

## Oikaisuvaatimus maankäyttöinsinöörin viranhaltijapäätöksestä 7.6.2023, § 56

EKIL 24.08.2023 § 119  
655/10.00.02/2023

Valmistelijat

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

Maankäyttöinsinöörin viranhaltijapäätöksestä 7.6.2023, § 56 on tehty oikaisuvaatimus. Oikaisuvaatimusaika on ollut 9.6.2023–30.6.2023, oikaisuvaatimus on tehty 14.6.2023 ja otetaan siten tutkittavaksi.

Oikaisuvaatimuksen kohteena oleva päätös koskee lomamökkitontin nro 140 uudelleen vuokraamista vanhan vuokrasopimuksen päätyttyä 31.12.2022. Vuokra-alue, 434-410-1-66-V351, sijaitsee Lappomin kylässä, on pinta-alaltaan 3 750 m<sup>2</sup> ja vuosivuokraksi on määritely 6 418 euroa.

Alla ilmenevin perustein esitetään oikaisuvaatimuksen hylkäämistä kokonaisuudessaan.

### Oikaisuvaatimuksen pääasiallinen sisältö

Oikaisuvaatimuksessa pyydetään maankäyttöinsinöörin päätöksen oikaisemista siten, että viranhaltijapäätös kumotaan ja tontin pinta-alksi määritellään 2 000 m<sup>2</sup> ja vuosivuokraksi 2 350 euroa.

Perusteluna vuosivuokran ja tontin pinta-alan muuttamiselle esitetään loma-asuntotonttien myymistä valmistelleen viranhaltijan 2 000 m<sup>2</sup>:n kokoiselle tonttikoolle laskemaa myyntihintaehdotusta 47 000 euroa. Myyntihintaehdotus oli oikaisuvaatimuksen mukaan tehty 22.8.2022 suoritettuna tontin tarkastuksen jälkeen. Lisäksi oikaisuvaatimuksessa kerrotaan, että vuokrausta valmistelleiden viranhaltijoiden toimesta selittämättömästä syystä ja yksipuolisesti tonttia on suurennettu ensiksi 4 000 m<sup>2</sup>:n kokoiseksi, minkä jälkeen maankäyttöinsinöörin viranhaltijapäätöksessä tontin kokoa on muutettu selittämättömästä syystä toisen kerran 3 750 m<sup>2</sup>:n kokoiseksi. Tontin arvoksi on saatu 132 235 € sekä vuosittaiseksi vuokraksi 6 418 euroa. Vuokrausta valmistelleen viranhaltijan toimesta hinnoitteluperusteena on käytetty ”käyttöetua ja näköalaa”. Kyseistä subjektiivisia mielipiteitä ei voida pitää oikeudellisesti kestäväenä perusteina korkeammalle hinnalle ja korkeammalle vuokralle tietäen samalla, että suurimmalla osalla vapaa-ajantonteista on käyttöetua ja vesinäköalaa. Oikaisuvaatimuksessa kysytään, onko yksilön oikeusturvan kannalta oikeudellisesti perusteltua, että Loviisan kaupungin eri virkamiehet tulkitsevat kaupunginvaltuuston ja kaupunginhallituksen päätökset koskien pinta-aloja, kauppahintoja ja vuokria eri tavalla ja mielivaltaisesti. Menettelytapaa väitetään hyvän hallintotavan ja yksilön oikeusturvan ja kansalaisten yhdenvertaisuuden vastaiseksi.

Oikaisuvaatimusta on täydennetty 27.6.2023 päivättyllä liitteellä. Liitteessä on tuotu esille kaupunginhallituksen 9.1.2023 vuokrauksen valmisteluperiaatteita koskeneessa päätöksessä olleet tontin nro 140 tiedot sekä tontin rajojen tarkistamisen jälkeen lasketut hintatiedot seuraavasti: ”Tontin koko on 4 030 m<sup>2</sup> ja arvoksi on merkitty 114 000 €, jolloin vuokra olisi 5 710 €. Sitten kaupunki on käynyt tarkistusmittaamassa tontin koon ja todennut sen 3 750 m<sup>2</sup>:n suuruiseksi, jolloin tontin arvo saman laskutavan mukaan olisi noin 106 275 € ja vuotuinen vuokra olisi noin

5 313,75 €.” Lisäksi oikaisuvaatimuksen liitteessä on arvioitu tontin näkymän suuntaa ja sen vaikutusta arvoon seuraavasti: ”Kaupungin virkamiesten mukaan tontin näkymä on etelään ja tontin arvoa korottava tekijä. Todellisuudessa näkymä / nautinta on luoteis-kaakko suuntainen... Etelän suuntaan näkyy vain naapurin mökki, mikä ei voi olla korottava tekijä.” Lisäksi tuodaan esille tontin mataluus ja kysytään, onko se seikka huomioitu hinnoittelussa. Oikaisuvaatimuksessa pyydetään lopuksi mahdollisuutta päästä esittämään näkökantoja asiassa ennen elinkeino- ja infrastruktuurilautakunnan päätöstä.

