



OTE VIRANHALTIJAPÄÄTÖKSESTÄ  
UTDRAG FRÅN  
TJÄNSTEINNEHAVARBESLUT

Julkaisupäivämäärä/Publiceringsdatum: 1.12.2023

Julkisesti nähtävillä sähköisellä ilmoitustaululla / Offentligt framlagt på  
elektroniska anslagstavlan: 1.12-22.12.2023

Vastaanottajat/Mottagare:



Lähetetty kirjeitse/Skickat per brev: 30.11.2023

Oikaisuvaatimusviranomainen/Omprövningsmyndighet:  
Loviisan kaupungin elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta/  
Näringslivs- och infrastrukturnämnden i Lovisa stad

Otteen oikeaksi todistaa/Utdragets riktighet bestyrks av

30.11.2023

*Maria Lindroos*

Maria Lindroos

toimistosihteeri/byråsekreterare

Asianosaiset/Sakägare



**Rakennusten lunastusehdon toimeenpano lomatontin vuokrasopimuksen päättyessä,  
tontti nro 21, Alörarna / Verkställande av inlösningsvillkoret för byggnader vid  
upphörande av arrendeavtal, tomt nr 21, Alörarna**

Asia/Ärende

Loviisan kaupunginhallitus on päättänyt 9.1.2023 § 6 loma-asuntotonttien vuokrasopimusten uusimisesta. Vuokralaisia on edellytetty solmimaan uusi vuokrasopimus kaupungin kanssa päätöksen mukaisesti 30.6.2023 mennessä. Halutessaan vuokralainen on myös voinut ilmoittaa luopuvansa vuokraoikeudestaan, tai mikäli vuokralainen ei ole reagoinut yhteydenottoihin eikä allekirjoittanut uutta vuokrasopimusta määräaikaan mennessä, katsotaan hänen luopuneen vuokraoikeudestaan 1.1.2023 lukien. Kaupunki sitoutuu lunastamaan vuokralaisten omistamat rakennukset 60 prosentin hintaan niiden teknisestä jäännösarvosta vuokrasopimukseen kirjatun lunastusehdon mukaisesti.

Vuokralainen on ilmoittanut kaupungille, että ei halua jatkaa vuokrasopimusta. Näin ollen kaupungin hallintaan siirtyy tontti nro 21 (vuokra-alue-tunnus 434-409-2-117-V204) rakennuksineen, osoite Alörarna.

Kaupunkisuunnitteluosasto on tilannut ulkopuolisen arvioitsijan määrittämään vuokra-alueilla sijaitsevien lunastettavien rakennusten teknisen nykyarvon. Arviointitehtävän on suorittanut Maanomistajien Arviointikeskuksen arviointipäällikkö Antti Orama (AKA, KHK). Arviointikäynnit kohteissa tehtiin 6.10.2023, jossa oli mukana kaupungin edustajana maankäyttöinsinööri. Arviokirja on päivätty 30.10.2023 (liitteenä).

Kyseessä olevan vuokra-alueen osalta arviokirjassa on hinnoiteltu seuraavat rakennukset:

|                       |          |
|-----------------------|----------|
| Lomarakennus          | 9 912 €  |
| Saunarakennus         | 6 238 €  |
| Puucee                | 500 €    |
| Yhteensä              | 16 650 € |
| (Lunastuskorvaus 60 % | 9 990 €) |
| /                     |          |

Stadsstyrelsen i Lovisa stad beslutade 9.1.2023 § 6 om förnyande av arrendeavtalen för fritidsbostads-tomter. Arrendatorerna har förutsatts att i enlighet med beslutet ingå ett nytt arrendeavtal med staden senast 30.6.2023. Om arrendatorn så önskat har hen också kunnat meddela att hen avstår från sin arrenderätt eller så anses hen ha avstått från sin arrenderätt från och med 1.1.2023 om hen inte har reagerat på när staden tagit kontakt eller undertecknat det nya arrendeavtalet inom utsatt tid. Staden förbinder sig att lösa in de byggnader som arrendatorerna äger till 60 procent av deras tekniska restvärde i enlighet med inlösningsvillkoret i arrendeavtalet.

Arrendatorn har meddelat staden att hen inte vill förlänga arrendeavtalet. Således övergår tomt nr 21 (beteckning för arrendeområdet: 434-409-2-117-V204) med byggnader, adress Alörarna, till staden.

Stadsplaneringsavdelningen har anlitat en utomstående värderare för att bestämma det tekniska nuvärdet på de byggnader som finns på arrendeområden och som ska lösas in. Värderingen utfördes av värderingschef Antti Orama (auktoriserad fastighetsvärderare, av Centralhandelskammaren godkänd fastighetsvärderare) från Jordägarnas Värderingscentral. Värderingsbesöken genomfördes 6.10.2023, med markanvändningsingenjören som stadens representant. Värderingsinstrumentet är daterat 30.10.2023 (som bilaga).

