultat under olika bedömningsrundor om de objektspecifika förhållandena är mycket öppna för tolkning. På grund av detta utgörs slutresultatet av värdeberäkningarna alltid av en prisuppskattning med en viss precision/variation. Det fastställda värdet av fastigheten anger vanligtvis också noggrannheten av den slutliga prisuppskattningen med ett variationstal i procent (+/-%). Därefter ska den person som fattar beslutet om prissättningen avgöra huruvida hen använder sig av den kalkylerade prisuppskattningen eller huruvida hen inom ramen för noggrannheten av bedömningen använder sig av det pris som skiljer sig något från den kalkylerade prisuppskattningen. Vid behov kan förändringar i marknadssituationen eller andra faktorer som inte beaktats i de egentliga prissättningsgrunderna beaktas i det slutgiltiga och justerade priset. I den prissättning som gäller försäljning och arrendering av Lovisa stads fritidsbostadstomter har, med undantag av justeringen med levnadskostnadsindex, inte gjorts några diskretionära justeringar av det kalkylmässiga tomtvärdet.

Försäljningsprissättningen och arrendepriessättningen har ansetts utgöra två separata processer och olika tjänsteinnehavare har berett

prissättningen och överlåtelsehandlingarna. Sedan den andra halvan av år 2022 har chefen för stadsplaneringsavdelningen och markanvändningsingenjörer ansvarat för beredningen av arrendeavtal och beslut om arrendering av tomter. Prissättningen i fråga om samtliga av de 80 arrendeobjekten har genomförts i enlighet med stadsstyrelsens beslut av den 8 januari 2018 och av den 9 januari 2023 samt med iakttagande av enhetliga principer och tolkningar. Det fastställda grundvärdet av och den arrendeprissättning för semestertomterna som utgjort grunden för arrendeprissättningen har sedan den första halvan utarbetats av en enda tjänsteinnehavare, markanvändningsingenjören. De beslut om arrendeprissättning som chefen för stadsplaneringsavdelningen och markanvändningsingenjören fattat efter detta har i fråga om prissättningen av arrendeobjekten således beretts på ett enhetligt och sinsemellan jämförbart sätt samt på ett sätt som säkerställer förverkligandet av likabehandling. Genomförandet av försäljning har under åren 2014–2023 hört till tre olika tjänsteinnehavare. Vid prissättningen av över 100 försäljningsobjekt har tjänsteinnehavarna inom ramen för de beslut om försäljningsprissättning som stadsstyrelsen fattat (2014 och 2018) använt sin yrkeskompetens samt också bedömning som hänför sig till sådana objektspecifika värderingsfaktorer som är öppna för tolkning. Beredarna anser att det är möjligt att det kan finnas små skillnader i bedömningen av försäljningsobjekten beroende på vem som har gjort bedömningen. I det fall som tas upp i begäran om omprövning är orsaken till den stora skillnaden mellan det föreslagna försäljningspriset och arrendeprissättningen inte den tolkning som gjorts av den som utarbetat priset utan det faktum att prissättningsgrunderna har ändrats år 2023. Enligt det beslut som stadsstyrelsen fattat 9.1.2023 har det inte funnits några orsaker till att minska på arealen (och sålunda har det inte heller funnits några skäl till att bilda ett mindre värde).

Den prissättning som ligger till grund för det fastställda årsarrendet har skett på basis av sådana beslut av förvaltningsorgan som vunnit laga kraft samt på ett transparent och för alla arrendatorer enhetligt sätt.

Arrendeprissättningen i fråga om objektet samt den prissättningsändring som krävs i begäran om omprövning

I omprövningsbegäran yrkas på användning av en prissättning som avviker från markanvändningsingenjörens tjänsteinnehavarbeslut. I omprövningsbegäran krävs att det fastställs att arealen är 2 000 m² och årsarrendet 2 350 euro.

Arrendeområdet (det område som ska prissättas) har i strandgeneralplanen för Kulla-Lappom anvisats som kvartersområde för fritidsbostadstomter RA. I den ifrågasatt strandgeneralplanen fastställs byggrätten i enlighet med byggplatsens storlek vilket på det kvartersområde som är avsett för byggande ger byggrätter på upp till 5 000 m² med tomtexploateringen $e=0,5$. Kvartersområdet och arrendeområdet i sin helhet är avsett för byggande och ger således över hela arealen byggrätt som baserar sig på arealen. Tomtens utgångspris fastställs i enlighet med det kvadratmeterpris som gäller för fritidsbyggnadskvarteret. Arrendeområdet kan inte anses utgöra sådan jord- och skogsbruksmark utan byggrätt som ska tolkas vara tilläggsmark och som ska prissättas

enligt koefficienten 0,20. Om det till området skulle höra sådant område som anses utgöra tilläggsmark skulle denna tilläggsmark prissättas enligt den koefficient som nämns ovan. För tydlighetens skull konstateras här att någon sådan tilläggsmark som ska prissättas enligt en lägre koefficient inte kan anses höra till området eftersom hela arrendeområdet ger bygggrätt och sålunda utgör sådant område som ska prissättas enligt fullt belopp.