### **Oikaisuvaatimuksessa esitettyjen vaatimusten ja perusteluiden arviointia**

Maaomistaja voi päättää kiinteää omaisuutta koskevista hinnoitteluperusteista ja tehdä niihin halutessaan myös muutoksia. Maa-alueiden vuokraamista tai kiinteistön luovutuksia koskeva lainsäädäntöön ei sisälly vaatimusta, että maanomistaja olisi sidottu aikaisemmin sovellettuun hinnoitteluun tai että aikaisemmin sovellettu hinnoittelu sitoisi maanomistajaa tulevaisuudessa päätöksissä, hinta-arvioissa, vuokrauspäätöksissä tai kiinteistökaupoissa. Vuokratonttien hinnoittelussa on perusteena kulloinkin voimassa olevat lainvoimaiset kaupunginhallituksen tekemät hinnoittelua koskevat päätökset, joita sovelletaan hinnoittelun määrittelemisessä.

Loviisan kaupunki on myynyt kyseiseltä alueelta tontteja vuokralaisille jo vuosien ajan. Vuokrauspäätöksiä on sen sijaan tehty vasta vuoden 2023 keväästä alkaen. Kyseessä on kaksi eri menettelyä, toisessa kiinteistön omistusoikeus siirtyy ja toisessa vain hallintaoikeus. Kauppoja on vuosine kuluessa valmisteltu yhteensä neljän viranhaltijan toimesta kaupunginhallitukselle ja valtuustolle päätettäväksi. Maanvuokrausta eli hallintaoikeutta koskevat päätökset on valmisteltu maankäyttöinsinöörin toimesta kaupunkisuunnitteluosaston päällikölle ja maankäyttöinsinöörille päätettäväksi.

### **Hinnoittelua ja vuokraamista koskevat toimielinpäätökset**

Nyt sovellettava hinnoittelukäytäntö pohjautuu kaupunginvaltuuston päätökseen 10.12.2014 § 154. Kyseinen hinnoittelu perustuu 2010-luvun alkupuoliskon kesämökkitontteja koskeviin vertailukauppoihin ja niiden pohjalta Loviisassa luotuun neliöhinta-perusteiseen ja rakennuspaikkojen ominaisuuksiin perustuvaan hinnoittelumalliin. Hinnoittelu perustuu täten mm. vuokratontin pinta-alaan, pinta-alaperusteisiin yksikköhintoihin (€/m<sup>2</sup>), kaavatilanteeseen ja rakennuspaikkojen eroihin sekä ominaisuuksiin liittyviin laskentakertoihin. Vuokratonttien hinnoittelu ja myynti aloitettiin kyseisten hinnoitteluperiaatteiden pohjalta. Sen jälkeen hinnoitteluperusteita ja -periaatteita on vielä tarkennettu kaupunginhallituksen 8.1.2018 tekemällä päätöksellä, jota päätöstä on sittemmin sovellettu mökkitonttien myynnissä. Kaupunginhallitus päätti 9.1.2023, § 6, loma-asuntotonttien uudelleenvuokraamisesta, jolloin hinnoittelussa on päätetty tukeutua pääosin vuoden 2018 hinnoitteluperiaatteisiin. Samassa yhteydessä päätöksen liitteenä oli myös vuokraoikeuksien alustavat hinnoittelulaskelmat sillä varauksella, että mahdolliset lasku- ja hinnoitteluvirheet laskelmissa korjataan varsinaisten vuokrasopimusten valmistelun yhteydessä. Myyntikohteiden osalta ei tarkennuksia luovutusehtoihin kaupunginhallituksessa 9.1.2023 tehty. Vireillä olleet kaupat päätettiin saattaa päätökseen kesäkuun loppuun 2023 mennessä. Vuokrahinnoittelun hinnoitteluperiaatteisiin sen sijaan tehtiin muutoksia mm. pienissä saarissa. Myös tonttien pinta-alojen muuttamiskäytäntöä tarkennettiin verrattuna myyntikohteisiin: ”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.”

