

Lovisa stads utlåtande till Helsingfors förvaltningsdomstol angående besvär om näringslivs- och infrastrukturnämndens beslut 24.8.2023 § 119

NLIN 25.01.2024 § 15
655/10.00.02/2023

Beredning

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

ÄRENDE

Lovisa stads näringslivs- och infrastrukturnämnd behandlade på sitt sammanträde 24.8.2023 § 119 begäran om omprövning av arrendebeslutet av semesterbostadstomt 140 i Lappom by på arrendeområdet 434-410-1-66-V351 (markanvändningsingenjörrens tjänsteinnehavarbeslut 7.6.2023, § 56). Av nämndens beslut i fråga har med 28.9.2023 daterat kommunalbesvär sökts ändring hos Helsingfors förvaltningsdomstol. Förvaltningsdomstolen har begärt stadsstyrelsen i Lovisa stad anskaffa ett utlåtande av näringslivs- och infrastrukturnämnden och reserverat för stadsstyrelsen möjlighet att uttala sig i ärendet. Den utsatta tiden för givandet av utlåtandet var 31.1.2024, men 11.12.2023 begärdes om det tilläggstid ända till 23.2.2024.

BESVÄR

Innehållet i besvärsskriften finns sammanfattat nedan.

I besvären finns som primärt krav minskande av semesterbostadstomtens arrendeyta från 3 750 kvadratmeter till 2 016,08 kvadratmeter och sålunda bestämmande av arrendepriSET enligt den mindre arealen, samtidigt upphävande näringslivs- och infrastrukturnämndens beslut. Arrendatorerna hänvisar till arealen på 2 000 m² som nedtecknats i det gamla avtalet.

Arrendatorerna motiverar sitt krav i omfattande grad. Det gamla arrendeområdet som bildades 1967 antecknades i arrendeavtalet som 2 000 kvadratmeter stort var ursprungligen avgränsat mot en strand som öppnar sig mot sydost. Norr om tomten har det funnits vid stranden ett lastningsställe (nämnd i besvären även som samfälld mark) som inte varit i arrendatorernas användning. Senare har arrendatorn begärt tillstånd att ha en brygga på området av det gamla lastningsstället vilket staden beviljat.

I besvären konstateras det vara orättvist att man inte gått med på att omforma arrendatorernas tomter enligt deras önskemål då man gjort så med köpare av stugtomter. Arrendatorerna hade av projektledningschef Ulf Blomberg 26.8.2022 fått ett skriftligt förslag i vilket framfördes möjligheten att minska deras semesterbyggplats till ovanstående 2 016,08 kvadratmeter från den tidigare 4 030 kvadratmeter så att deras semesterbyggplats avgränsas endast till den norra stranden (den tidigare lastningsplatsen). En kartsnitt över området framställdes i bilaga 10 till besvären. Arrendatorerna åberopar jämlikt bemötande av arrendatorer och köpare för att ändra byggplatsens storlek på det sätt som framförts tidigare.

Arrendatorerna förundrar sig över hur vägen som leder till arrendeområdet, elanslutningen och byggnaderna inverkar på markens pris och de upplever att de är tvungna att betala på nytt i form av arrende för förbättringar de gjort.

Besvären innehåller dessutom ett flertal andra påståenden och iakttagelser vilka framgår av bilagorna till besvären.

Med anledning av besvären konstateras följande:

Näringslivs- och infrastrukturnämnden begär att besvären förkastas i sin helhet som omotiverade. Som motivering till kravet hänvisas det till beslutsmotiveringarna som framgår av tjänsteinnehavarbeslutet 7.6.2023, § 56 och näringslivs- och infrastrukturnämndens beslut 24.8.2023, § 119 samt de motiveringar som framförs nedan.

