

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta § 15

25.01.2024

Loviisan kaupungin lausunto Helsingin hallinto-oikeudelle koskien valitusta elinkeino- ja infrastruktuurilautakunnan päätöksestä 24.8.2023 § 119

EKIL 25.01.2024 § 15
655/10.00.02/2023

Valmistelijat

kaupunkisuunnitteluosaston päällikkö Marko Luukkonen, puh. 0440 555 403, ja maankäyttöinsinööri Antti Piippo, puh. 0440 555 421

ASIA

Loviisan kaupungin elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta on kokouksessaan 24.8.2023 § 119 käsitellyt Lappomin kylässä, vuokra-alueella 434-410-1-66-V351 sijaitsevan loma-asuntotontin Nro 140 vuokraamispäätöstä (maankäyttöinsinöörin viranhaltijapäätös 7.6.2023, § 56) koskeneen oikaisuvaatimuksen. Lautakunta hylkäsi oikaisuvaatimuksen. Kyseisestä lautakunnan päätöksestä on 28.9.2023 päivätyllä kunnallisvalituksella haettu muutosta Helsingin hallinto-oikeudelta. Hallinto-oikeus on pyytänyt Loviisan kaupunginhallitusta hankkimaan lausunnon elinkeino- ja infrastruktuurilautakunnalta ja varannut kaupunginhallitukselle mahdollisuuden lausua asiasta. Lausunnon antamisen määräaika on ollut 31.1.2024, mutta siihen on pyydetty 11.12.2023 lisäaikaa 23.2.2024 asti.

VALITUS

Alla on tiivistettynä valituskirjelmän sisältö.

Valituksessa ensisijaisena vaatimuksena on loma-asuntotontin vuokra-alueen pinta-alan pienentäminen vuokrauspäätöksen 3 750 neliömetristä 2 016,08 neliömetriin ja näin ollen vuokrahinnan määrittäminen pienemmän pinta-alan mukaan, kumoten samalla elinkeino- ja infrastruktuurilautakunnan päätöksen. Vuokralaiset vetoavat vanhassa sopimuksessa kirjattuun pinta-alaan, joka on 2 000 m².

Vuokralaiset perustelevat vaatimustaan laajasti. Vanha 1967 muodostettu, vuokrasopimukseen 2 000 neliömetrin kokoisena ilmoitettu vuokra-alue on alun perin rajoittunut kaakkoon päin avautuvaan rantaan. Tontin pohjoispuolella rannassa on ollut lastauspaikka (mainittu valituksessa myös yhteismaana), eikä ole ollut vuokralaisten käytössä. Myöhemmin vuokralainen on pyytänyt lupaa laiturin pitämiseksi vanhan lastauspaikan alueella ja kaupunki on tähän myöntynyt.

Valituksessa todetaan olevan epäoikeudenmukaista, että vuokralaisten tontteja ei ole suostuttu muokkaamaan heidän toiveidensa mukaisesti, kun taas mökkitonttien ostajien kanssa näin on toimittu. Vuokralaiset ovat saaneet kirjallisen ehdotuksen projektinjohtopäällikkö Ulf Blombergilta 26.8.2022, jossa on esitetty mahdollisuudesta pienentää heidän lomarakennuspaikkaansa edellä mainittuun 2 016,08 neliömetriin aiemmasta 4 030 neliömetristä siten, että alue rajoittuu ainoastaan pohjoiseen rantaan (entinen lastauspaikka). Karttaluonnos alueesta on

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta § 15
kunta

25.01.2024

esitetty valituksen liitteessä 10. Vuokralaiset vetoavat vuokralaisten ja ostajien tasa-arvoiseen kohteluun rakennuspaikan koon muuttamiseksi aiemmin esitetyllä tavalla.

Vuokralaiset ihmettelevät vuokra-alueelle vievän tien, sähköliittymän ja rakennusten vaikutuksesta maapohjan hintaan ja kokevat joutuvansa maksamaan tekemistään parannuksista vuokranmaksun kautta uudelleen.

Valituksessa on lisäksi lukuisia muitakin väittämiä ja huomioita, jotka ilmenevät valituksen liitteistä.

Valituksen johdosta todetaan seuraavaa:

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta pyytää, että valitus hylätään kokonaisuudessaan perusteettomana. Perusteluna vaatimukselle viitataan viranhaltijapäätöksestä 7.6.2023, § 56 ja elinkeino- ja infrastruktuurilautakunnan päätöksestä 24.8.2023, § 119, ilmeneviin päätöspäätöksiin sekä alla esitettäviin perusteluihin.

Loviisan kaupungin myynti- ja vuokrahinnoittelupäätöksistä ja niiden soveltamisesta

Loviisan kaupungin viranhaltijat ovat vuokrasopimuksia uudistaessaan soveltaneet KH 9.1.2023 § 6 päätöksissä hyväksytyjä vuokraamis- ja hinnoitteluperiaatteita, jotka ovat osin samoja kuin myyntihintoja määrittäessä. Myyntien valmistelu aloitettiin vuonna 2014 ja uusien vuokrasopimusten päivittäminen vuoden 2022 lopussa, kun kaikki vanhat loma-asuntotonttien vuokrasopimukset umpeutuivat 31.12.2022. Uusien vuokrasopimusten allekirjoittamiseksi oli kaupunginhallitus asettanut 9.1.2023 päätöksessään takarajaksi 30.6.2023.

Myynti ja vuokraaminen ovat olleet eri prosesseja. Myynnit valmisteli tilapalveluiden projektinjohtopäällikkö kaupunginhallitukselle ja käytännössä myös toteutti ne. Projektinjohtopäälliköllä ei ole ollut toimivaltaa vuokra-alueiden ulottuvuuksien muuttamiseen tai hinnoittelun valmisteluun 26.8.2022, joten valittajan viittaukset luvattuun tonttikoon pienentämiseen 2016,08 m² kokoiseksi ovat perusteettomia. Myyntivalmistelijan ja vuokralaisen väliset sähköpostikeskustelut vuonna 2022 eivät ole olleet relevantteja myöhemmin käynnistyneiden vuokraamispäätösten valmistelujen kannalta. Vuokraamisesta ja tonttien koon muuttamiseen liittyvistä periaatteista päätettiin kaupunginhallituksessa 9.1.2023 § 6. Vuokraaminen on ollut kaupunkisuunnitteluosaston vastuulla. Kaupunginhallitus on päätöksessään valtuuttanut kaupunkisuunnitteluosaston päällikön ja maankäyttöinsinöörin valmistelevaan kaikkien lomatonttien vuokrasopimukset, tekemään tarvittavat vuokrauspäätökset ja allekirjoittamaan sopimukset.

Vuokratonttien pinta-alojen tarkistamista koskeva periaatepäätös

Kaupunginhallituksen 9.1.2023, § 6 päätöksessä todettiin, että vuokra-alueiden pinta-aloja ja ulottuvuuksia ei lähdetä muuttamaan kuin erityisen painavasta syystä, kuten tontin ulottumisesta tiealueelle, rakennusten

Elinkeino- ja infrastruktuurilaut- § 15
kunta

25.01.2024

jäämisestä rakennuspaikan ulkopuolelle tai kaavallisesta syystä. Alla suora lainaus kaupunginhallituksen päätöksestä:

"Mikäli vuokra-alue sijoittuu selkeästi epätarkoituksenmukaisesti esimerkiksi olemassa olevan tiestön tai voimassa olevan kaavan suhteen, voidaan vuokra-alaa tarkistaa tarvittavilta osin uuden vuokrasopimuksen solmimisen yhteydessä. Vuokra-aluetta tarkistetaan tässä yhteydessä vain, mikäli muutoksella korjataan selkeä vuokra-alaan liittyvä epäkohta, vähäisiä tai ei-välttämättömiä muutoksia ei tässä vaiheessa enää tehdä. Vuokra-alan muutoksen jälkeen vuosivuokra määräytyy nyt päätettävien hinnoitteluperiaatteiden perusteella ja tarkistetun uuden pinta-alan mukaisesti."