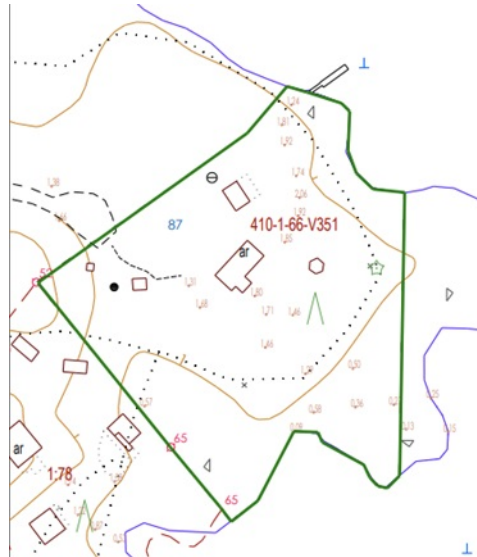


Bild 1 Utdrag ur baskartan. Arrendetomten ligger på en udde och tomten gränsar sålunda mot stranden i sydost och sydväst samt i nordost. Tomten har bred havsutsikt mot syd och nordost.

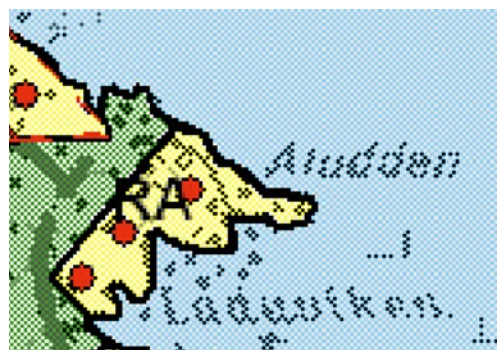


Bild 1 Utdrag ur baskartan. Arrendeområdet ligger i kvarteret med fritidshus RA vid den röda boll som representerar den ungefärliga platsen för den nordligaste byggplatsen. Den byggplats som märkts ut på arrendetomten skulle vid behov kunna utvidgas så att den omfattar hela området på udden, ända till spetsen.

Ytan på arrendetomt nr 140, belägen på en udde som sträcker sig österut mot havet, har efter kontrollmätning av arrendeområdets gränsmarkeringar visat sig vara 3 715 m². Det så kallade utgångspriset, som baserar sig på tomtens kvadratspris, har beräknats genom att använda kvadratprissättningen 31,43€/m² för en sådan bastomt vars storlek är över 3 000 m² och som är avsedd för semesterboende. Det pris på 116 762 euro som har räknats ut på detta sätt har höjts med den koefficient som

baserar sig på tomtens egenskaper och som höjer och sänker priset: Priskoefficienten i fråga om en tomt som ligger på fastlandet och som vetter mot sydväst/sydost är 1.1. Ett sådant arrendeområde som lämpar sig för byggande och som ligger utanför området med översvämningrisk utgör mindre än 25 procent av tomtens totala areal, vilket resulterar i användning av en byggkoefficient på 0,97. Avslutningsvis har det gjorts en indexhöjning med koefficienten 1,030225. Det kalkylmässiga utgångspriset för tomten är således 128 351 euro. Årsarrendet har sedan beräknats utgående från en kapitaliseringshöjning på 5 procent av det kalkylmässiga utgångspriset vilket resulterar i ett årsarrende på 6 418 euro. I omprövningsbegäran påstås att det i uträkningen har använts en koefficient för den sydliga riktningen (1,15) men det stämmer inte eftersom den priskalkyl som anges ovan har använts. I omprövningsbegäran frågas också huruvida lågläntheten kan beaktas i prissättningen. Tomtens låglänthet har beaktats genom att i enlighet med vad som anges ovan använda en koefficient på 0,97 som baserar sig på tomtens låglänthet.

Prissättningen har genomförts helt i enlighet med prissättningsgrunderna vilket betyder att uträkningen inte är felaktig. Till den del det gäller prissättningen ska omprövningsbegäran avslås.

Kravet på att ändra arrendetomtens areal

I omprövningsbegäran yrkas att arrendeområdets areal ska ändras till 2 000 m² och att prissättningen ska ändras i enlighet med denna ändring. I stadsstyrelsens beslut av den 9 januari 2023, § 6, fastställdes förutom prissättningen även principer för fastställandet av arrendeområden. Enligt beslutet ska man bland annat till den del det gäller fastställandet av arrendeområdet iaktta den princip enligt vilken de befintliga gränser på arrendeområdet som har märkts ut i terrängen endast justeras av motiverade skäl i samband med att ett nytt arrendeavtal ingås: Om arrendeområdet uppenbart är placerat på ett oändamålsenligt sätt, till exempel med tanke på vägar eller den gällande planen, kan arrendeytan justeras till denna del, men endast om ändringen rättar till ett klart missförhållande som hänför sig till arrendeytan.