Tonttien pinta-alojen muutokset päätettiin uudelleenvuokrauksen yhteydessä rajata täten vain epäkohtien korjaamiseen. Se seikka, että rakennuspaikka on riittävän suuri ei ole epäkohta ja peruste vuokra-alueen pienentämiselle. Laissa tai kaavassa kerrottua minimipinta-alaa koskevaa 2 000 m<sup>2</sup>:n lukuarvoa ei voida pitää pelkästään tontin vähimmäispinta-alaa määrittävänä tekijänä. Rakennuspaikan kokoa arvioidaan minimipinta-alaa ilmaisevan lukuarvon ohella myös rakennuspaikan topografian, muodon ja olemassa olevan rakennuskannan sekä rakentamista koskevien etäisyysmääräysten puitteissa. Oikaisuvaatimuksen mukaiset ns. yksipuoliset ja selittämättömät syyt ilmoitetulle vuosivuokralle perustuvat edellä kerrottuihin syihin ja vuokrahinnoitteluperusteisiin.

### **Hinnoitteluperiaatteiden pohjalta tehtävä laskennallinen hinta-arvio**

Oikaisuvaatimuksessa viitataan myyntineuvotteluissa aikaisemmin esillä olleisiin tontin myyntihinta-arvioihin. Tonttien myyminen ja vuokraaminen on toteutettu pääosin samoihin hinnoitteluperiaatteisiin tukeutuvina, mutta erillisinä valmistelu- ja päätöspäätösprosesseina. Myyntihinnoittelussa on sovellettu kaupunginhallituksen päätöstä vuodelta 2018, mutta vuokraamisesta ja vuokrahinnoittelusta on sovellettu myös vuonna 2023 tehtyä päätöstä. Lomatonttien myyntihinnoittelun ja vuokrahinnoittelun ovat mm. aikataulu- ja resurssisyyistä toteuttaneet eri viranhaltijat. Aikaisemmin myyntineuvotteluiden yhteydessä keskusteluissa mahdollisesti annetut alustavat hinta-arviot eivät ole poikkeavien hinnoitteluperusteiden takia sitovia tai päteviä vuoden 2023 aikana toteutetussa vuokrahinnoittelussa. Tonttien vuokraamisesta päättävä viranhaltija ei ole sidottu sellaiseen mahdollisesti annettuun tontin hinta-arvioon, joka koskee tontin myymistä. Tontin myymistä valmisteleva viranhaltija ei ole edes toimivaltainen määrittelemään tontin vuokraamisen perusteena sovellettavaa hinnoittelua, koska se ei kuulu viranhaltijan toimivaltaan.

Oikaisuvaatimuksessa väitetään eri viranhaltijoiden tulkitsevan mielivaltaisesti hinnoitteluperusteita. Väite on paikkansa täysin pitämätön ja perusteeton. Tonttien hinnoittelussa käytettyjen hinta-kertoimien ja arviointikohteiden ominaisuuksien kohdekohtaisen tulkinnanvaraisuuden takia on mahdollista, että eri henkilöiden tekemissä hinta-arvioissa voi väistämättä olla hieman vaihtelua. Kaksi ammattitaitoista hinta-arvion tekijää voi päätyä saman kohteen arviolaskelmissa hieman toisistaan poikkeaviin lopputuloksiin. Tulkintaa vaativia hintaan vaikuttavia tekijöitä ovat mm. kaava- ja vuokra-alueen rajojen tulkintakysymykset liittyen lisämaan ja tonttimaan rajanvetoon, tontin avautumisilmansuunnan määrittäminen (rajatapaukset), rakennuspaikan alavuuteen-, tuulusuuteen- sekä maisemaan liittyvät kertoimet. Joillekin hinnoittelutekijöille on määritetty lisäksi harkinnanvarainen vaihteluväli. On myös erityistekijöinä käytettäväksi määritettyjä hintakertoimia, joita käytetään kohdekohtaisesti harkinnan mukaan. Erityisesti useamman henkilön yhdestä kohteesta tekemien eri hinnoitteluarvioiden välillä voi kohdekohtaisten tulkintojen johdosta olla hajontaa jopa +/-15 %. Myös sama hinnoittelija voi päätyä hieman poikkeaviin lopputuloksiin eri arviointikerroilla, jos kohdekohtaiset