Tällainen edellä mainittu tilanne voisi johtaa tapauksesta riippuen joko vuokra-alueen pienentämiseen tai suurentamiseen. Pinta-aloja suurennettiin tarvittaessa ja mahdollisuuksien mukaan vähintään minimikokoon (2 000 neliötä), tai niin lähelle kuin mahdollista (mm. pienet, alle 2 000 m² saaret).

Edellä kerrottu kirjaus tehtiin, jotta mm. välttämään myyntitoimeksiannon valmistelun yhteydessä havaituilta ongelmilta. Tontteja haluttiin myyntineuvotteluiden yhteydessä useassa tapauksessa pienentää aina lain ja kaavan mahdollistamaan teoreettiseen minimiin 2 000 neliömetriin asti. Näin saatiin neliöhintaperusteista myyntihintaa mahdollisimman paljon alaspäin. Seurauksena tällöin on kuitenkin varsin usein rakentamisen kannalta kooltaan ja muodoltaan epätarkoituksenmukainen tontti. Vuokratonttien kohdalla haluttiin välttää tämänkaltaista ajankäyttöllisesti turhaa tinkimistä.

Valituksen alaisen vuokratontin ulottuvuuden määrittäminen

Lainsäädäntö on edellyttänyt ja edellyttää edelleen asemakaava-alueen ulkopuoliselta rakennuspaikalta vähintään 2 000 neliömetrin kokoa. Vastaava määräys on myös rantayleiskaavassa. Vähintään sen verran aluetta on vanhoissa vuokrasopimuksissa ollut tarkoitettu luovutettavaksi vuokralle. Vanhoihin vuokrasopimuksiin kirjattu 2 000 neliömetrin pinta-ala ei ole perustunut mitattuun, todelliseen nautinnan mukaiseen pinta-alatietoon ja rakennuspaikkojen rajat merkittiin alun perin puupaaluin, kuten vuokralainen valituskirjelmässään mainitsee. Alueita ei ole muodostettu omiksi kiinteistöiksi, joten vuokra-alueista ei ole niiden tapaan olemassa toimituspöytäkirjaa ja -karttaa, josta ilmenisi esim. rajamittoja tai suuntakulmia. Vuosien aikana vuokra-alueen nautinta on muuttunut aiheuttaen sen, ettei alkuperäinen vuonna 1967 tehty vuokra-alueen kartta ole ollut enää nykytilanteen mukainen. Vuokra-alueen nautinta on laajentunut. Esimerkiksi saunarakennus sijaitsee osittain alkuperäisen vuokra-aluekartan ulkopuolella ja niemen pohjoisranta on vuokralaisen omistamine laitureineen nykyisin kokonaan kyseessä olevan mökin pihapiiriä. Sauna on myös selvästi sijoitettu pohjoisrantaan päin. Lomamökki ja sen edustan piha-alue avautuu itään ja niemen kärjen suuntaan.

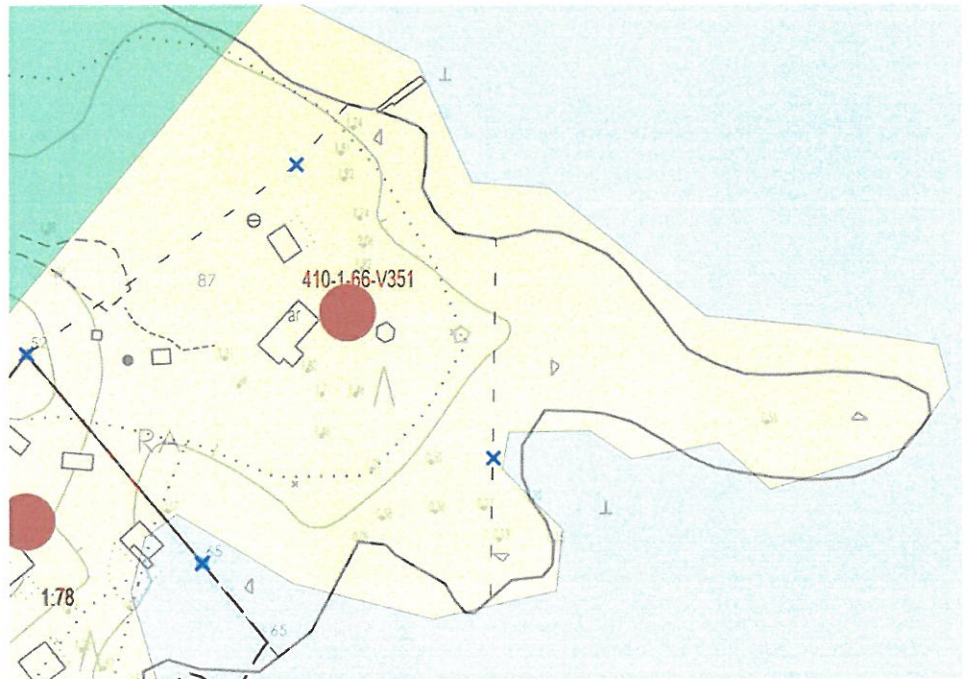
2.1.1998 päivätyn vuokrasopimuksen liitekartassa ei ole määritetty tarkkaa vuokra-aluetta, ainoastaan sen viitteellinen sijainti. Pian sen jälkeen 2000-

Elinkeino- ja infrastruktuurilaut- § 15
kunta

25.01.2024

luvun vaihteessa vuokra-alueiden rajat merkittiin pysyvillä rajamerkeillä silloisen nautinnan mukaisesti, sen kuitenkaan vaikuttamatta vuokrasopimukseen kirjattuun pinta-alaan tai vuokrahintaan. Toisin sanoen pienen yhteen suuntaan avautuneen ja niukasti ranta-aluetta hyödyntäneen vuokratontin vuosivuokra on ollut aikaisemmin yhtä suuri, kuin mm. isommalla ja laajalla nautinnalla olleella niemenkärkitontilla. Kyseinen vuokrakohteiden välillä pitkään vallinnut hinnoitteluepäkohta on korjattu uusissa vuonna 2023 tehdyissä vuokrasopimuksissa.

Alueella voimassa oleva rantayleiskaava on laadittu siten, että rakennuskorttelit ja rakennuspaikat on pyritty merkitsemään kaavaan mm. maastossa olevien rajamerkkien ja rakennuspaikkojen nautinnan mukaan. Rakennuskortteleille ja -paikoille on kaavassa varattu usein myös hieman laajentamisvaraa. Niin on asianlaita myös tässä tapauksessa. Valituksessa mainittua aikanaan ollutta yhteismaa-aluetta tai lastauspaikkaa ei ole enää voimassa olevassa rantayleiskaavassa osoitettu, vaan kyseinen niemenkäski on kokonaisuudessaan lomarakennusten korttelialuetta (Kuva 1). Vuokra-alueeseen kuulumaton korttelinosa on hyödynnettävissä ainoastaan tontin nro 140 osana. Kaupunki ei kuitenkaan ole katsonut tarpeelliseksi lähteä laajentamaan tontin nro 140 vuokra-aluetta koko niemen alueelle, koska nykyinen nautinnan perusteella määritetty vuokra-alue on nykyisellään rakennuspaikaksi riittävä ja tarkoituksenmukainen. Vuokralaisten käyttämä pysäköintipaikka ei sijoitu täysimääräisesti vuokra-alueelle, mutta poikkeaman ollessa kokonaisuuteen nähden vähäinen, vuokra-aluetta ei ole tältääkään osin lähdetty laajentamaan. Vuokralainen saisi halutessaan vuokrata korttelialuetta kaavan osoittamassa koko laajuudessaan.