Generellt kan konstateras att en tomtstorlek på 2 000 m² på strandområdet i flera fall är för liten med tanke på de avståndsbestämmelser som gäller byggande. Detta är fallet särskilt på en lågt liggande, till sin form besvärlig byggplats som ligger på en udde eller på ett område med en varierad topografi. Även på en liten byggplats på 2 000 m² kan man bygga, men oftast i mycket begränsad utsträckning. Utgångspunkten när det gäller arrendeområdets yta och form är att det är möjligt att bygga semester- och ekonomibyggnader på tomten i enlighet med gällande lagstiftning och den befintliga planen samt i enlighet med övriga bestämmelser om byggande. Planen, markanvändnings- och byggförordningen samt byggnadsordningen innehåller bland annat bestämmelser om minimiavstånd till grannens tomtgräns och till strandlinjen. Dessutom innehåller markanvändnings- och bygglagen samt markanvändnings- och byggförordningen bestämmelser om byggplatsens minimistorlek (yta) och egenskaper.

Strandgeneralplanen för Kulla-Lappom innehåller följande planbestämmelse om byggnadernas avstånd från strandlinjen: *"Byggnadernas avstånd från strandlinjen enligt medelvattenstånd skall vara minst 30 meter och golvnivån i annan byggnad än båthus skall vara minst 2 meter över medelvattenstånd. En bastubyggnad med en våningsyta på högst 25 m² får byggas närmare strandlinjen än nyssnämnda avstånd. En bastubyggnads avstånd från den strandlinje som beräknats på ovan beskrivet sätt skall dock vara minst 15 meter."*

Bestämmelserna i markanvändnings- och bygglagen om en byggplats som ligger utanför det detaljplanerade området (116 § 2 och 3 mom.): "En byggplats utanför detaljplaneområdet skall vara lämplig för sitt ändamål, lämplig för byggande och tillräckligt stor, dock minst 2 000 kvadratmeter. Vid bedömningen av byggplatsens lämplighet skall bland annat beaktas att det inte finns risk för översvämning, ras eller jordskred på byggplatsen. Dessutom skall byggnaderna kunna placeras på tillräckligt avstånd från fastighetens gränser, allmänna vägar och grannens mark. Bestämmelser om avståndet från byggnaden till mark som ägs eller innehas av någon annan utanför detaljplaneområde och till en byggnad där utfärdas genom förordning."

Markanvändnings- och byggförordningen (57 § 2 och 3 mom.) innehåller följande bestämmelser om byggnadernas avstånd till tomtgränserna och byggnader som någon annan äger: "Brandfarliga byggnader får inte placeras närmare än 15 meter från mark som någon annan äger eller innehar, inte heller närmare än 20 meter från en byggnad som står på mark som någon annan äger eller innehar. En byggnad utanför ett detaljplaneområde får inte utan vederbörandes medgivande byggas närmare än fem meter från mark som någon annan äger eller innehar, och inte närmare än tio meter från en byggnad som står på mark som någon annan äger eller innehar, om det inte finns särskilda skäl för detta."

I omprövningsbegäran lyfts fram ett sådant priserbudande som avviker från en tomt på 3 750 m² och där de berörda parterna hade erbjudits tomten enligt en så kallad reducerad areal på 2 000 m² (47 000 euro samt ett årsarrende på 2 350 euro som bestämts på basis av kapitaliseringshöjningen på 5 procent). Beredarna känner till att vid beredningen av försäljning har objekt som ska säljas troligtvis minskats också av prissättnings-skäl och att man på så sätt har försökt underlätta tomthandeln. I enlighet med stadsstyrelsens beslut av den 9 januari 2023, § 6, justeras arrendeområdenas arealer endast för att korrigera en avvikelse mellan planen och arrendeområdet eller för att rätta till ett missförhållande som gäller det faktiska nyttjandet av tomten. Ändringarna gäller till exempel passager där det vägnät på arrendeområdet som används av andra sommarstugeägare har avgränsats från arrendeområdet. I samband med att arrendeavtalen har förnyats har arrendetomter i vissa fall också förstörats för att motsvara den gällande faktiska situationen, det vill säga nyttjandet och den gällande planen. De byggplatser som är i enlighet med planen och som gränsar mot stranden har också arrenderats ut som byggplatser som de facto gränsar mot stranden. I samband med förnyelsen av arrendeavtalen har dock mot arrendeområdesinnehavarens vilja inte till den redan tillräckligt stora och på ett tillräckligt ändamålsenligt sätt avgränsade tomten kopplats allt det

byggkvartersområde som planen medger. Inte heller i detta fall, som gäller tomt nr 140, har arrendeområdet utvidgats till den fulla storlek som anges i planen.