I värderingsinstrumentet har följande byggnader på arrendeområdet i fråga prissatts:

|                                   |                 |
|-----------------------------------|-----------------|
| Fritidsbyggnad                    | 9 912 €         |
| Bastubyggnad                      | 6 238 €         |
| Utedass                           | 500 €           |
| Sammanlagt                        | 16 650 €        |
| <b>(Inlösningsersättning 60 %</b> | <b>9 990 €)</b> |

#### Perustelut/Motiveringar

Sopimuksen mukainen lunastusehto on tarkoitettu koskemaan ainoastaan rakennusluvan saaneita rakennuksia. Arviointia tehdessä ilmeni, että kohteessa sijaitsi päärakennuksen lisäksi joitakin pienempiä rakennuksia ilman pysyviä rakennustunnuksia (saunarakennus ja puucee). Kaikki rakennukset ovat olleet paikoillaan kymmeniä vuosia. Maankäyttöinsinööri on pyytänyt kommentteja rakennusvalvonnalta asian tulkitsemiseksi. Määrittelemättömän rakennusajankohdan ja puuttuvan dokumentaation takia ei voida riidattomasti osoittaa, millaisia lupia rakentamisen hetkellä on vähäpätöisemmistä rakennuksista edellytetty haettavaksi, eikä näin ollen myöskään voida kiistää rakennusten luvallisuutta. Todettiin, että koska rakennuksilla on ollut pitkään jatkunut nautinta, myös rakennukset ilman pysyvää rakennustunnusta on syytä korvata asianmukaisesti lunastusta tehdessä.

Lunastuksessa kaupungille siirtyy kaikki arviokirjan mukaiset rakennukset ja niihin liittyvät tarpeelliset laitteet (sähköliittymät, tulisijat, vesikalusteet).

/

Inlösning villkoret i avtalet är avsett att gälla endast byggnader för vilka bygglov beviljats. Under värderingen kom det fram att det på objektet utöver huvudbyggnaden finns ett antal mindre byggnader som saknar permanent byggnadsbeteckning (bastubyggnad och utedass). Alla byggnaderna har stått på sin plats i årtionden. Markanvändningsingenjören har begärt kommentarer från byggnadstillsynen angående hur frågan ska tolkas. På grund av den obestämda byggnadstidpunkten och avsaknaden av dokumentation kan det inte obestridligt fastställas vilka tillstånd som hade krävts för de mindre byggnaderna vid tidpunkten för byggandet, och man kan således inte heller bestrida byggnadernas tillåtlighet. Det konstaterades att eftersom de nyttjats under en lång tid ska också de byggnader som saknar permanent byggnadsbeteckning ersättas på tillbörligt sätt när inlösningen genomförs.

Vid inlösningen överförs alla de byggnader som nämns i värderingsinstrumentet med tillhörande nödvändiga utrustning (elanslutningar, eldstäder, vattenarmatur) till staden.

#### Päätös/Beslut

Kaupunkisuunnitteluosaston päällikkö päättää, että lunastus tehdään vuokra-alueen 434-409-2-117-V204 rakennusten osalta ja että kaupunki maksaa 31.12.2022 päättyneeseen vuokrasopimukseen kirjatulle vuokralaiselle vuokrasopimuksen lunastusehdon mukaisen, 30.10.2023 päivättyyn arviokirjaan perustuvan korvauksen (60 % rakennusten teknisestä nykyaikavasta), joka on 9 990 euroa. Korvaus maksetaan vuokralaisen ilmoittamalle tilille luovutuskirjan allekirjoittamispäivänä. Muun irtaimen omaisuuden vuokralainen on velvollinen poistamaan vuokra-alueelta 31.12.2023 mennessä, ellei muuta sovita. Vaaranvastuu siirtyy kaupungille kauppakirjan allekirjoittamisesta lähtien. Siihen asti vuokralainen on velvollinen huolehtimaan rakennusten kunnossapidosta ja vakuuttamaan rakennukset.

Jos kauppakirjaa ei allekirjoiteta 3 kuukauden kuluessa päätöksen lainvoimaisuudesta, päätös raukeaa ja vuokralaisen on poistettava rakennukset ja siistittävä vuokra-alue päättyneen vuokrasopimuksen ehtojen mukaisesti. Mikäli kaupunki joutuu siistimään alueen, laskutetaan vuokralaista aiheutuneista kustannuksista.

Tässä viranhaltijapäätöksessä kaupunkisuunnitteluosaston päällikkö käyttää elinkeino- ja infrastruktuurilautakunnan 28.10.2021 § 43 asettamaa ratkaisuvalltaa hankinta-asioissa 60 000 euroon asti.

/

Chefen för stadsplaneringsavdelningen beslutar att byggnaderna på arrendeområde 434-409-2-117-V204 löses in och att staden betalar till den arrendator som avses i det arrendeavtal som upphörde 31.12.2022 en ersättning på 9 990 euro (60 % av byggnadernas tekniska nuvärde) i enlighet med inlösningsvillkoret i arrendeavtalet och på basis av det värderingsinstrument som är daterat 30.10.2023. Ersättningen betalas in den dag som överlåtelsehandlingen undertecknas på det konto som arrendatorn uppgett. Arrendatorn är skyldig att avlägsna övrig lös egendom från arrendeområdet senast 31.12.2023, om inte något annat avtalas. Ansvaret för skador övergår till staden från och med undertecknandet av köpebrevet. Till dess är arrendatorn skyldig att se till underhållet av byggnaderna och att försäkra byggnaderna.