Kuva 1. Rantaosayleiskaavan mukainen korttelialue on osoitettu keltaisella täyttövärillä. Nautinnan mukainen vuokra-alue on merkitty maastoon rajamerkein (kuvassa siniset rastit ja katkoviiva).

Kaikkien vuokra-alueiden kartoitusmittaukset sisältäen maaston kohteet ja rajamerkit, suoritettiin vuosina 2017–2018. Tämä mittaustieto on ollut erityisesti tonttien todellisen pinta-alatiedon perusteena vuokraamista ja myyntiä valmistellessa. Valituksen alaisen vuokra-alueen 4 030 neliömetrin karttapintapinta-ala tarkentui 3 750 neliömetriin kesällä 2023 vuokralaisen pyynnöstä tehdyn tarkistusmittauksen perusteella. Tällöin kartoitettiin yksi aiemmin mittaamatta jäänyt rajamerkki.

Vuokralaisten vaatima n. 2 000 neliömetrin suuruisen vuokra-alueen muodostaminen projektinjohtopäällikön sähköpostiviestin mukaisesti (valituksen liitteet 9 ja 10) ei vastaisi riittävällä tavalla kaavan tarkoitusta ja olisi kaavan toteuttamisen kannalta epätarkoituksenmukainen, eikä olisi myöskään lomarakennuspaikan nro 140 nautinnan mukainen. Kyseessä on tosiasiaa niemitontti, jonka nykyinen pyykitetty vuokra-alue rajautuu rantaan kahdesta suunnasta (kaakko ja pohjoinen). Vuokra-alue muodostuu täten minimissään aikaisemmin jo 2000-luvun alussa rakennettujen rajamerkkien osoittamasta alueesta. Kaupunginhallituksen vuokraamista koskevassa päätöksessä viitattua painavaa kaavaan tai nautintaan liittyvää syytä rajamerkeillä merkityn alueen pienentämiseksi esitettyyn 2 000 neliömetrin kokoon ei ole olemassa.

Valituksessa väitetään muun muassa tien, sähköliittymän ja rakennusten vaikuttaneen tonttien hinnoitteluun. Kesämökkitonttien vuokrahinnoittelussa vuokralaisen irtaimella omaisuudella, kuten rakennuksilla tai sähköliittymällä ei ole ollut vaikutusta maapohjan arvoon korottavasti tai laskevasti. Vuokralaisen omistamien tai toteuttamien rakennusten, rakenteiden ja tontin käyttöön liittyvien laitteiden sijainnilla tai toiselle tontille johtavalla kulkutiellä sen sijaan on ollut vaikutusta vuokratonttien pinta-alaan. Siten rakennuksilla on vaikutusta välillisesti myös hinnoittelussa.

Mahdollisia tontin rakennettavuutta tai käytettävyyttä muuttaneita tontin perusparannuksia (muun muassa kivien raivaaminen, pengertäminen, rannan muokkaaminen yms.) ei ole vanhan vuokrasopimuksen mukaisesti luettu vuokralaisen hyväksi tai haitaksi. Kulkutien toteuttaminen ja ylläpitäminen on ollut vuokrasopimuksen mukaan vuokralaisen vastuulla. Mikäli tontin korkeusasemaa on muutettu ja siten luontaista tulvavaara-alueita on vuokralaisen toimesta pienennetty, ei vuokrahinnoittelussa tontin arvoa alentavan isomman tulvavaarakertoimen käyttämättä jättämistä ole korvattu vuokralaiselle. Todettakoon, että tässä kohteessa on käytetty täysimääräistä tulvavaarasta johtuvaa alennuskerrointa.

Muiltakaan osin valituksessa ei ole esitetty sellaisia asian ratkaisun kannalta olennaisia seikkoja, joihin olisi syytä ottaa enempää kantaa ja joiden perusteella valituksenalaista päätöstä tulisi muuttaa tai se pitäisi kumota.

Johtopäätökset

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta § 15

25.01.2024

Edellä esitetyin perusteluin valituksessa mainittua tonttia nro 140 ei ole syytä rajata valituksessa esitetyllä tavalla ja kaupunginhallituksen 9.1.2023 § 6 päätöksessä kirjattujen vuokraamista koskevien perusteiden vastaisesti. Vuokrauspäätös on kaupunginhallituksen päätöksen mukainen. Kaupunginhallituksen päätöstekstiä on sovellettu täysin oikein ja kaikkien tontinvuokraajien osalta tasapuolisesti. Huomioon ottaen kaupunginhallituksen päätös ja vuokra-alueen tosiasiallinen hallinta ei ole mitään perusteita muuttaa vuokra-aluetta vaaditulla tavalla. Lisäksi todetaan että, viranhaltija, jonka toimivaltaan tontinvuokrausta koskeva valmistelu ja päätöksenteko ei ole kuulunut ei ole voinut oikeudellisesti sitovasti sopia vuokrauksen ehdoista elokuussa 2022. Joka tapauksessa tontinvuokraamisessa noudatettavista periaatteista on päätetty kaupunginhallituksessa 9.1.2023 ja viranhaltijat ovat velvollisia noudattamaan edellä mainittua päätöstä. Viittaamme edellä tässä vastineessa kerrottuihin seikkoihin ja edelleen elinkeino- ja infrastruktuurilautakunnan 24.8.2023 § 119 päätöksessä esitettyihin perusteluihin vuokra-alueen määrittämiseksi kaavatilanteen ja tontin nautinnan mukaisesti noin 3 750 neliömetrin suuruiseksi.

Oheismateriaali: Valitus ja lausuntopyyntö

Esittelijä

vs. elinkeino- ja infrastruktuurikeskuksen johtaja Kenneth Albrecht

Ehdotus

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta viittaa edellä selostettuun lausuntoon vastauksenaan Helsingin hallinto-oikeuden lausuntopyyntöön asiassa Dnro 4851/2023 ja toimittaa tämän lausunnon tiedoksi kaupunginhallitukselle.

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta pyytää, että kaupunginhallitus toimittaa seuraavat asiakirjat Helsingin hallinto-oikeudelle vastauksenaan hallinto-oikeuden asiakirjapyyntöön:

1. elinkeino- ja infrastruktuurilautakunnan päätösote 24.8.2023 § 119, liitteineen
2. maankäyttöinsinöörin viranhaltijapäätös 7.6.2023, § 56 liitteineen
3. oikaisuvaatimus liitteineen
4. kaupunginhallituksen päätösote 9.1.2023 § 6
5. kaupunginhallituksen päätösote 9.1.2023 § 7
6. kaupunginvaltuuston päätösote 18.9.2019 § 92

Tämä pykälä tarkastetaan välittömästi.

Päätös

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta viittaa edellä selostettuun lausuntoon vastauksenaan Helsingin hallinto-oikeuden lausuntopyyntöön asiassa Dnro 4851/2023 ja toimittaa tämän lausunnon tiedoksi kaupunginhallitukselle.

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta pyytää, että kaupunginhallitus toimittaa seuraavat asiakirjat Helsingin hallinto-oikeudelle vastauksenaan hallinto-oikeuden asiakirjapyyntöön:

1. elinkeino- ja infrastruktuurilautakunnan päätösote 24.8.2023 § 119, liitteineen
2. maankäyttöinsinöörin viranhaltijapäätös 7.6.2023, § 56 liitteineen
3. oikaisuvaatimus liitteineen
4. kaupunginhallituksen päätösote 9.1.2023 § 6

Elinkeino- ja infrastruktuurilaut- § 15
kunta

25.01.2024

- 5. kaupunginhallituksen päätösote 9.1.2023 § 7
- 6. kaupunginvaltuuston päätösote 18.9.2019 § 92

Tämä pykälä tarkastettiin välittömästi.