Bedömning av byggplatsen: Tomt nr 140, som till storleken är ungefär 3 750 m², ligger på en udde på fastlandet. Den relativt plana udden, som i öster sträcker sig mot havet, har också i fråga om den smala spetsen i sin helhet anvisats som sådant kvartersområde som reserverats för fritidsbebyggelse. Inom ramen för planen skulle byggarbetsplatsen kunna utvidgas till en storlek på upp till ungefär 5 000 m². Utanför det nuvarande arrendeområdet faller främst den smala uddspets i öster som ligger mellan arrendeområdet och havet samt en några meter bred remsa av det kvartersområde som ligger vid strandlinjen. Från byggplatsen har man en relativt fri utsikt mot havet mellan norr och söder. Uddspetsen som inte omfattas av arrendeområdet är trädbevuxen. Det arrendeområde som är föremål för omprövningsbegäran ligger i sin helhet på ett område med översvämningsrisk (mindre än 2,8 meter lägre än medelvattenståndet). Arrendeområdet och den semesterbyggnad, ekonomibygnad och bastubyggnad som ligger på arrendeområdet samt gårdsområdet bildar ett ungefär 3 750 kvadratmeter stort enhetligt gårdsområde och en enhetlig byggplats. Från byggplatsen har man havsutsikt mot flera olika väderstreck. Fritidsbyggnaden ligger i mitten av udden på ungefär 25 meters avstånd från stranden och bastun ligger på ungefär 20 meters avstånd från stranden. Ekonomibygnaden ligger lite längre bort, på uppskattningsvis 5 meters avstånd från grannens gräns. Trots byggplatsens storlek på 3 750 m² har inte alla de gårdsarrangemang som förutsätts på byggplatsen kunnat anpassats helt, alternativt har man inte velat genomföra dem inom arrendeområdet. Parkeringsplatsen ligger vid arrendeområdets gräns, delvis utanför den. Den 3 750 kvadratmeter stora tomten är tillräckligt stor och till sin form sådan att byggande är möjligt. Tomtens låglänthet ska beaktas då det byggs i framtiden.

Bedömning av villkoren för att minska arrendeområdet:

Omprövningsbegäran innehåller ett sådant förslag till en ny tomt på 2 000 m² som tydligen erhållits vid förhandlingarna om försäljning. Den nya tomten på kartan skulle avvika från det nuvarande arrendeområdet på cirka 3 750 m² på så sätt tomten som tidigare fysiskt gränsade mot stranden i söder skulle gränsa mot stranden endast i nordost. I övrigt skulle i öster och söder en 10–20 meter lång remsa av en strandzon som inte omfattas av byggplatsen lämnas mellan byggplatsen och stranden. Strandzonen i fråga kan inte läggas till någon annan byggplats och kan i praktiken inte nyttjas av någon annan. Det är varken i enlighet med planen eller ändamålsenligt att dra gränserna för arrendeområdet runt de befintliga byggnaderna på ett sådant sätt att den rimligt stora byggplatsen på udden på grund av prissättningskäl och i strid mot faktiska omständigheter skulle förvandlas till en liten tomt som vetter mot endast ett väderstreck. Ett sådant avgränsningsbeslut skulle strida mot syftet med den befintliga planen och skulle inte vara ändamålsenlig med tanke på markanvändningen. Inga sådana skäl för att minska tomtens storlek som är i enlighet med stadsstyrelsens beslut av den 9 januari 2023 och som baserar sig på nyttjandet eller planen har framförts och finns inte heller.

Det finns således inga skäl till att ändra på arrendetomtens areal. Omprövningsbegäran ska avslås också till dessa delar.

Slutledningar

Det beslut som fattats av markanvändningsingenjören och som är föremål för omprövningsbegäran är på basis av det som anges ovan inte på något sätt felaktigt. Beslutet i fråga strider inte mot principerna för likabehandling och har inte fattats godtyckligt. Villkoren för arrenderingen har fastställts i enlighet med gällande beslut av förvaltningsorgan samt i enlighet med de linjedragningar angående arrendering som framgår av dessa beslut. Några sådana skäl till att ändra markanvändningsingenjörens beslut som baserar sig på lagen har inte framförts och ändringsförslagen är inte heller ändamålsenliga med tanke på markanvändningen.

Bilaga 68

Omprövningsbegäran jämte bilagor

Markanvändningsingenjörens tjänsteinnehavarbeslut 7.6.2023 § 56

Föredragning

Direktören för centralen för näringsliv och infrastruktur Sari Paljakka

Förslag

På basis av de grunder som anges i föredragningstexten ovan ska den omprövningsbegäran som lämnats med anledning av markanvändningsingenjörens beslut 7.6.2023 § 56 avslås i sin helhet som ogrundad.

Beslut

På basis av de grunder som anges i föredragningstexten ovan avslogs den omprövningsbegäran som lämnats med anledning av markanvändningsingenjörens beslut 7.6.2023 § 56 i sin helhet som ogrundad.

För kännedom

De sökande

Näringslivs- och
infrastrukturnämnden

§ 120

24.08.2023

Näringslivs- och AN24 -översikt

NLIN 24.08.2023 § 120
543/14.01.00/2023

Beredning	direktören för centralen för näringsliv och infrastruktur Sari Paljakka, tfn 040 630 2811
	Presentation av Cursor Oy:s rapport och framskridandet av AN24- reformen.
	Bilaga 69
Föredragning	Direktören för centralen för näringsliv och infrastruktur Sari Paljakka
Förslag	Näringslivs- och AN24 -översikten antecknas för kännedom.
Beslut	Näringslivs- och AN24 -översikten antecknades för kännedom.