Om köpebrevet inte undertecknas inom 3 månader från det att beslutet vunnit laga kraft, förfaller beslutet och arrendatorn ska avlägsna byggnaderna och snygga upp arrendeområdet i enlighet med villkoren i det arrendeavtal som upphört. Om staden blir tvungen att snygga upp området, faktureras arrendatorn för de kostnader som detta föranleder.

I detta tjänsteinnehavarbeslut utövar chefen för stadsplaneringsavdelningen sin beslutanderätt i upphandlingsärenden upp till 60 000 euro i enlighet med näringslivs- och infrastrukturnämndens beslut 28.10.2021 § 43.

Päiväys ja allekirjoitus  
Datum och underskrift

Loviisa 29.11.2023  
Lovisa 29.11.2023

*Päätös on järjestelmäallekirjoitettu. /  
Beslutet är undertecknat i systemet.*

Marko Luukkonen  
Kaupunkisuunnitteluosaston päällikkö  
Chef för stadsplaneringsavdelningen

Liite/Bilaga

Arviokirja/Värderingsinstrument

Jakelu/Distribution

Asianosaiset / Sakägare  
Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta /  
Näringslivs- och infrastrukturnämnden

Julkisesti nähtävillä sähköisellä ilmoitustaululla / Offentligt  
framlagt på elektroniska anslagstavlan: 1.12–22.12.2023

**OIKAISUVAATIMUSOHJEET**

Tähän päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen. Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla tuomioistuimeen.

**Oikaisuvaatimusoikeus**

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä:

- se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (*asianosainen*), sekä
- kunnan jäsen.

**Oikaisuvaatimusaika**

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Oikaisuvaatimus on toimitettava Loviisan kaupungin kirjaamoon määräajan viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymistä.

*Asianosaisen* katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä. Käytettäessä tavallista sähköistä tiedoksiantoa *asianosaisen* katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, kolmantena päivänä viestin lähettämisestä.

*Kunnan jäsenen* katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Jos oikaisuvaatimusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulukuun- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

**Oikaisuvaatimusviranomainen**

Viranomainen, jolle oikaisuvaatimus tehdään, on se Loviisan kaupungin toimielin, jonka alla päätöksen tehnyt viranhaltija toimii.

Kirjaamon yhteystiedot:

Postiosoite: PL 77, 07901 Loviisa  
Käyntiosoite: Mariankatu 12 A  
Sähköpostiosoite: kaupunki@loviisa.fi  
Puhelinnumero: 019-5551

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 9–16.

---

**Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö**

Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava:

- päätös, johon haetaan oikaisua
- miten päätöstä halutaan oikaistavaksi
- millä perusteella oikaisua vaaditaan.

Oikaisuvaatimuksessa on lisäksi ilmoitettava tekijän nimi, kotikunta, postiosoite ja puhelinnumero.

Jos oikaisuvaatimuspäätös voidaan antaa tiedoksi sähköisenä viestinä, yhteystietona pyydetään ilmoittamaan myös sähköpostiosoite.

**Pöytäkirja**

Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä voi pyytää Loviisan kaupungin kirjaamosta.

---

**ANVISNINGAR OM HUR MAN BEGÄR OMPRÖVNING**

Den som är missnöjd med detta beslut kan begära omprövning skriftligt. Ändring i beslutet får inte sökas genom besvär hos domstol.

**Rätt att begära omprövning**

Omprövning får begäras av:

- den som beslutet avser eller vars rätt, skyldighet eller fördel direkt påverkas av beslutet (*part*), och
- kommunmedlemmar.

**Tidsfrist för begäran om omprövning**

Omprövning ska begäras inom 14 dagar från delfåendet av beslutet.

Begäran om omprövning ska lämnas in till **Lovisa stads registratorskontor** senast under tidsfristens sista dag innan registraturen 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 sändes, 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 delfåendet räknas inte med i tidsfristen för begäran om omprövning. Om den sista dagen för omprövningsbegäran infaller på en helgdag, självständighetsdagen, första maj, julafton, midsommarafton eller en helgfri lördag, får omprövning begäras den första vardagen därefter.

**Omprövningsmyndighet**

Omprövning begärs hos det Lovisa stads organ under vilket tjänsteinnehavaren som fattat beslutet lyder.

Registratorkontorets kontaktinformation:

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

Registraturen är öppen måndag–fredag kl. 9–16.

### **Omprövningsbegärens form och innehåll**

Omprövning ska begäras skriftligt. Också elektroniska dokument uppfyller kravet på skriftlig form.

I omprövningsbegäran ska uppges:

- det beslut i vilket omprövning begärs
- hurdan omprövning som begärs
- på vilka grunder omprövning begärs.

I omprövningsbegäran ska dessutom uppges namnet på den som har begärt omprövning samt personens hemkommun, postadress och telefonnummer.

Om omprövningsbeslutet får delges som ett elektroniskt meddelande ska också e-postadress uppges.

### **Protokoll**

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