Toimeenpano:

Ote ja asiakirjat: Kaupunginhallitus, c/o hallintojohtaja

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta § 16

25.01.2024

Loviisan kaupungin lausunto Helsingin hallinto-oikeudelle koskien valitusta elinkeino- ja infrastruktuurilautakunnan päätöksestä 24.8.2023 § 117

EKIL 25.01.2024 § 16
611/10.00.02/2023

Valmistelijat

kaupunkisuunnitteluosaston päällikkö Marko Luukkonen, puh. 0440 555 403, ja maankäyttöinsinööri Antti Piippo, puh. 0440 555 421

ASIA

Loviisan kaupungin elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta on kokouksessaan 24.8.2023 § 117 käsitellyt kaupunkisuunnitteluosaston päällikön viranhaltijapäätöstä 6.6.2023, § 11 koskeneen oikaisuvaatimuksen. Asia koskee loma-asuntotontin numero 147 (vuokra-alueennus 434-404-2-12-V216) vuokraamista. Lautakunnan päätöksestä on valitettu Helsingin hallinto-oikeuteen. Hallinto-oikeus on pyytänyt Loviisan kaupunginhallitusta hankkimaan lausunnon elinkeino- ja infrastruktuurilautakunnalta. Lausunnon antamisen määräaika on ollut 31.1.2024, mutta siihen on pyydetty 11.12.2023 lisäaikaa 23.2.2024 asti.

VALITUS

Alla on kuvattu valituskirjelmän keskeinen sisältö. Valitus esitetään kokonaisuudessaan liitteenä. Valituksen liitteisiin on mahdollisuus tutustua elinkeino- ja infrastruktuurilautakunnan kokouksessa.

Valituksessa vaaditaan elinkeino- ja infrastruktuurilautakunnan päätöksen 24.8.2023 § 117 ja siihen liittyvän viranhaltijapäätöksen kumoamista.

Valituksessa tuodaan esille kesämökkkitonttien myymiseen ja vuokraamiseen liittyviä päätöksiä, muun muassa kaupunginhallituksen päätökset KH 23.3.2020 § 68 ja KH 9.1.2023 § 6. Lisäksi valituksessa on tuotu esille kaupunginvaltuuston päätös 18.9.2019, § 92, jossa on käsitelty muun muassa tontteihin mahdollisesti kuuluvien lisämaiden hinnoittelua. Valituksessa kerrotaan hinnoittelupäätösten soveltamiseroista myymisessä ja vuokraamisessa ja erityisesti tuodaan esille tontin lisämaan hinnoitteluun liittyvät erot myynti- ja vuokrahinnoittelun välillä.

Valituksessa nostetaan esille vuokratontteja koskeneessa kaupunginhallituksen päätöksessä liitteenä ollut vuokrahinnoittelutaulukko ja sen tietojen korjaamiseen ja muuttamiseen liittyviä kirjaukset. Tonttia koskeneen vuokrahinnoittelupäätöksen ja hallituksen päätöksen liitteenä olleen vuokrahinnoittelutaulukkotiedon välillä on suuri ero. Valituksessa kerrotaan, että valituksenalaisessa oikaisuvaatimuspäätöksessä eroa on selitetty muun muassa tontin pinta-alaan tehdyillä muutoksilla. Valituksen mukaan vuokrahintaero ei kuitenkaan selity tonttiin tehdyillä pinta-alamuutoksella, vaan kaupunginhallituksen päätöksestä poikkeavalla laskentatavalla. Kaupunginvaltuuston päätöksestä poikkeava laskentatapa koskee tontin lisämaan hinnoittelua. Lisämaa hinnoitellaan kertoimella 0,2 verrattuna vuokratontin perushintaan 35 €/m². Valituksessa tuodaan esille

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta § 16

25.01.2024

se seikka, että vuokratonttien myyntiä koskeneissa ainakin 50 päätöksessä vuosina 2018–2023 tontin lisämaan hinta on 2 000 m²:n ylittävältä osin 20 % rakennusoikeutta antavan maan hinnasta. Esimerkkinä tästä on projektinjohtopäällikön valmisteleva kaupunginhallituksen myyntipäätös 22.5.2023 § 158. Lisäksi valituksessa nostetaan esille Loviisan kaupungin kesämökkkitonttien myyntivalmistelusta vastanneen projektinjohtopäällikön ilmoittamia laskelmia vuokrahinnoittelusta. Valittaja nostaa kirjelmässään esille sen seikan, että kaikki rantaosayleiskaava-alueen mökkitontteja koskevat vuokrahinnoittelupäätökset on hinnoiteltu kaupunginhallituksen päätöksestä poikkeavalla tavalla. Hinnoittelu on ristiriidassa kaupunginhallituksen 9.1.2023 ja kaupunginvaltuuston vuonna 2018 hyväksymien myyntihinnoittelujen pääperiaatteiden kanssa. Lisäksi todetaan, että ei voi olla niin, että kaupungin eri viranhaltijat tulkitsevat kaupunginvaltuuston ja kaupunginhallituksen päätöksiä tonttien hinnoittelusta eri tavalla riippuen siitä onko kyseessä tonttien vuokrista vai tonttien myyntihinnoista. Lisäksi vuokratontin pinta-alaa on lisätty ja sitä kautta meidän vuokralaisten vuokraa on kohtuuttomasti nostettu.

Lopuksi valituksessa pyydetään, että hallinto-oikeus tutkii, ovatko Loviisan kaupungin viranhaltijat tehneet päätöksen vuokratonttien hinnoittelusta kaupunginhallituksen päätöksen mukaisesti ja kaupunginvaltuuston hyväksymien luovutus- ja hinnoitteluehtojen mukaisesti.

Valituksen johdosta todetaan seuraavaa:

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta pyytää, että valitus hylätään kokonaisuudessaan perusteettomana. Perusteluna vaatimukselle viitataan kaupunkisuunnitteluosaston viranhaltijapäätöksestä § 11/2023 ja elinkeino- ja infrastruktuurilautakunnan päätöksestä 24.8.2023, § 117, ilmeneviin päätöspäätösluonnoksiin sekä alla esitettäviin perusteluihin.

Kesämökkkitonttien vuokraaminen ja myyminen ovat olleet eri hinnoittelu- ja päätösprosesseja

Kesämökkkitonttien vuokraamisessa on sovellettu tammikuussa 2023 hinnoittelusta- ja vuokraamisesta tehtyä päätöstä (kaupunginhallitus 9.1.2023 § 6). Myyntiä ja myyntihinnoittelua koskeneita päätöksiä on tehty kaupunginhallituksessa tai kaupunginvaltuustossa vuonna 2014 ja sen jälkeen vielä 2018 ja 2019 sekä 2023. Kyseiset hinnoitteluperusteita koskeneet toimielinpäätökset ovat perusperiaatteiltaan samanlaisia, mutta joitakin myymiseen tai hinnoitteluun liittyviä yksityiskohtia niissä on ajan kuluessa aina muutettu. Vuokrahinnoittelua koskeneessa päätöksessä (9.1.2023, § 6) tukeudutaan suurelta osin myyntihinnoittelusta päätettyihin periaatteisiin, mutta päätöksessä on tarkennuksia ja poikkeamia myyntihinnoitteluun verrattuna. Vuokrahinnoittelupäätökseen on liittynyt muun muassa alustava kohdekohtaisesti tarkistamaton hinnoittelutaulukko. Taulukon kohdetietoja on tarvittaessa tarkennettu ennen varsinaista kohdekohtaista päätöksentekoa ja vuokrasopimusten allekirjoittamista. Tarkennukset ovat liittyneet laskuvirheiden korjaamiseen tai vuokra-alueiden pinta-alojen korjaamiseen ja siten myös hintatietoihin. Kesämökkkitonttien vuokraamisessa verrattuna myymiseen on ollut kyse erillisestä hinnoittelu- ja päätösprosessista.