olosuhteet ovat erityisen tulkinnanvaraisia. Tämän vuoksi arviointilaskelmien lopputuloksena saadaan aina hinta-arvio, jolla on tietty tarkkuus/hajonta. Kiinteistöjen arvonmäärityksessä ilmaistaankin tavanomaisesti myös lopputuloksena saadun hinta-arvion tarkkuus hajontaprosenttilukuna (+/-%). On sen jälkeen hinnoittelupäätöksen tekijän harkittavissa hyödyntääkö hän saatua laskennallista myyntihinta-arviota vai käyttääkö hän arvioinnin tarkkuuden puitteissa hieman siitä poikkeavaa hintaa. Lopullisessa tarkistetussa hinnassa voidaan tarvittaessa huomioida mm. markkinatilanteen muutokset tai muut tekijät, joita varsinaisissa hinnoitteluperusteissa ei ole huomioitu. Loviisan kaupungin loma-asuntotontteja koskevissa myynti- ja vuokrahinnoittelussa ei ole elinkustannusindeksikorjausta lukuun ottamatta tehty harkinnanvaraisia korjauksia laskennalliseen tontin arvoon.

Myyntihinnoittelu ja vuokrahinnoittelu on pidetty omina prosesseina ja hinnoittelu ja luovutuskirjojen valmistelu on tehty eri viranhaltijoiden toimesta. Vuokrattavia tontteja koskevien päätösten ja maanvuokrasopimusten valmistelusta ovat vuoden 2022 loppupuoliskolta lukien vastanneet kaupunkisuunnitteluosaston päällikkö ja maankäyttöinsinööri. Kaikkia noin 80 vuokratohdetta koskeva hinnoittelu on toteutettu kaupunginhallituksen päätösten 8.1.2018 ja 9.1.2023 mukaisesti ja yhtenäisiä periaatteita ja tulkintoja noudattaen. Vuokrahinnoittelun pohjana oleva lomatonttien perusarvon määrittäminen ja vuokrahinnoittelu on tehty kaupunkisuunnitteluosaston yhden viranhaltijan, maankäyttöinsinöörin toimesta vuoden 2023 alkupuoliskon aikana. Kaupunkisuunnitteluosaston päällikön ja maankäyttöinsinöörin tämän jälkeen tekemät vuokrahinnoittelupäätökset on täten vuokratohdetten hinnoittelun osalta valmisteltu yhtenevästi, vertailukelpoisesti ja yhdenvertaisuuden toteutumisen varmistamiseksi. Myymisen toteuttaminen on kuulunut vuosien 2014–2023 aikana kolmelle eri viranhaltijalle. He ovat kaupunginhallituksen tekemien myyntihinnoittelupäätösten (2014 ja 2018) puitteissa käyttäneet hinnoittelussa ammatillista osaamistaan ja kohdekohtaisesti tulkinnanvaraisiinkin arvotekijöihin liittyvää harkintaa yli sadassa myyntikohteessa. Valmistelijat arvioivat, että on mahdollista, että myyntikohteiden arvioinnissa voi olla pieniä eroja sen mukaan, kuka on arvion tehnyt. Oikaisuvaatimuksessa esitetyssä tapauksessa myyntihintaehdotuksen hinnan ja vuokrahinnoittelun suuri ero ei kuitenkaan johdu niinkään hinnoittelun tekijän tulkinnasta, vaan hinnoitteluperusteiden muuttumisesta vuonna 2023. Pinta-alan pienentämiseksi (ja sitä kautta muodostuvalle pienemmälle arvolle) ei kaupunginhallituksen päätöksen 9.1.2023 nojalla ole ollut perusteita.

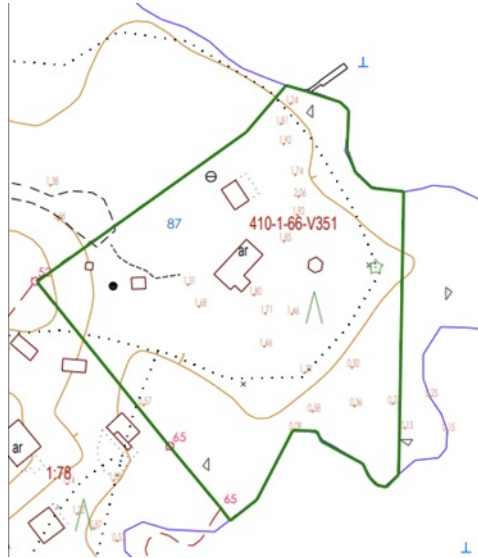
Määrittelyllä vuosivuokran perusteena oleva hinnoittelu on tapahtunut lainvoimaisiin toimielinpäätöksiin perustuen, läpinäkyvästi ja yhdenmukaisesti kaikkien vuokraajien osalta.