Näringslivs- och
infrastrukturnämnden

§ 121

24.08.2023

Ekonomiöversikt och delårsrapport 1–6/2023

NLIN 24.08.2023 § 121

11/02.02.02/2023

Beredning	controller Eija Henriksson, tfn 040 779 0428 Centralen för näringsliv och infrastrukturs ekonomirapport för tiden 1.1–18.8.2023 och delårsrapport 1–6/2023. Bilaga 70
Föredragning	Direktören för centralen för näringsliv och infrastruktur Sari Paljakka
Förslag	Näringslivs- och infrastrukturnämnden antecknar ekonomi- och delårsrapporterna för kännedom.
Beslut	Näringslivs- och infrastrukturnämnden antecknade ekonomi- och delårsrapporterna för kännedom.

Näringslivs- och
infrastrukturnämnden

§ 122

24.08.2023

Tjänsteinnehavarbeslut

NLIN 24.08.2023 § 122

Beredning

lokalchef Kenneth Albrecht, tfn 0440 555 412,
markanvändningsingenjör Antti Piippo, tfn 0440 555 421,
lantmätteriingenjör Tanja Jokela, tfn 0440 555 237, infrastrukturchef
Markus Lindroos, tfn 050 382 7550, livskraftsutvecklare Petri
Paimander, tfn 040 673 0225, och sysselsättningskoordinator Kaisu
Lempinen, tfn 040 1685 283

lokalchefens tjänsteinnehavarbeslut:

– § 2; Val av entreprenör, sanering av Valkom allaktivitetshusets
dränering (dnr 723/10.03.02.01/2023). Till entreprenör valdes
Koneurakointi K. Eriksson Oy, som inlämnade det förmånligaste
jämförelsedugliga anbudet enligt anbudsbegäran, till priset
19 900,00 euro. Avtalet skrivs under efter att beslutet vunnit laga
kraft.

– § 3; Val av entreprenör, Valkom allaktivitetshusets takmålning
(dnr 734/10.03.02.01/2023). Till entreprenör valdes Maalausliike
Repton Oy, som inlämnade det förmånligaste jämförelsedugliga
anbudet enligt anbudsbegäran till priset 24 000,00 euro. Avtalet
skrivs under efter att beslutet vunnit laga kraft.

– § 4; Val av entreprenör, förnyandet av depåns lagerbyggnads
vattentak och gavelpaneler (dnr 743/10.03.02.01/2023). Till
entreprenör valdes LUOTO Group Oy, som inlämnade det
förmånligaste jämförelsedugliga anbudet enligt anbudsbegäran till
priset 38 500,00 euro. Avtalet skrivs under efter att beslutet vunnit
laga kraft.

markanvändningsingenjörens tjänsteinnehavarbeslut:

– § 48; Arrende av byggplats nr 1 för flytande hus av fastighet 434-
10-1057-5 (dnr 571/10.00.02/2023); på nytt för kännedom, var fel
rubrik i NLIN § 108/15.6.2023. Lovisa stad utarrenderar byggplatsen
nr 1 för flytande hus av fastighet 434-10-1057-5 till den sökande.
Årsarrendet uppgår till 2 355,00 euro. Arrendet för 2023 graderas till
att utbetalas från och med datumet för ikraftträdande av
arrendeavtalet. I arrendet iakttas till lämpliga delar de av
stadsfullmäktige i Lovisa stad 101 § 10.10.2012 beslutade
markarrendevillkor som är generellt i användning i staden. Avtalet
som avses här kan verkställas utan att vänta på att tidsfristen för
omprövningsbegäran löpt ut.

– § 57; Arrende av fritidsbostadstomt nr 134 (dnr 702/10.00.02/2023).

– § 58; Arrende av fritidsbostadstomt nr 33 (dnr 707/10.00.02/2023).

– § 59; Arrende av fritidsbostadstomt nr 229 (dnr 708/10.00.02/2023).

– § 60; Arrende av fritidsbostadstomt nr 163 (dnr 718/10.00.02/2023).

- § 61; Utströende av avlidens aska (dnr 730/10.00.02/2023).
- § 62; Arrendering av bostadstomt för att bygga ett radhus, Drottningstranden, tomt 434-10-1056-7 (dnr 733/10.00.02/2023). Markanvändningsingenjören beslutade att arrendera ut tomt 434-10-1056-7 till den sökande. Årsarrendet är 7 450 euro. Den sökande överför en reserveringsavgift på 300 euro till det konto som staden anger, därefter är tomten reserverad för den sökande. Arrendeavtalet ska undertecknas inom tre månader från det att tomten reserverats, annars upphör reserveringen att gälla utan något separat meddelande. Den tid tomten är reserverad kan vid behov förlängas med tre månader genom att betala en ny reserveringsavgift. Detta arrendebeslut är i kraft sex månader och upphör att gälla utan något separat beslut eller några separata åtgärder.
- § 63; Arrendering av bostadstomt för att bygga ett radhus, Drottningstranden, tomt 434-10-1056-6 (dnr 735/10.00.02/2023). Markanvändningsingenjören beslutade att arrendera ut tomt 434-10-1056-6 till den sökande. Årsarrendet är 7 450 euro. Den sökande överför en reserveringsavgift på 300 euro till det konto som staden anger, därefter är tomten reserverad för den sökande. Arrendeavtalet ska undertecknas inom tre månader från det att tomten reserverats, annars upphör reserveringen att gälla utan något separat meddelande. Den tid tomten är reserverad kan vid behov förlängas med tre månader genom att betala en ny reserveringsavgift. Detta arrendebeslut är i kraft sex månader och upphör att gälla utan något separat beslut eller några separata åtgärder.
- § 64; Utströende av avlidens aska (dnr 746/10.00.02/2023).
- § 65; Uppsägning av arrendeavtal för fastighet, 434-11-1157-6 (dnr 756/10.00.02/2023). Lovisa stad säger upp arrendatorns arrendeavtal med stöd av den byggnadsskyldighet som föreskrivs i punkt 3.3 i det ovan nämnda avtalet samt med stöd av 54 § i jordlegolagen. Arrendeförhållandet upphör i enlighet med 24 § 1 mom. i jordlegolagen tre månader från början av den kalendermånad som infaller närmast efter uppsägningen, det vill säga 30.11.2023.
- § 66; Försäljning av bostadstomt 434-10-1055-4 (dnr 348/2022). Lovisa stad säljer fastighet 434-10-1055-4 på adressen Kronogränden 1, Lovisa, till Kannustalo Oy. Köpesumman för tomten är 82 000 euro. Köparen ansvarar för alla de avgifter som hänför sig till köpslutet.