Vuokraamisen valmistelu ja toimeenpano on tehty kaupunkisuunnitteluosastolla tonttien luovutukseen, hinnoitteluun ja kaavoitukseen perehtyneiden viranhaltijoiden toimesta (maankäyttöinsinööri ja kaupunkisuunnitteluosaston päällikkö). Oikaisuvaatimusten takia kolme vuokrauspäätöstä on käsitelty lisäksi elinkeino- ja infrastruktuurilautakunnassa. Vuokrahinnoittelu on tehty maankäyttöinsinöörin toimesta vuoden 2023 alkupuoliskolla. Vuokratonttien myynnin valmisteluvastuu on sen sijaan ollut muun muassa resurssisyydestä jo useamman vuoden ajan toisella osastolla, jossa valituksessa mainittu projektinjohtopäällikkö on hinnoitellut ja valmistellut myymistä eli kiinteistökauppoja 2020-luvun vaihteesta aina vuoden 2023 kesään asti. Projektinjohtopäällikkö on neuvotellut vuokralaisten kanssa myyntikohteista ja valmistellut myyntipäätökset kaupunginhallitukselle päätettäväksi. Projektinjohtopäällikön tehtäviin ei ole missään vaiheessa kuulunut kesämökkitonttien vuokraamisen valmistelu, eikä hänellä ole ollut toimivaltaa niitä koskeneessa päätöksenteossa.

Valituksessa on vedottu myyntihinnoittelun ja vuokrahinnoittelun eroavaisuuteen koskien niin sanotun lisämaan hinnoittelua. Myymisessä on niiltä osin tulkittu hinnoitteluohjetta hieman poiketen siitä, miten on toimittu vuokrahinnoittelun yhteydessä. Kyseiseen hinnoitteluperiaatteiden tulkintaeroon valituksessa nyt vedotaan perusteena tontin nro 147 vuosivuokran alentamiselle. Vuokraamista koskevaa hinnoittelua ja vuokraamista koskevia päätöksiä ei ole kuitenkaan voitu perustaa myyntihinnoittelun yhteydessä toisen viranhaltijan tekemään hinnoitteluohjeen tulkintaan. Vuokratonttien hinnoittelussa on noudatettu kaupunginvaltuuston hinnoittelupäätöstä sen tarkoituksen ja kirjauksen mukaisesti muun muassa tontin lisämaan hinnoittelusta.

Vuokratonttien ja lisämaan hinnoittelu

Vuokratonttien hinnoittelussa ohjeistus ja laskentamallit perustuvat tontin perushinnalle ja siihen pinta-alaperusteisesti tehtävälle korjaukselle sekä moninaisille hintakertoimille. Perustontin lisäksi on ollut hinnoittelukerroin niin sanotun tontin lisämaalle, joka on hinnoiteltu 20 % arvolla perustontin neliö hinnasta. Yhtä ja samaa hinnoitteluohjetta on sovellettu rantayleiskaavoitetulla alueella kaavatonteille ja muille korttelialueille sekä yhtä lailla myös kaavoittamattomille alueille.

Vuokrahinnoittelu on perustunut vuokratontin perushinnan määrittämiseen, jonka jälkeen vuosivuokra on saatu siitä 5 %:n pääomitus korkoa käyttäen. Vuokratonttien perushinnoittelussa on käytetty lähtökohtana neliöhintapohjaista hinnoittelua. Hinnoittelussa on käytetty tontin pinta-alan suhteutettua tontin tavoitekoon 3 000 m²:n jälkeen "liukuvaa" perusneliöhintaa 35 €–25 €/m². Tämä neliöhinnoittelumalli on leikannut yli 3 000 m² tonteilla rakentamiseen tarkoitetun tonttimaan yksikköhintaa aina 5 000 m² asti sitä enemmän, mitä suurempi tontti on kyseessä. Kyseisen 5 000 m² jälkeen hinta ei enää tonttimaan kohdalla alene, mutta lisämaan osalta se on voinut tippua vielä viidesosaan (20 %) tontin perushinnasta. Tontin lisämaa-alueiden hinnoittelusta on muun muassa hinnoitteluperiaatteissa (kaupunginhallitus 8.1.2018, § 3 ja kaupunginvaltuusto 18.9.2019, § 92) kirjaus: *"Tontin lisämaa-alue, jolla ei ole vaikutusta rakennusoikeuden määrään ja joka yhdessä "perustontin"*

Elinkeino- ja infrastruktuurilaut- § 16
kunta

25.01.2024

kanssa ylittää rantarakennuspaikan minimikoon (esimerkiksi kaavan mukainen M-alue) hinnoitellaan kertoimella 0,20 .” Lisämaa-asiaan liittyvä viittaus on lisäksi muun muassa hinnoitteluperiaatteiden lopussa: ”Myytäviä tontteja voidaan tarvittaessa laajentaa vesijättömaalla ja metsämaalla.” Tontin lisämaa-alueella ei ammattikielessä lähtökohtaisesti tarkoiteta kaavassa rakentamiseen tarkoitettua korttelialuetta (RA), vaan rakennuspaikkaan tai -kortteliin kuulumatonta muuta aluetta. Kuten kaupunginvaltuuston pöytäkirjan kirjauksestaikin vuodelta 2019 (§92) ilmenee, on lisämaan kohdalla viitattu esimerkinomaisesti lisämaana kaavan mukaiseen M-alueeseen. Eli alueeseen, joka ei ole varsinaisesti rakentamiseen tarkoitettua aluetta. Useimmiten lisämaan tapauksessa kyseessä on nimenomaan kaavassa osoitettu maa- ja metsätalousmaa, jolle ei voi rakentaa. Muun muassa kyseisen korttelialueen ulkopuolisen alueen määrittäminen voi olla joskus hieman hankalaa. Yleiskaavoissa hankaluutta aiheuttaa niiden mittakaava ja piirtotarkkuus, jossa korttelialueen viivan leveys kartalla on jopa 20 metriä maastossa. Myös kaavoittajan tarkoitusta joudutaan pohtimaan siinä kysymyksessä, että onko osa suhteellisen pienestä rantarakennuspaikasta todella ollut tarkoitus muuttaa kaavoituksen yhteydessä maa- ja metsätalousalueeksi, vaikka kaavakartan ja vuokra-alueen yhtäaikainen lähempi tarkastelu niin antaisi ymmärtää. Todettakoon, että myös maa- ja metsätalousmaa voi tuottaa rakennusoikeutta, jos tontin rakennusoikeus perustuu nimenomaan rantayleiskaavan tai lupapäätöksen perusteella sen maapinta-alaan. Lisämaata olisi näissä tapauksessa se osa rakennuspaikkaan ja rakennuskorttelialueeseen kuulumattomasta maa- ja metsätalousmaa-alueesta, joka ei enää laskennallisesti kasvata rakennuspaikan rakennusoikeutta. Kaavan mukainen rakennuskorttelin raja osoittaa tällöin alueen, jolle rakentaminen tulee sijoittaa. Sen sijaan, mikäli rantayleiskaavassa on erikseen mainittu, että rakennusoikeutta muodostuu vain rakennuskorttelialueella, ei maa- ja metsätalousalueella rakennusoikeutta tietenkään tällöin muodostu ja silloin kyse on tontin tai rakennuspaikan lisämaasta. Lisämaan hinnoittelupäätöstä (kaupunginvaltuusto 2019 § 92) sovelletaan myös kaavattomalla alueella, sillä Loviisan vuokrahinnoiteltavia lomatontteja sijoittuu myös kaavattomalle alueelle. Siellä lisämaapykälän soveltaminen tulee tarpeelliseksi, mikäli vuokra-alueen koko on huomattavan suuri tai sen muoto on poikkeuksellinen. Vuokra-alueen arviointi tonttimaan ja lisämaan kannalta tapahtuu tällöin lainsäädännön, rakennusjärjestyksen, voimassa olevan rakennusluvan ja tontin nautinnan sekä mahdollisesti vireillä olevan kaavan perusteella. Rakennuskorttelia ei kaavattomalla alueella ole kaavatontin tapaan piirretty kartalle, joten lisämaata voisi minimipinta-alan ylittävältä osin olla se kiinteistöön tai vuokra-alueeseen kuuluva rakennuspaikan osa, joka sijoittuu varsinaisen rakentamiseen tarkoitettun alueen ulkopuolelle siten, että aluetta ei voi luontevasti hyödyntää rakentamiseen. Myös vesijättö voi olla lisämaata, mutta ei aina, vaan lisämaa-asia arvioidaan suhteessa muun muassa kaavaan ja vesijätön käyttökelpoisuuteen rakentamisalueena. Todettakoon, että vesijätön lunastushinta on Maanmittauslaitoksen mukaan yleensä 30–100 % tonttimaan hinnasta. Eli vesijättö voi olla lunastushinnoittelun perusteella joko tonttimaata tai halvempaa niin sanottua lisämaata. Edellinen tulkintaa vaativa lisämaalogiikka koskee rantayleiskaavoitettuja ja kaavoittamattomia alueita, mutta ei niinkään ranta-asemakaavoja, joissa