Om Lovisa stads försäljnings- och arrendebestämmningsbeslut och deras tillämpning

Lovisa stads tjänsteinnehavare har då de förnyat arrendeavtal tillämpat arrende- och prissättningsprinciper som godkänts i besluten i STST 9.1.2023. Principerna är delvis samma som i bestämningen av försäljningspriser. Beredningen av försäljningar inleddes 2014 och uppdateringen av nya arrendeavtal i slutet av 2022 då alla gamla arrendeavtal för semesterbostadstomter gick ut 31.12.2022. Stadsstyrelsen hade i sitt beslut 9.1.2023 fastställt 30.6.2023 som bakre gräns för undertecknande av nya arrendeavtal.

Försäljning och arrende har varit olika processer. Försäljningarna bereddes av lokalservicens projektledningschef för stadsstyrelsen och i praktiken genomförde han även dem. Projektledningschefen hade 26.8.2022 inte behörighet att ändra arrendeområdenas dimensioner eller bereda prissättning så överklagarens hänvisningar till minskandet av den lovade tomtstorleken till 2 016,08 m² är ogrundade. E-postdiskussionen mellan försäljningsberedaren och arrendatorn 2022 har inte varit relevanta vad gäller de senare inledda beredningarna av arrendebeslut. I stadsstyrelsen 9.1.2023 § 6 beslutades det om principerna som gäller arrende och ändring av tomternas storlek. Arrenderingen har varit på stadsplaneringsavdelningens ansvar. I sitt beslut har stadsstyrelsen befullmäktigat chefen för stadsplaneringsenheten och markanvändningsingenjören till att bereda arrendeavtalen för alla semestertomter, fatta de behövliga arrendebesluten och underteckna avtalen.

Principbeslut som gäller justering av arrendetomternas arealer

I stadsstyrelsens beslut 9.1.2023, § 6 konstaterades det att arrendeområdenas arealer eller dimensioner inte börjar ändras av annat än en särdeles tung orsak, så som att tomten kommer till vägområde, byggnader blir utanför byggplatsen eller av planmässig orsak. Nedan ett direkt citat från stadsstyrelsens beslut:

"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 prisbestämmningsprinciper som nu fastställs och utifrån den justerade nya ytan."

En dylik ovannämnd situation skulle beroende på fallet leda till att arrendeområdet minskas eller förstoras. Arealer förstorades vid behov och

i mån av möjlighet minst till minimistorleken (2 000 kvadratmeter), eller så nära som möjligt (bland annat små öar som är under 2 000 m²).

Nedteckningen ovan gjordes så att man bland annat skulle undvika problem som uppdragats i samband med beredningen av försäljningsuppdrag. I många fall önskade man i samband med försäljningsförhandlingar minska tomternas storlekar allt till den teoretiska minimistorleken på 2 000 kvadratmeter som lagen och planen möjliggör. Så lyckades man få det kvadratmeterbaserade försäljningspriset så lågt som möjligt. Följden var då rätt ofta en tomt som ur synvinkeln av byggande till sin storlek och form var en icke-ändamålsenlig tomt. Vad gäller arrendetomterna ville man undvika dylikt tidsanvändningsmässigt onödigt prutande.

Bestämning av dimensionerna för arrendetomten som utgör objekt för besvären

Lagstiftningen har förutsatt och fortsätter att förutsätta en storlek på minst 2 000 kvadratmeter av en byggplats utanför detaljplaneområde. Motsvarande bestämmelse finns även i strandgeneralplanen. I de gamla arrendeaftalen har minst så stora områden avsetts för arrendeöverlåtelse. Arealen på 2 000 kvadratmeter som antecknats i gamla arrendeaftal har inte baserat sig på mätt arealkunskap enligt verkligt innehav och byggplatsernas gränser utmarkerades ursprungligen med träpålar, så som arrendatorn nämner i sin besvärsskrift. Områdena har inte bildats till egna fastigheter, så lika som för fastigheter finns det inte för arrendeområdena förrättningsprotokoll och -karta av vilka det skulle framgå till exempel gränsmått eller riktningsvinklar. Under årens lopp har innehavet av arrendeområdet ändrats och förorsakat det att den ursprungliga arrendeområdets karta som gjordes 1967 inte längre motsvarar nuläget. Arrendeområdets innehav har blivit större. Till exempel bastubyggnaden ligger delvis utanför den ursprungliga arrendeområdeskartan och uddens norra strand med brygga som är i arrendatorns ägo är numera helt gårdsområde till stugan i fråga. Bastun är också klart placerad i riktning mot norra stranden. Semesterstugan och gårdsområdet framför den öppnar sig mot öst och i riktning mot uddens spets.