lantmäteringenjörernas tjänsteinnehavarbeslut:

- § 8; Ändring av adressen för fastighet 434-10-1062-4 (dnr 659/10.02.06/2023). Fastigheten och de byggnader som finns på den tilldelas adressen Regaliegatan 29. Den nya adressen tas i bruk 5.9.2023.
- § 9; Tilldelning av adressnummer för fastighet 434-482-28-32 (dnr 661/10.02.06/2023). För fastigheten och byggnaderna som finns där ges som adress Jonkkärrsvägen 90, 07990 Svenskby.

Näringslivs- och
infrastrukturnämnden

§ 122

24.08.2023

infrastrukturchefens tjänsteinnehavarbeslut:

– § 10; Val av underhållsarbetare (dnr 670/01.01.01/2023). Patrik Lindfors valdes till idrottsplatsskötarens tidsbundna anställningsförhållande för tiden 4.9.2023–30.4.2024

livskraftsuvecklarens tjänsteinnehavarbeslut:

– § 19; Tillstånd att använda evenemangsområdet Saltbodtorget 26–27.8.2023 (dnr 771/10.00.02/2023). Loviisan Laivasilta ry beviljades evenemangstillstånd för veckoslutet Lovisa Historiska Hus till ett pris av 150 euro (inkl. moms 24 %).

sysselsättningskoordinators tjänsteinnehavarbeslut:

– § 6; Kommuntillägg för sysselsättning, 2684590-9 (dnr 179/02.05.01/2023).

Föredragning

Direktören för centralen för näringsliv och infrastruktur Sari Paljakka

Förslag

Näringslivs- och infrastrukturnämnden antecknar tjänsteinnehavarbesluten för kännedom och meddelar att den inte enligt 92 § i kommunallagen kommer att utöva sin övertagningsrätt i ärendet.

Behandling

Nämnden beslutade tillägga följande tjänsteinnehavarbeslut:

lantmäteringenjörens tjänsteinnehavarbeslut:

– § 11; Byggnaderna 102406358W och 102406359X som ligger på fastighet 434-472-1-72 tilldelas nya adresser (dnr 565/10.02.06/2023). Byggnad 102406358W tilldelas adressen Tjusterby gård 25 och byggnad 102406359X tilldelas adressen Tjusterby gård 55. Fastighetens adress förblir oförändrad.

tjänsteinnehavarbeslut av chefen för stadsplaneringsavdelningen:

– § 47; Beslut Delgeneralplanen för Röjsjö – val av planläggningskonsult (dnr 468/10.02.02/2023). Valdes FCG Finnish Consulting Group Oy till utarbetare av generalplanen för Röjsjö till det sammanlagda priset av 49 900 euro.

livskraftsutvecklarens tjänsteinnehavarbeslut:

– § 20; Tillstånd att använda skvären vid Karlskronabulevarden/Mariegatan under evenemanget Lovisa Historiska Hus vilket går av stapeln 26.8–27.8.2023 (dnr 785/10.00.02/2023). Sökanden beviljades evenemangstillstånd för Karlskronabulevarden för veckoslutet Lovisa Historiska Hus till ett pris av 150 euro (inkl. moms 24 %).

Näringslivs- och
infrastrukturnämnden

§ 122

24.08.2023

Beslut

Näringslivs- och infrastrukturnämnden antecknade tjänsteinnehavarbesluten för kännedom och meddelade att den inte enligt 92 § i kommunallagen kommer att utöva sin övertagningsrätt i ärendet.

Näringslivs- och
infrastrukturnämnden

§ 123

24.08.2023

Övriga ärenden

NLIN 24.08.2023 § 123

Förslag

Näringslivs- och infrastrukturnämnden antecknar för kännedom.