### **Kohteen vuokrahinnoittelu ja oikaisuvaatimuksessa vaadittu hinnoittelumuutos**

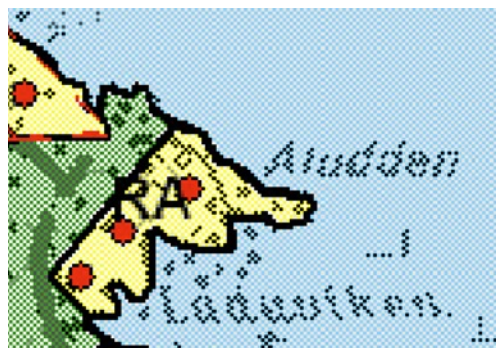
Oikaisuvaatimuksessa on esitetty pyyntö maankäyttöinsinöörin viranhaltijapäätöksestä poikkeavasta tontin pinta-alasta ja hinnoittelusta. Pinta-alaksi on vaadittu asettamaan 2 000 m<sup>2</sup> ja vuosivuokraksi 2 350 euroa.

Vuokra-alue (hinnoiteltava alue) on Kulla-Lappomin rantayleiskaavassa merkitty loma-asumiseen tarkoitettuksi korttelialueeksi RA. Kyseisessä rantayleiskaavassa rakennusoikeus määräytyy rakennuspaikan koon mukaisesti tuottaen rakentamiseen tarkoitettulla korttelialueella rakennusoikeutta aina 5 000 m<sup>2</sup>:n asti tonttitehokkuudella  $e=0,05$ .

Korttelialue ja vuokra-alue kokonaisuudessaan on tarkoitettu rakentamisalueeksi ja tuottaa täten koko alan laajuudessa pinta-alaan perustuvaa rakennusoikeutta. Tontin pohjahinta määräytyy lomarakennuskorttelin neliöhinnan mukaisesti. Vuokra-alueeseen ei voida katsoa kuuluvaksi lisämaaksi tulkittavaa ja rakennusoikeutta tuottamatonta 0,20 kertoimella hinnoiteltavaa maa- ja metsätalousmaata. Mikäli vuokra-alueeseen kuuluisi lisämaaksi katsottavaa aluetta, hinnoiteltaisiin tällainen lisämaa-alue edellä mainitulla alennetulla kertoimella. Selvyyden vuoksi todetaan, että alennetulla kertoimella hinnoiteltavaa lisämaa-aluetta ei voida kyseessä olevaan vuokra-alueeseen katsoa kuuluvan, koska koko vuokra-alue on rakennusoikeutta tuottavaa ja siten näiltä osin täysimääräisesti hinnoiteltavaa aluetta.



*Kuva 1 Ote kantakartasta. Vuokratontti sijoittuu niemeen siten, että tontti rajautuu rantaan kaakon ja lounaan vä-lillä sekä koillisessa. Merinäköymä avautuu tontilta laajasti koillisen ja etelän välille.*



*Kuva 2 Ote kaavakartasta. Vuokra-alue sijoittuu lomarakennusten korttelissa RA pohjoisimman rakennuspaikan likimääräistä sijaintia kuvastavan punaisen pallon kohdalle. Vuokratontin kohdalle merkitty rakennuspaikka olisi tarvittaessa mahdollista laajentaa käsittämään koko niemen alueen aina sen kärkeen asti.*

Merelle idän suuntaan työntyvään niemeen sijoittuvan vuokratontin nro 140 pinta-ala on vuokra-alueen rajamerkkien tarkistusmittauksen jälkeen todettu olevan 3 715 m<sup>2</sup>. Tontin neliöhinnointeluun perustuva ns. pohjahinta

on laskettu käyttäen loma-asumiseen tarkoitettua yli 3 000 m<sup>2</sup>:n kokoisen perustontin neliöhinnittelua 31,43 euroa/m<sup>2</sup>. Näin saatua 116 762 euron hintaa on korjattu tontin ominaisuuksiin perustuvilla korottavilla ja alentavilla kertoimilla: Omarantaisen lounas/kaakko suuntaan aukeavan mannertontin hinta-kerroin on 1,1. Rakennettavuudeltaan sopivaa ja tulvavaara-alueen ulkopuolista vuokra-aluetta on alle 25 % tontin kokonaisalasta, jolloin rakennettavuuskertoimena on käytetty lukuarvoa 0,97. Laskelmaan on tehty lopuksi indeksikorotus kertoimella 1,030225. Laskennalliseksi tontin perushinnaksi on saatu näin 128 351 euroa. Vuosivuokra on saatu sen jälkeen laskennallisesta perushinnasta 5 %:n pääomituskorolla, jolloin vuosivuokraksi on saatu 6 418 euroa. Oikaisuvaatimuksessa on väitetty, että hinnoittelussa on käytetty etelän suunnan kerrointa (1,15), mutta se ei edellä kerrotun hinnoittelulaskelman perusteella pidä paikkaansa. Oikaisuvaatimuksessa kysytään lisäksi alavuuden huomioimisesta hinnoittelussa. Tontin alavuus on huomioitu käyttämällä edellä kuvatun mukaisesti alavuudesta johtuvaa kerrointa 0,97.