I bilagekartan till arrendeaftalet daterat 2.1.1998 har ett specifikt arrendeområde inte preciserats, endast dess riktgivande läge. Snart efter det, i skiftet till 2000-talet, märktes arrendeområdenas gränser ut med permanenta råmärken i enlighet med dåvarande innehav utan att det dock skulle ha inverkat på arealen eller arrendepriiset som antecknats i arrendeaftalet. Med andra ord har tidigare årsarrendet för ett liten arrendetomt som öppnat sig mot en riktning och som använt knappt med strandområde varit lika stor som för en större uddspetsomt med omfattande innehav. Ifrågavarande prissättningsmissförhållande som länge rått mellan arrendeobjekten har korrigerats i nya arrendeaftal som gjorts 2023.

Strandgeneralplanen som gäller för området har upprättats så att man strävat efter att markera byggnadskvarteren och byggplatserna på planen bland annat enligt råmärken i terrängen och byggplatsernas innehav. I planen har det för byggnadskvarteren och byggplatserna ofta reserverats även en aning rum för utvidgning. Så är fallet även i detta fall. I besvärsskriften nämnda tidigare området för samfällad mark eller lastningsplatsen är inte anvisad längre i gällande strandgeneralplan, utan ifrågavarande uddspets är i sin helhet kvartersområde för semesterbostäder (Bild 1). Kvartersområdet som inte hör till arrendeområdet kan endast utnyttjas som en del av tomt nr 140. Staden

har dock inte ansett det vara behövligt att utvidga arrendeområdet för tomt nr 140 för hela uddens område, i och med att det nuvarande arrendeområdet som preciserats enligt innehavet är i sitt nuvarande omfång tillräckligt och ändamålsenligt till byggplats. Parkeringsplatsen som arrendatorn använder placerar sig inte till fullo på arrendeområdet, men i och med att avvikelserna är ringa jämfört med helheten började man inte för denna del heller att utvidga arrendeområdet. Om arrendatorn så önskar skulle arrendatorn få arrendera kvartersområde i hela den omfattning som planen anvisar.