rakennusoikeuden muodostuminen ja tonttimaan sijoittuminen suhteessa mahdolliseen lisämaahan on varsin yksiselitteistä.

Valituksessa esitetty hinnoittelumalli olisi epälooginen ja epätasapuolinen

Valituksenalainen vuokra-alue sijoittuu *Loviisan rantayleiskaavassa* rakentamiseen tarkoitetulle lomarakennusten korttelialueelle RA ja osittain siihen rajautuvalle maa- ja metsätalousalueelle (M). Kaavamääräyksen mukaan täysi 200 k-m² suuruinen rakennusoikeus muodostuu kaikille vähintään 2 000 m² kokoisille tonteille. Rakennusoikeutta ei täten ole sidottu suhteessa tonttikokoon/vuokra-alueeseen, vaan kaikki rantayleiskaavan ja maankäyttö- ja rakennuslain 116 §:n minimipinta-alavaatimukset ylittävät (vuokra)tontit saavat täyden rakennusoikeuden. Osa Loviisan kaupungin omistamista vuokrahinnoittelun kohteista sen sijaan sijoittuu entisen Ruotsinpyhtään kunnan laatomalle *Kulla – Lappomin rantayleiskaava-alueelle*, jossa rakennusoikeus määräytyy 0,05 tonttitehokkuudella ja enintään 250 k-m²:iin asti rakennuskortteleissa pinta-alan suhteessa 2 000–5 000 m²:n kokoisille tonteille. Osa kaavan korttelialueista voi olla laajuudeltaan jopa 5 000 m²:n kokoisia, mutta osa niistä on pienempiä. Rakennusoikeuden määräytymisperuste poikkeaa merkittävästi edellä kerrottujen kahden rantayleiskaavan välillä. Sen lisäksi rakentamiseen kaavassa tarkoitettu korttelialue poikkeaa yksittäisen kaavan sisällä. Olennaisinta kaavoitetun tonttimaan ulottuvuuden määrittämisen ja hinnoittelun kannalta on kaavakartassa rakentamiseen tarkoitettu korttelialuerajaus ja muut kaavassa osoitetut käyttötarkoituksmerkinnät. Loviisan vuokratontit sijoittuvat kahdelle eri kaava-alueelle. Sovellettavat hinnoitteluperiaatteet on pyritty laatimaan siten, että ne soveltuisivat mahdollisimman hyvin ja tasapuolisesti käytettäväksi kaikkien rantatonttien hinnoitteluun. Oikein sovellettuna hinnoitteluperiaatteet ovat suhteellisen loogisia ja käyttökelpoisia myös kaavamääräyksiltään ja pinta-alaltaan poikkeavien tonttien sekä kaavoittamattomien tonttien hinnoittelussa. Edellytyksenä ohjeiden soveltamisessa on se, että tulee ymmärtää hinnoittelupäätösten terminologia ja hinnoitteluperiaatteiden tarkoitus ja vaikutukset, jotta hintatekijöitä sovelletaan oikeassa paikassa oikealla tavalla.

Valituskirjelmässä on esitetty hinnoittelumalli, jossa rakentamiseen tarkoitettu rakennuskorttelialue olisi aina lisämaata tontin alan ylittäessä kaavassa täyteen rakennusoikeuteen oikeuttavan pinta-alan. Tämä johtaisi epäloogiseen ja kestäättömään hinnoitteluun riippuen muun muassa siitä, onko korttelialue Loviisan vai Ruotsinpyhtään rantayleiskaava-alueella, vai onko alueella lainkaan rantayleiskaavaa. Loviisan rantayleiskaavan alueella rakentamiseen tarkoitettu ja käytetty rakennuskortteli hinnoiteltaisiin tällöin 2 000 m²:n ylittävältä osin vain 20 % sen arvosta. Sen sijaan Kulla – Lappomin rantayleiskaava-alueella hinnoiteltaisiin rakennuskorttelialue 3 000 m² asti 35 €/m²:n perushinnalla ja sitä suuremmat aina 5 000 m² asti perushinnasta korjatulla alenevalla (min 25 €/m²) tontin neliö hinnalla. Viereisten rantayleiskaava-alueiden vuokratonttien tonttimaan rakennuspaikkojen pinta-alahinnoittelu poikkeaisi tällöin merkittävästi vain sen perusteella, miten rakennusoikeus on kaavamääräykseen kirjattu muodostuvaksi. Niin ei hinnoitteluoheissa ole tarkoitettu. Rakennuspaikan rakentamiseen tarkoitettu alue on

Elinkeino- ja infrastruktuurilaut- § 16
kunta

25.01.2024

normaalihintaista tonttimaata, jos sitä voidaan nimenomaan käyttää tarkoitukseensa eli rakentamiseen. Mikäli 20 %:n arvosta hinnoiteltavaksi olisi tarkoitettu myös rakentamiseen varattua korttelialuetta, ei käytettäisi "lisämaa" -termiä, eikä viitattaisi M-alueeseen, vaan olisi jätetty kokonaan lisämaa sana pois kyseisestä virkkeestä tai korvattu se "rakennuskortteli" sanalla. Lisämaana ei ole tarkoitettu hinnoiteltavaksi tosiasiallista rantarakennuspaikkaa ja kaavan mukaista vuokra-alueeseen kuuluvaa lomarakennusten korttelialuetta.