Hinnoittelu on toteutettu täysin hinnoitteluperusteiden mukaisesti, eikä laskelma ole virheellinen. Oikaisuvaatimus tulee hinnoittelua koskevien vaatimusten osalta hylättyä.

### **Vuokratontin pinta-alan muuttamista koskeva vaatimus**

Oikaisuvaatimuksessa on pyydetty vuokra-alueen kokoa muutettavaksi 2 000 m<sup>2</sup>:n kokoiseksi ja hinnoittelua sen mukaiseksi. Kaupunginhallituksen mökkitonttien vuokraamista koskevassa päätöksessä 9.1.2023, § 6, tehtiin hinnoittelun ohella myös vuokra-alueen määrittelyä koskevia periaatelinjauksia. Päätöksen mukaan mm. vuokra-alueen määrittelyn osalta noudatetaan periaatetta, jossa olemassa olevia maastoon merkittyjä vuokra-alueenrajoja tarkistetaan vuokrasopimusten uusimisen yhteydessä vain perustellusta syystä: Mikäli vuokra-alue sijoittuu selkeästi epätarkoituksenmukaisesti esim. olemassa olevan tiestön tai voimassa olevan kaavan suhteen, voidaan vuokra-alaa tarkistaa näiltä osin, mutta vain mikäli muutoksella korjataan selkeä vuokra-alaan liittyvä epäkohta.

Yleistäen voidaan todeta, että 2 000 m<sup>2</sup> tonttikoko ranta-alueelle on useassa tapauksessa rakentamista koskevien etäisyysmääräysten näkökulmasta liian pieni. Näin on tilanne erityisesti alavalla, muodoltaan hankalalla, niemessä sijaitsevalla tai topografialtaan vaihtelevalla rakennuspaikalla. Pienelle 2 000 m<sup>2</sup>:n rakennuspaikallekin voidaan rakentaa, mutta usein kuitenkin varsin rajoitetusti. Lähtökohtana vuokra-alueiden pinta-alan ja muodon osalta on se, että rakennuspaikalle on mahdollista rakentaa vallitsevan lainsäädännön ja kaavan sekä muiden rakentamista ohjaavien määräysten mukaisesti loma- ja talousrakennuksia. Kaavassa, maankäyttö- ja rakennusasetuksessa sekä rakennusjärjestyksessä on mm. rakennusten minimietäisyysmääräyksiä naapurin rajasta ja rantaviivasta. Sen lisäksi mm. rakennuspaikan minimikoosta (ala) ja ominaisuuksista määrätään maankäyttö- ja rakennuslaissa ja -asetuksessa.

Kulla-Lappomin rantayleiskaavan kaavamääräys koskien rakennusten rantaviivaetäisyyksiä: *”Rakennusten etäisyys keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta on oltava vähintään 30 metriä ja muun rakennuksen kuin venevajan lattiatason on oltava vähintään 2 metriä keskiveden korkeudesta. Saunarakennuksen, jonka kerrosala on enintään 25 m<sup>2</sup>, saa rakentaa edellä mainittua lähemmäksi rantaviivaa. Saunarakennuksen etäisyys edellä mainitulla tavalla laskettavasta rantaviivasta on oltava kuitenkin vähintään 15 metriä.”*

Maankäyttö- ja rakennuslain asemakaava-alueen ulkopuolista rakennuspaikkaa koskevat määräykset (116 § 2. ja 3.mom.):  
"Rakennuspaikan tulee asemakaava-alueen ulkopuolella olla tarkoitukseen sovelias, rakentamiseen kelpollinen ja riittävän suuri, kuitenkin vähintään 2 000 neliometriä. Rakennuspaikan soveliaisuutta ja kelpollisuutta harkittaessa on muun muassa otettava huomioon, ettei rakennuspaikalla ole tulvan, sortuman tai vyörymän vaaraa. Lisäksi rakennukset on voitava sijoittaa riittävälle etäisyydelle kiinteistön rajoista, yleisistä teistä ja naapurin maasta. "Rakennuksen etäisyydestä asemakaava-alueen ulkopuolella toisen omistamaan tai hallitsemaan maahan ja sillä olevaan rakennukseen säädetään asetuksella."