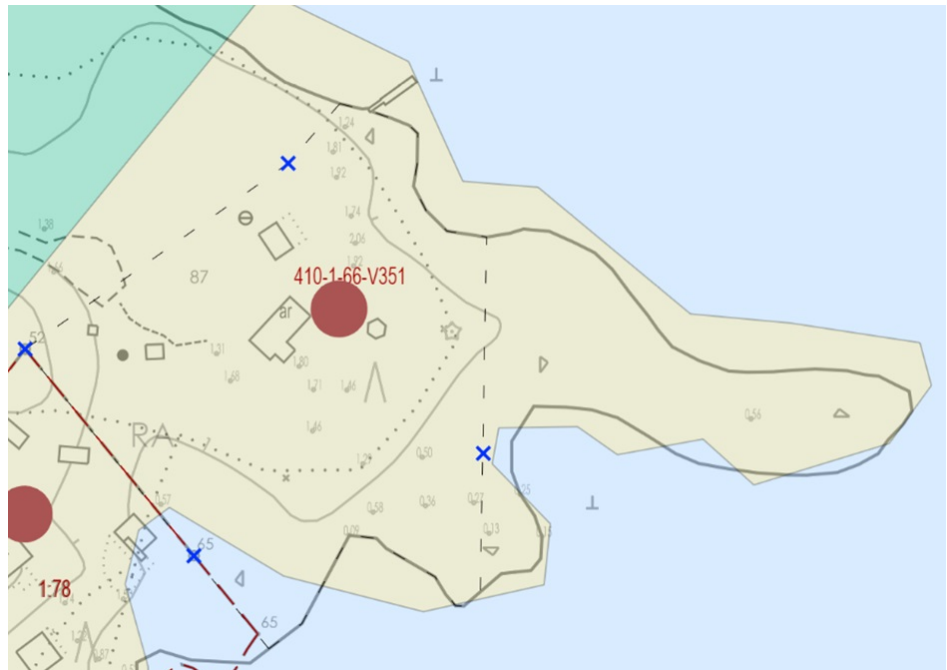


Bild 1. Kvartersområdet enligt strandgeneralplanen har anvisats med gul fyllnadsfärg. Arrendeområdet enligt innehav har märkt ut i terrängen med råmärken (i bilden blåa kryss och streckad linje).

Kartläggningsmätningarna av alla arrendeområden innefattande objekt i terrängen och råmärken utfördes åren 2017–2018. Dessa mätdata har utgjort grunden för i synnerhet tomternas reella arealuppgifter vid beredningen av arrende och försäljning. Kartarealen på 4 030 kvadratmeter för arrendeområdet som utgör objekt för besvären preciserades till 3 750 kvadratmeter på basis av kontrollmätningen som gjordes sommaren 2023 på begäran av arrendatorn. Då kartlades ett råmärke som tidigare blivit omätt.

Bildandet av ett arrendeområde på cirka 2 000 kvadratmeter som arrendatorerna krävt i enlighet med e-postmeddelandet som projektledningschefen skickat (bilagorna 9 och 10 i besvären) skulle inte på tillräckligt sätt motsvara planens syfte och skulle vara icke-ändamålsenlig vad gäller genomförandet av planen. Det skulle inte heller motsvara innehavet av semesterbyggplats nr 140. Det rör sig de facto om en uddtomt vars nuvarande råmärkesanvisade arrendeområde gränsar till stranden från två riktningar (sydost och norr). Arrendeområdet bildas sålunda som minst av området som råmärkena byggda i början av 2000-talet anvisar. Det förekommer ingen betungande orsak som anknyter till planen eller innehav för minskande av området som utmärkts med råmärken till den föreslagna storleken på 2 000 kvadratmeter som hänvisas i stadsstyrelsens beslut om arrende.

I besvären påstås det att bland annat vägen, elanslutningen och byggnaderna inverkat på tomternas prisbestämning. I arrendebestämningen av sommarstugetomter har arrendatorernas lösöre, så som byggnader eller elanslutning haft varken höjande eller sänkande inverkan på markens värde. Placeringen av byggnader, konstruktioner och anläggningar som anknyter till användningen av tomten eller en färdväg som leder till en annan tomt har däremot haft inverkan på arrendetomternas areal. Sålunda har byggnader indirekt inverkan även på arrendebestämningen.

Eventuella grundläggande förbättringar som ändrat tomtens byggbarhet eller användbarhet (bland annat röjning av stenar, terrassering, bearbetade av stranden o.dyl.) har enligt det gamla arrendeavtalet inte setts vara till fördel eller skada för arrendatorn. Byggandet och upprätthållandet av färdväg har enligt arrendeavtalet varit på arrendatorns ansvar. Om höjdläget av tomten har ändrats och storleken av det naturliga området för översvämningsrisk minskats av arrendatorn, har man i arrendebestämningen inte ersatt arrendatorn det att man inte använder större översvämningsriskområdes multiplikator som leder till minskning av tomtens värde. Det kan konstateras att full nedsättande multiplikator som beror av risk för översvämnning har använts för detta objekt.