Valituksenalaisen vuokratontin ulottuvuuden määrittäminen arviointi ja sen hinnoittelu tonttimaana sekä lisämaana

Valituksenalainen tontti kuului kaupunginhallituksen 9.1.2023 päätöksen mukaisesti siihen joukkoon vuokratontteja, joissa vuokra-alue muutettiin vastaamaan tosiasiallista nautintaa ja kaavatilannetta ulottamalla tontin rannanpuoleinen raja uudessa sopimuksessa vesirajaan asti. Rantayleiskaavassa vuokratontti on piirretty omarantaiseksi lomarakennusten korttelialueeksi. Muutoksen seurauksena vuokratontin rakentamiseen tarkoitettun tontinosan pinta-ala on lisääntynyt verrattuna aikaisempaan vuokrasopimukseen. Hinnoittelussa kaavan mukainen käyttötarkoitus ja nautinta määrittää sen mikä osa vuokra-alueesta hinnoitellaan tonttimaana ja mikä mahdollisesti lisämaan hinnalla. Se osa kaavan mukaista korttelialuetta, jolla lomarakennus sijaitsee, hinnoitellaan tonttimaana. Alun perin ennen nykyisen rantayleiskaavan voimaantuloa tontti oli vuokrattu yleishyödylliselle yhteisölle niin sanottuna kuivanmaan tonttina ja kapea tonttiin kuulumaton ranta-alue on ollut yhteisessä käytössä ollutta aluetta. Sitten vuokraoikeuden siirryttyä nykyiselle yksityiselle haltijalle, ranta-alue on käytetty edelleen samaan tapaan kyseisen vuokratontin rantana. Rannassa kaupungin hallinnassa olevalla maa-alueella sijaitsee laituri ja grillipaikka. Tämä kapeahko voimassa olevassa kaavassa lomarakennusten korttelialueeksi merkitty rantakaistale on nyt uudessa vuokrasopimuksessa liitetty kaavan ja nautinnan perusteella osaksi tontin vuokra-aluea. Tontin rannanpuoleinen osa on oleellinen ja ehkäpä myös tärkein osa kaavan mukaista omarantaista lomarakennusten korttelialuetta ja sille sijoittuvaa vuokratonttia. Lisämaana tätä osaa korttelialueesta ei voi hinnoittelussa missään nimessä käsitellä. Sen sijaan lomamökin takana mantereen puolella tontin takarajan ja mökin välisellä alueella sijaitsee vuokratontin huoltoliikenteen kääntöpaikkana ja paikoitusalueena käytetty tontinosa. Kyseisestä paikoitukseen käytettävästä vuokra-alueen osasta noin puolet on tullut olevan muuta kuin rakennuskorttelialuetta (RA) eli tässä tapauksessa maa- ja metsätalousaluetta (M). Tarkennus tehtiin vuokralaisen hinnoittelua koskeneen huomautuksen jälkeen. Huomautus oli niiltä osin asianmukainen ja tarpeellinen. Tämä vuokra-alueen takaosassa sijaitseva kaavatulkinnan mukainen kapeahko M-alue voidaan lukea lisämaaksi, koska se alue ei ole varattu rakentamiseen ja sillä ei ole perustontin pinta-ala (yli 2 000 m²) huomioiden vaikutusta tontin rakennusoikeuteen. Hinnoittelu on täten kaupunginvaltuuston hinnoittelupäätöksen kirjauksen mukainen. Muu osa vuokra-alueesta on rantayleiskaavassa lomarakennusten korttelialueeseen kuuluvaa tonttimaata.

Yhteenveto

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta § 16

25.01.2024

Kesämökkitonttien myyminen ja vuokraaminen ovat olleet erillisiä valmistelu- ja päätösprosesseja. Vuokrahinnoittelun ja myynnin yhteydessä tehdyt hinnoitteluperiaatteiden tulkinnat eivät ole vaikuttaneet toisiinsa. Vuokrahinnoittelussa ja vuokraamisessa on sovellettu ja noudatettu kaupunginvaltuuston ja kaupunginhallituksen tekemiä hinnoittelupäätöksiä ja niitä on sovellettu täysin oikein. Valituksenalainen tontti on hinnoiteltu lisämaan osalta sovellettavien hinnoittelupäätösten mukaisesti. Lisämaana vuokratonttien hinnoittelussa on hinnoiteltu muut, kuin lomarakentamiseen tarkoitetut alueet (esimerkiksi kaavan M-alueet), mikäli kyseessä olevaan vuokra-alueeseen kuuluvalla alueella ei ole ollut vaikutusta rakennusoikeuteen. Valituksessa ei ilmene sellaisia uusia päätöksiä vaikuttavia seikkoja, joiden johdosta valituksenalaista päätöstä tulisi muuttaa. Valitus tulee hylätä perusteettomana.

Oheismateriaali: Valitus ja lausuntopyyntö

Esittelijä

vs. elinkeino- ja infrastruktuurikeskuksen johtaja Kenneth Albrecht

Ehdotus

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta viittaa edellä selostettuun lausuntoon vastauksenaan Helsingin hallinto-oikeuden lausuntopyyntöön asiassa Dnro 4851/2023 ja toimittaa tämän lausunnon tiedoksi kaupunginhallitukselle.

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta pyytää, että kaupunginhallitus toimittaa seuraavat asiakirjat Helsingin hallinto-oikeudelle vastauksenaan hallinto-oikeuden asiakirjapyyntöön:

1. elinkeino- ja infrastruktuurilautakunnan päätösote 24.8.2023 §117, liitteineen
2. kaupunkisuunnitteluosaston päällikön viranhaltijapäätös 6.6.2023, § 11 liitteineen
3. oikaisuvaatimus liitteineen
4. kaupunginhallituksen päätösote 9.1.2023 § 6
5. kaupunginhallituksen päätösote 9.1.2023 § 7
6. kaupunginvaltuuston päätösote 18.9.2019 § 92
7. kaupunginhallituksen päätösote 8.1.2018 § 3, kaupunginhallituksen päätösote 3.11.2014 § 286, kaupunginvaltuuston päätösote 10.12.2014 § 154

Tämä pykälä tarkastetaan välittömästi.

Päätös

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta viittaa edellä selostettuun lausuntoon vastauksenaan Helsingin hallinto-oikeuden lausuntopyyntöön asiassa Dnro 4851/2023 ja toimittaa tämän lausunnon tiedoksi kaupunginhallitukselle.

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta pyytää, että kaupunginhallitus toimittaa seuraavat asiakirjat Helsingin hallinto-oikeudelle vastauksenaan hallinto-oikeuden asiakirjapyyntöön:

1. elinkeino- ja infrastruktuurilautakunnan päätösote 24.8.2023 §117, liitteineen
2. kaupunkisuunnitteluosaston päällikön viranhaltijapäätös 6.6.2023, § 11 liitteineen
3. oikaisuvaatimus liitteineen
4. kaupunginhallituksen päätösote 9.1.2023 § 6
5. kaupunginhallituksen päätösote 9.1.2023 § 7

Elinkeino- ja infrastruktuurilaut- § 16
kunta

25.01.2024

6. kaupunginvaltuuston päätösote 18.9.2019 § 92
7. kaupunginhallituksen päätösote 8.1.2018 § 3,
kaupunginhallituksen päätösote 3.11.2014 § 286,
kaupunginvaltuuston päätösote 10.12.2014 § 154

Tämä pykälä tarkastettiin välittömästi.

Toimeenpano

Ote ja asiakirjat: Kaupunginhallitus, c/o hallintojohtaja

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta § 17

25.01.2024

Talouuskatsaus

EKIL 25.01.2024 § 17
50/02.02.02/2024

Valmistelija

controller Eija Henriksson, puh. 040 779 0428

Elinkeino- ja infrastruktuurikeskuksen talousraportti ajalta 1.1.–31.12.2023.

Liite 12

Esittelijä

vs. elinkeino- ja infrastruktuurikeskuksen johtaja Kenneth Albrecht

Ehdotus

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta merkitsee talousraportin tiedoksi.

Päätös

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta merkitsi talousraportin tiedoksi.