Maankäyttö- ja rakennusasetus (57 § 2. ja 3. mom.) koskien rakennusten etäisyyksiä tontin rajoista ja toisen omistamista rakennuksista:  
Palovaarallista rakennusta ei saa sijoittaa 15 metriä lähemmäksi toisen omistamaa tai hallitsemaa maata eikä 20 metriä lähemmäksi rakennusta, joka on toisen omistamalla tai hallitseamalla maalla. Rakennusta ei saa asemakaava-alueen ulkopuolella ilman asianomaisen suostumusta rakentaa viittä metriä lähemmäksi toisen omistamaa tai hallitsemaa maata eikä kymmentä metriä lähemmäksi rakennusta, joka on toisen omistamalla tai hallitseamalla maalla, ellei siihen ole erityistä syytä."

Oikaisuvaatimuksessa on tuotu esiin 3 750 m<sup>2</sup>:n kokoisesta vuokratontista poikkeavasta hinnoittelutarjouksesta, jossa asianosaisille oli tarjottu tonttia ns. supistettuun pinta-alaan 2 000 m<sup>2</sup> pohjautuen (47 000 € sekä siitä 5 prosentin pääomituskorolla johdetusta 2 350 euron vuosivuokrasta). Valmistelijoiden tiedossa on, että myyntivalmistelun yhteydessä myytäviä kohteita on pienennetty todennäköisesti myös hinnoittelusyistä ja on siten pyritty helpottamaan tonttikauppojen syntymistä. Kaupunginhallituksen 9.1.2023 tekemän päätöksen, § 6, mukaisesti vuokratonttien pinta-aloja tarkistetaan vain kaavan ja vuokra-alueen välisen poikkeavuuden tai tosiasiallisen tontin nautintaan liittyvän epäkohdan korjaamiseksi. Muutokset liittyvät mm. kulkuväyliin, jossa vuokra-alueella sijaitseva muiden mökkiläisten käytössä olevaa tieverkkoa on rajattu pois vuokra-alueesta. Joissakin tapauksissa vuokratontteja on vuokrasopimusten uusimisen yhteydessä myös suurennettu, jotta ne vastaisivat vallitsevaa tosiasiallista tilannetta eli nautintaa sekä voimassa olevaa kaavaa. Kaavan mukaiset rantaan rajoittuvat rakennuspaikat on myös vuokrattu tosiasiallisesti rantaan rajoittuvina. Vuokrasopimusten uusimisen yhteydessä ei ole kuitenkaan liitetty ennestään riittävän suureen ja riittävän tarkoituksenmukaisesti rajattuun tonttiin vuokra-alueen haltijan tahdonvastaisesti kaikkea kaavan mahdollistamaa rakennuskorttelialuetta. Tässäkin tontin nro 140 tapauksessa vuokra-aluetta ei ole laajennettu täyteen kaavan osoittamaan kokoon asti.

Rakennuspaikan arviointi: Noin 3 750 m<sup>2</sup>:n vuokratontti nro 140 sijoittuu mantereella sijaitsevaan niemeen. Merelle itään päin työntyvä suhteellisen tasainen niemi on myös kapean kärjen osalta kokonaisuudessaan merkitty lomarakentamiselle varatuksi korttelialueeksi. Rakennuspaikka olisi kaavan puitteissa enimmillään laajennettavissa noin 5 000 m<sup>2</sup>:n kokoluokkaan asti. Nykyisen vuokra-alueen ulkopuolelle jää lähinnä idän suunnalla vuokra-alueen ja meren välinen kapea niemenkärki ja muutaman metrin levyinen siivu rantaviivan tuntumassa olevaa korttelialuetta. Merinäköymä avautuu rakennuspaikalta suhteellisen esteettömästi laajasti pohjoisen ja etelän välille. Vuokratonttiin kuulumaton niemenkärki on puustoinen. Oikaisuvaatimuksen kohteena oleva vuokra-alue sijoittuu kokonaisuudessaan tulvavaara-alueelle (alle 2,8m