Även till övriga delar har det i besvären inte framförts sådana fakta som för avgörandet av ärendet är väsentliga och som det finns skäl att mer ta ställning till och baserat på vilka beslutet som utgör objekt för besvären bör ändras eller förkastas.

Slutledningar

Med ovannämnda motiveringar finns det inte skäl att avgränsa tomt nr 140 som nämnts i besvären på det sätt som framförts i besvären och stridande emot grunderna om arrende som antecknats i stadsstyrelsens beslut 9.1.2023 § 6. Arrendebeslutet är i enlighet med stadsstyrelsens beslut. Stadsstyrelsens beslutstext har tillämpats helt rätt och jämlikt med alla arrendatorer. Beaktande stadsstyrelsens beslut och det faktiska innehavet av arrendeområdet finns det inga grunder till att ändra arrendeområdet på sätt som krävs. Dessutom konstateras det att tjänsteinnehavaren till vars behörighet beredningen och beslutsfattandet av tomtarrende inte har hört, har inte kunnat juridiskt bindande överenskomma om arrendevillkor i augusti 2022. Hur som helst beslutade stadsstyrelsen 9.1.2023 om principerna som iakttas vid tomtarrende och tjänsteinnehavarna är skyldiga att följa ovannämnda beslut. Vi hänvisar till fakta som beskrivits tidigare i detta genmäle och vidare till motiveringarna för bestämning av arrendeområdet till cirka 3 750 kvadratmeter enligt plansituationen och innehavet av tomten som framförts i näringslivs- och infrastrukturnämndens beslut 24.8.2023 § 119.

Mötesmaterial: Besvärsskriften och begäran om utlåtande

Föredragning

tf direktören för centralen för näringsliv och infrastruktur Kenneth Albrecht

Förslag

Näringslivs- och infrastrukturnämnden hänvisar till ovan givna utlåtande som sitt svar till Helsingfors förvaltningsdomstols begäran om utlåtande i ärendet Dnr 4851/2023 och skickar detta utlåtande till kännedom till stadsstyrelsen.

Näringslivs- och infrastrukturnämnden begär att stadsstyrelsen levererar följande handlingar till Helsingfors förvaltningsdomstol som sitt svar på förvaltningsdomstolens begäran om handlingar:

1. utdrag ur näringslivs- och infrastrukturnämndens beslut 24.8.2023 § 119, jämte bilagor
2. markanvändningsingenjörens tjänsteinnehavarbeslut 7.6.2023, § 56 jämte bilagor
3. begäran om omprövning jämte bilagor
4. utdrag ur stadsstyrelsens beslut 9.1.2023 § 6
5. utdrag ur stadsstyrelsens beslut 9.1.2023 §
6. utdrag ur stadsfullmäktiges beslut 18.9.2019 § 92

Denna paragraf justeras omedelbart.

Beslut

Näringslivs- och infrastrukturnämnden hänvisar till ovan givna utlåtande som sitt svar till Helsingfors förvaltningsdomstols begäran om utlåtande i ärendet Dnr 4851/2023 och skickar detta utlåtande till kännedom till stadsstyrelsen.

Näringslivs- och infrastrukturnämnden begär att stadsstyrelsen levererar följande handlingar till Helsingfors förvaltningsdomstol som sitt svar på förvaltningsdomstolens begäran om handlingar:

1. utdrag ur näringslivs- och infrastrukturnämndens beslut 24.8.2023 § 119, jämte bilagor
2. markanvändningsingenjörens tjänsteinnehavarbeslut 7.6.2023, § 56 jämte bilagor
3. begäran om omprövning jämte bilagor
4. utdrag ur stadsstyrelsens beslut 9.1.2023 § 6
5. utdrag ur stadsstyrelsens beslut 9.1.2023 §
6. utdrag ur stadsfullmäktiges beslut 18.9.2019 § 92

Denna paragraf justerades omedelbart.

Verkställighet:

Utdrag och handlingar: Stadsstyrelsen , c/o förvaltningsdirektören