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta § 18

25.01.2024

Viranhaltijapäätökset

EKIL 25.01.2024 § 18

Valmistelijat

kaupunkisuunnitteluosaston päällikkö Marko Luukkonen, puh. 0440 555 403, ja maanmittausinsinööri Tanja Jokela, puh. 0440 555 237

kaupunkisuunnitteluosaston päällikön viranhaltijapäätös:

– § 1; Tonttijako kaupunginosassa 5 korttelissa 503 tonteille 8, 9 ja 10 (dnro 1030/10.01.00/2023). Kaupunkisuunnitteluosaston päällikkö kiinteistöinsinöörinä hyväksyi tonttijaon nro 434 50301 tonteille 8,9, ja 10 korttelissa 503 kaupunginosassa 5 ja määrää, että päätöstä voidaan noudattaa ennen kuin se on saanut lainvoiman.

maanmittausinsinöörin viranhaltijapäätös:

– § 1; Osoitteen muuttaminen kiinteistölle 434-404-2-50 (dnro 928/10.02.06/2023). Kiinteistön 434-404-2-50 uudeksi osoitteeksi annettiin Myllylahdentie 42b, 07900 Loviisa. Uusi osoite otetaan käyttöön valitusajan päätyttyä.

Esittelijä

vs. elinkeino- ja infrastruktuurikeskuksen johtaja Kenneth Albrecht

Ehdotus

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta merkitsee viranhaltijapäätökset tiedoksi ja ilmoittaa ettei se kuntalain 92. §:n nojalla käytä otto-oikeuttaan.

Käsittely

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta päätti lisätä seuraavat viranhaltijapäätökset:

maankäyttöinsinööri:

– § 1; Vainajan tuhkan sirottelu (dnro 79/10.00.02/2024). Loviisan kaupunki antaa maanomistajana hautaustoimilain 19 §:n mukaisen suostumuksensa siihen, että hakija saa sirotella vainajan tuhkan liitekartan osoittamalle merialueelle. Maankäyttöinsinööri määrää, että päätöstä voidaan noudattaa ennen kuin se on saanut lainvoiman.

– § 2; Tontinosan myyminen, määräala 434-404-3-162-M603 (dnro 80/10.00.02/2024). Loviisan kaupunki myy hakijalle määräalan määräalasta 434-404-3-162-M603 hintaan 1 590,00 euroa. Tämä myyntipäätös on voimassa 3 kuukautta. Mikäli kiinteistökauppaa ei tehdä sanotun ajan sisällä, raukeaa tämä päätös ilman eri päätöstä tai toimenpidettä.

– § 3; Loma-asuntotontin nro 37 vuokraoikeuden siirto (dnro 86/10.03.02.02/2024). Loviisan kaupunki hyväksyy, että loma-asuntotontin nro 37 maanvuokrasopimus siirretään hakijalle.

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta § 18

25.01.2024

elinvoimankehittäjä:

– § 1; Suomen Bluegrass-musiikin Yhdistys ry:n bluegrass-festivaali Strömforsin Ruukissa Tallinmäen tapahtuma-alueella lauantaina 8.6.2024 kello 10.00–20.00 (dnro 78/10.00.02/2024). Hakijoille myönnettiin tapahtumalupa Tallinmäkeen oheisen kartan mukaiselle alueelle lauantaille 8.6.2024. Tapahtumajärjestelyt saa aloittaa jo perjantaina 7.6.2024. Aluevuokrana peritään elinvoima- ja infrastruktuurikeskuksen palveluhinnaston mukainen taksa 100 euroa (sis. alv 24 %).

– § 2; Loviisan kaupungin keskusta-alueen jäätelökioskipaikkojen kilpailutus kesäkausi (15.4.–30.9.) 2024–2028 (dnro 1010/10.00.02/2023). Ankkuripuiston jäätelökioskipaikka vuokrataan II Duo Oy:lle (15.4.–30.9.) kausille 2024–2028 vuosihintaan 11 327 euroa. Laivasillan jäätelökioskipaikka vuokrataan Italian Distribution Oy:lle (15.4.–30.9.) kausille 2024–2028 vuosihintaan 7 620 euroa.

Päätös

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta merkitsi viranhaltijapäätökset tiedoksi ja ilmoitti, ettei se kuntalain 92. §:n nojalla käytä otto-oikeuttaan.

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta § 19

25.01.2024

Muut asiat

EKIL 25.01.2024 § 19

– Tilannekatsaus Ympyrätien tonttien hinnoitteluun ja luovutukseen liittyvästä asiasta.

Ehdotus

Muut asiat merkitään tiedoksi.

Päätös

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta merkitsi seuraavat asiat tiedoksi:

- Kaupunkisuunnitteluosaston päällikkö kertoi Ympyrätien vuokratonteista.
- Tilapäällikkö Albrecht kertoi Harmaakallion hakkuiden päätösten oikaisuvaatimuksesta.
- Tilapäällikkö Albrecht kertoi tilannekatsauksen kiinteistöhuoltosopimuksesta.

Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 1, § 2, § 3, § 4, § 5, § 6, § 8, § 9, § 10, § 11, § 12, § 13, § 14, § 15, § 16, § 17, § 18, § 19

Muutoksenhakukielto

Päätökseen, joka koskee vain asian valmistelua tai täytäntöönpanoa, ei saa kuntalain 136 §:n tehdä oikaisuvaatimusta eikä kunnallisvalitusta.

Muutoksenhakuohje koskee pykälä: § 7**VALITUSOSOITUS**

Tähän päätökseen haetaan muutosta hallintovalituksella.

**Viranomaisen ja
valitusaika**

Seuraaviin päätöksiin voidaan hakea muutosta kirjallisella valituksella.

Oikaisuvaatimuksen johdosta annettuun päätökseen saa hakea muutosta kunnallisvalituksin vain se, joka on tehnyt oikaisuvaatimuksen. Jos päätös on oikaisuvaatimuksen johdosta muuttunut, saa päätökseen hakea muutosta kunnallisvalituksin myös asianosainen sekä kunnan jäsen.

Valitusviranomaisen, osoite ja postiosoite:

Helsingin hallinto-oikeus, Radanrakentajantie 5, 00520 Helsinki
sähköposti helsinki.hao@oikeus.fi
puh. 029 56 42000, faksi 029 56 42079

Kunnallisvalitus,
pykälät

Valitusaika
30 päivää

Hallintovalitus,
pykälät 7

Valitusaika
30 päivää

Muu valitusviranomaisen,
osoite ja postiosoite
pykälät

Valitusaika
...päivää

Valitusaika alkaa päätöksen tiedoksisaannista.

Valituskirjelmä

Valituskirjelmässä on ilmoitettava:

- valittajan nimi, ammatti, asuinkunta ja postiosoite,
- päätös, johon haetaan muutosta,
- miltä osin päätöksestä valitetaan ja muutos, joka siihen vaaditaan tehtäväksi ja
- muutosvaatimuksen perusteet.

Valituskirjelmä on valittajan tai valituskirjelmän muun laatijan omakätisesti allekirjoitettava. Jos ainoastaan laatija on allekirjoittanut valituskirjelmän, siinä on mainittava myös laatijan ammatti, asuinkunta ja postiosoite.

Valituskirjelmään on liitettävä päätös, josta valitetaan, alkuperäisenä tai viran puolesta oikeaksi todistettuna jäljennöksenä sekä todistus siitä päivästä, josta valitusaika on luettava.

Lisätietoja

Tuomioistuinten ja eräiden oikeushallintoviranomaisten suoritteista perittävistä maksuista annetun lain (1455/2015) nojalla muutoksenhakijalta peritään oikeudenkäyntimaksua hallinto-oikeudessa 270 euroa. Yksityiskohtainen oikaisuvaatimusohje / valitusosoitus liitetään pöytäkirjanotteeseen.