Beslut

Näringslivs- och infrastrukturnämnden antecknade följande ärenden för kännedom:

- Direktören för centralen för näringsliv och infrastruktur Sari Paljakka berättade att konsulten inleder rekryteringen av en nyckelperson.
- Den felaktiga kommunikation som berört sommarkaféet på Svartholm diskuterades.

Anvisning för sökande av ändring gäller paragraferna: § 111, § 112, § 113, § 116, § 120, § 121, § 122, § 123

Förbud mot att begära omprövning eller anföra kommunalbesvär

Omprövning får inte begäras eller kommunalbesvär anföras i fråga om beslut som endast gäller beredning eller verkställighet, 136 § i Kommunallagen.

Anvisning för sökande av ändring gäller paragraferna: § 114**BESVÄRSANVISNING**

I detta beslut söks ändring genom förvaltningsbesvär.

Besvärsmyndighet och besvärstid I nedan nämnda beslut kan ändring sökas skriftligt genom besvär. Ändring i ett beslut med anledning av ett rättelseyrkande kan sökas genom kommunalbesvär endast av den som framställt rättelseyrkandet. Om beslutet har ändrats med anledning av rättelseyrkandet, kan ändring i beslutet sökas genom kommunalbesvär också av den som är part eller av en kommunmedlem.

Besvärsmyndighet, adress och postadress:

Helsingfors förvaltningsdomstol, Banbyggargvägen 5, 00520 Helsingfors
e-post helsinki.hao@oikeus.fi
tfn 029 56 42000, fax 029 56 42079

Kommunalbesvär, paragrafer	Besvärstid 30 dagar
-------------------------------	------------------------

Förvaltningsbesvär paragrafer 114	Besvärstid 30 dagar
--------------------------------------	------------------------

Annan besvärsmyndighet, adress och postadress paragrafer	Besvärstid ... dagar
--	-------------------------

Besvärsskrift

Besvärstiden börjar från delfåendet av beslutet.

I besvärsskriften skall uppges

- ändringssökandens namn, yrke, bostadsort och postadress
- vilket beslut som överklagas
- vilka ändringar som yrkas i beslutet
- motiveringarna till att beslutet bör ändras

Besvärsskriften skall undertecknas av ändringssökanden själv eller av den som författat skriften. Om endast den som författat besvärsskriften undertecknar den, skall också hans yrke, bostadsort och postadress anges.

Till besvärsskriften skall fogas det beslut som överklagas, i original eller som officiellt bestyrkt kopia, och intyg om den dag från vilken besvärstiden skall räknas.

Inlämnande av besvärshandlingarna

Besvärshandlingarna skall lämnas till besvärsmyndigheten före besvärstidens utgång. Besvärshandlingarna kan även sändas med post eller genom bud, men i så fall på avsändarens eget ansvar. Handlingarna skall lämnas till posten i så god tid att de kommer fram innan besvärstiden går ut.

Tilläggsuppgifter

Enligt lagen om domstolsavgifter (1455/2015) ska en rättegångsavgift på 270 euro tas ut av ändringssökanden för behandlingen av ett mål eller ärende i förvaltningsdomstolen.

Detaljerade anvisningar om hur man begär omprövning / besväransvisning fogas till protokollsutdraget.

Anvisning för sökande av ändring gäller paragraferna: § 115**BESVÄRSANVISNING**

I detta beslut söks ändring genom kommunalbesvär.

Besvärsmyndighet och besvärstid I nedan nämnda beslut kan ändring sökas skriftligt genom besvär. Ändring i ett beslut med anledning av ett rättelseyrkande kan sökas genom kommunalbesvär endast av den som framställt rättelseyrkandet. Om beslutet har ändrats med anledning av rättelseyrkandet, kan ändring i beslutet sökas genom kommunalbesvär också av den som är part eller av en kommunmedlem.

Besvärsmyndighet, adress och postadress:
Helsingfors förvaltningsdomstol, Sörnäsgatan 1, 00580 Helsingfors
e-post helsinki.hao@oikeus.fi
tfn 029 56 42000, fax 029 56 42079

Besvärsmyndighet, adress och postadress:

Helsingfors förvaltningsdomstol, Sörnäsgatan 1, 00580 Helsingfors

e-post helsinki.hao@oikeus.fi

tfn 029 56 42000, fax 029 56 42079

Kommunalbesvär, paragrafer 115	Besvärstid 30 dagar
-----------------------------------	------------------------

Förvaltningsbesvär paragrafer	Besvärstid 30 dagar
----------------------------------	------------------------

Annan besvärsmyndighet, adress och postadress paragrafer	Besvärstid ... dagar
--	-------------------------

Besvärstiden börjar från delfåendet av beslutet.

Besvärsskrift

I besvärsskriften skall uppges

- ändringssökandens namn, yrke, boningsort och postadress
- vilket beslut som överklagas
- vilka ändringar som yrkas i beslutet
- motiveringarna till att beslutet bör ändras

Besvärsskriften skall undertecknas av ändringssökanden själv eller av den som författat skriften. Om endast den som författat besvärsskriften undertecknar den, skall också hans yrke, boningsort och postadress anges.

Till besvärsskriften skall fogas det beslut som överklagas, i original eller som officiellt bestyrkt kopia, och intyg om den dag från vilken besvärstiden skall räknas.