keskivedenkorkeudesta). Vuokra-alue ja sillä sijaitseva lomarakennus, talousrakennus, saunarakennus sekä niiden piha-alue muodostavat noin 3 750 m<sup>2</sup>:n kokoisen yhtenäisen pihapiirin ja rakennuspaikan. Rakennuspaikalta avautuu merinäköala laajasti useampaan eri ilmansuuntaan. Lomarakennus sijoittuu niemen keskiosaan noin 25 metrin ja sauna hieman lähemmäs noin 20 metrin etäisyydelle rannasta. Talousrakennus hieman kauemmas sisämaan suuntaan arviolta noin 5 metrin etäisyydelle naapurin rajasta. Rakennuspaikan vähäistä suuremmasta koosta 3 750 m<sup>2</sup> huolimatta kaikkia rakennuspaikan edellyttämiä pihajärjestelyitä ei ole pystytty täysin sovittamaan tai haluttu toteuttaa vuokra-alueen sisäpuolelle. Paikoitusalue sijoittuu vuokra-alueen rajan tuntumaan, mutta osittain sen ulkopuolelle. Sinänsä 3 750 m<sup>2</sup>:n kokoinen tontti on riittävän suuri ja muodoltaan sellainen, että rakentaminen on mahdollista. Tontin alavuus tulee ottaa huomioon tulevassa rakentamisessa.

Vuokra-alueen pienentämisen edellytysten arviointi: Oikaisuvaatimuksessa on mukana ilmeisesti myyntineuvotteluiden yhteydessä kaupungilta saatu ehdotus uudesta 2 000 m<sup>2</sup>:n tontista. Kartan mukainen uusi tontti poikkeaisi nykyisestä noin 3 750 m<sup>2</sup>:n vuokra-alueesta siten, että aikaisemmin myös etelän suunnassa fyysisesti rantaan rajoittunut tontti rajoittuisi rantaan vain koillisen suunnassa. Muilta osin rakennuspaikan ja rannan väliin jäisi idän ja etelän suunnalla 10–20 metrin kaistale rakennuspaikkaan kuulumatonta rantavyöhykettä. Kyseistä rantavyöhykettä ei voi liittää mihinkään muuhun rakennuspaikkaan, eikä sitä käytännössä voi kukaan muu edes hyödyntää. Ei ole kaavan mukaista eikä tarkoituksenmukaista kierrättää vuokra-alueen rajoja olemassa olevien rakennusten ympärille siten, että niemessä sijaitseva kohtuullisen kokoinen rantarakennuspaikka muuttuisi hinnoittelusyistä tosiasioiden vastaisesti pieneksi ja vain yhteen ilmansuuntaan avautuvaksi tontiksi. Kyseinen vuokra-alueen rajauspäätös olisi voimassa olevan kaavan tarkoituksen vastainen ja maankäytön kannalta epätarkoituksenmukainen. Tontin koon pienentämiselle ei ole esitetty tai löydettävissä kaupunginhallituksen 9.1.2023 tekemän päätöksen mukaisia nautinnasta tai kaavasta johtuvia perusteita.

Vuokratontin pinta-alan muuttamiselle ei siten ole mitään perusteita. Oikaisuvaatimus tulee näiltäkin osin hylätä.

### **Johtopäätökset**

Edellä mainituilla perusteilla oikaisuvaatimuksen kohteena oleva maankäyttöinsinöörin päätös ei ole mitään osin virheellinen, yhdenvertaisuuden periaatteen vastainen eikä mielivaltaan perustuva. Vuokran ehdot on määritelty noudattaen voimassa olevia toimielinpäätöksiä ja niistä ilmeneviä vuokraamisen linjauksia. Mitään lakiin perustuvia syitä muuttaa viranhaltijapäätöstä ei ole esitetty eivätkä muutosehdotukset ole maankäytön kannalta myöskään tarkoituksenmukaisia.

Liite 68

Oikaisuvaatimus liitteineen

Maankäyttöinsinöörin viranhaltijapäätös 7.6.2023, § 56

Esittelijä

Elinkeino- ja infrastruktuurikeskuksen johtaja Sari Paljakka

Ehdotus

Edellä esittelytekstissä mainituilla perusteilla maankäyttöinsinöörin viranhaltijapäätöksestä 7.6.2023, § 56 tehty oikaisuvaatimus tulee hylätä kokonaisuudessaan perusteettomana.



Päätös

Edellä esittelytekstissä mainituilla perusteilla maankäyttöinsinöörin viranhaltijapäätöksestä 7.6.2023, § 56 tehty oikaisuvaatimus hylättiin kokonaisuudessaan perusteettomana.

Tiedoksi

Hakijat

---