Inlämnande av besvärshandlingarna

Besvärshandlingarna skall lämnas till besvärsmyndigheten före besvärstidens utgång. Besvärshandlingarna kan även sändas med post eller genom bud, men i så fall på avsändarens eget ansvar. Handlingarna skall lämnas till posten i så god tid att de kommer fram innan besvärstiden går ut.

Tilläggsuppgifter

Enligt lagen om domstolsavgifter (1455/2015) ska en rättegångsavgift på 270 euro tas ut av ändringssökanden för behandlingen av ett mål eller ärende i förvaltningsdomstolen.

Detaljerade anvisningar om hur man begär omprövning / besväransvisning fogas till protokollsutdraget.

Anvisning för sökande av ändring gäller paragraferna: § 117, § 118, § 119**BESVÄRSANVISNING**

I detta beslut söks ändring genom kommunalbesvär.

Besvärsrätt

Ändring i ett beslut som fattats med anledning av en begäran om omprövning får sökas genom kommunalbesvär endast av den som framställde begäran om omprövning av det ursprungliga beslutet.

Om det ursprungliga beslutet har ändrats med anledning av en begäran om omprövning, får ändring i det ändrade beslutet sökas genom kommunalbesvär också av:

- den som beslutet avser eller vars rätt, skyldighet eller fördel direkt påverkas av beslutet (part) samt av
- kommunmedlemmarna.

Besvärstid

Kommunalbesvär ska anföras inom 30 dagar från delfåendet av beslutet.

Besvären ska lämnas in till besvärsmyndigheten senast under besvärstidens sista dag innan besvärsmyndigheten stänger.

En part anses ha fått del av beslutet sju dagar efter att brevet sändes, om inte något annat visas. Vid vanlig elektronisk delgivning anses parten ha fått del av beslutet den tredje dagen efter att meddelandet sänder, om inte något annat visas.

En kommunmedlem anses ha fått del av ett beslut sju dagar efter det att protokollet fanns tillgängligt i det allmänna datanätet.

Dagen för delfående räknas inte med i besvärstiden. Om den sista dagen för att anföras besvär infaller på en helgdag, självständighetsdagen, första maj, julafton, midsommarafton eller en helgfri lördag, får besvär anföras den första vardagen därefter.

Besvårsgrunder

Kommunalbesvär får anföras på den grunden att

- beslutet har tillkommit i oriktig ordning,
- den myndighet som fattat beslutet har överskridit sina befogenheter eller
- beslutet annars strider mot lag.

Den som anför besvär ska presentera besvårsgrunderna innan besvärstiden löper ut.

Besvärsmyndighet

Kommunalbesvär anförs hos Helsingfors förvaltningsdomstol.

Postadress: Banbyggargvägen 5, 00520 Helsingfors

E-postadress: helsinki.hao@oikeus.fi

Faxnummer: 029 564 2079

Telefonnummer: 029 564 2000

Besvär kan anföras även via förvaltnings- och specialdomstolarnas e-tjänst på adressen <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>.

Besvärens form och innehåll

Besvären ska anföras skriftligt. Också elektroniska dokument uppfyller kravet på skriftlig form.

I besvären ska följande anges:

- 1) det beslut i vilket ändring söks (det överklagade beslutet),
- 2) till vilka delar ändring söks i beslutet och vilka ändringar som yrkas (yrkandena),
- 3) grunderna för yrkandena,
- 4) vad besvärsrätten grundar sig på om det överklagade beslutet inte avser ändringssökanden själv.

I besvären ska dessutom ändringssökandens namn och kontaktuppgifter uppges. Om talan förs av ändringssökandens lagliga företrädare eller ombud, ska också den personens kontaktuppgifter uppges. Om kontaktuppgifterna ändras medan besvären är anhängiga, ska de nya uppgifterna meddelas förvaltningsdomstolen utan dröjsmål.

I besvären ska också uppges postadress och eventuell annan adress till vilken handlingar som hänför sig till rättegången kan sändas (*processadress*). Om ändringssökanden har uppgett flera processadresser, kan förvaltningsdomstolen välja till vilken av dem den skickar de handlingar som hänför sig till rättegången.

Till besvären ska följande fogas:

- 1) det överklagade beslutet med besvärсанvisning,
- 2) utredning om när ändringssökanden har fått del av beslutet, eller annan utredning om när besvärstiden börjat löpa,
- 3) de handlingar som ändringssökanden åberopar som stöd för sina yrkanden, om dessa inte redan tidigare har lämnats till myndigheten.

Rättegångsavgift

Hos den som inleder ett ärende som gäller ändringssökande tas det ut en rättegångsavgift i enlighet med vad som föreskrivs i lagen om domstolsavgifter (1455/2015).

Protokoll

Protokollsutdrag och bilagor som gäller beslutet kan begäras hos Lovisa stads registratorskontor.

Postadress: PB 77, 07901 Lovisa
Besöksadress: Mariegatan 12 A, 07900 Lovisa
E-postadress: kaupunki@loviisa.fi
Telefonnummer: 019 555 1

Registraturen är öppen måndag-fredag klockan 9–16.