

**SAMMANTRÄDETS LAGLIGHET OCH BESLUTFÖRHET**

**Samhällsbyggnadsnämndens beslut:**

**VAL AV PROTOKOLLJUSTERARE**

Samhällsbyggnadsnämnden väljer två medlemmar till protokolljusterare. Protokollet justeras onsdagen den 27 mars 2019. I tur att justera protokollet är Eva Lillmangs och Pekka Ollila.

**Samhällsbyggnadsnämndens beslut:**

## **GODKÄNNANDE AV FÖREDRAGNINGSLISTAN**

### **Tekniska direktörens förslag:**

Samhällsbyggnadsnämnden godkänner föredragningslistan i föreliggande form.

### **Samhällsbyggnadsnämndens beslut:**

**ÄRENDEN FÖR INFORMATION OCH BEREDNING**

(BN/AJM)

- Tekniska direktörens beslutsprotokoll 11.2 – 10.3.2019.
- Vägbyggmästarens beslutsprotokoll 11.2 – 10.3.2019.
- Byggnadsinspektörens beslut 20.02.2019.
- Ely-centralen; beslut 25.01.2019 om utbetalning av statsbidrag för Ringås enskilda väg.
- Högsta Förvaltningsdomstolens beslut 13.2.2019; Lassfolk, Utter och Wiléns besvär över arrendering av område till Aimoharppaus.
- Högsta Förvaltningsdomstolens beslut 19.2.2019; Nummelas besvär över delgeneralplan för Mikonkeidas.
- Högsta Förvaltningsdomstolen; intermistiskt beslut 4.3.2018 verkställighetsförbud för Tjock ås muddring.

**Under sammanträdet aktualiserade ärenden för information och beredning:**

**Tekniska direktörens förslag:**

Antecknas till kännedom.

**Samhällsbyggnadsnämndens beslut:**

## **TEKNISKA DIREKTÖRENS BESLUTSPROTOKOLL / TEKNISEN PÄÄLLIKÖN PÄÄTÖSPÖYTÄKIRJAT**

Följande beslut jämte besvärundervisning är publicerade fredagen den 29 mars 2019 på stadens hemsida <http://www.kristinestad.fi>

Seuraavat päätökset sekä valitusosoitus ovat julkaistu perjantaina 29 maaliskuuta 2019 kaupungin kotisivuilla <http://www.kristiinankaupunki.fi>.

### **TEKNISKA DIREKTÖRENS BESLUT/ TEKNISEN JOHTAJAN PÄÄTÖKSET 11.02 – 10.03.2019**

- § 14 Anhållan om oavlönad ledighet.  
Anomus palkattomasta työvapaasta.
- § 15 Anbud på undersökningsplan.  
Tutkintasuunnitelman hankinta.
- § 16 Anhållan om oavlönad ledighet.  
Anomus palkattomasta työvapaasta.
- § 17 Målning av spelgränser vid Kristinestads skola, gymnastiksalen.  
Pelirajojen maalaaminen, Kristinestad skola voimistelusalä.
- § 18 Aställande av lokalvårdare för viss tid.  
Siistijän palkkaaminen määräajaksi.
- § 19 Tidsbestämt anställande av byggnadstillsyningsingenjör.  
Rakennusvalvontainsinöörin palkkaaminen määräajaksi.
- § 20 Uttagande av ledig dag.  
Vapaapäivän pitäminen.

---

Anslagits på stadens hemsida <http://www.kristinestad.fi> 29.03.2019  
Julkipantu kaupungin kotisivuille <http://www.kristiinankaupunki.fi> 29.03.2019

## VÄGBYGGMÄSTARENS BESLUT/

### TIERAKENNUSMESTARIN PÄÄTÖSPÖYTÄKIRJAT

Följande beslut jämte besvärsundervisning är publicerade 29.03.2019 på stadens hemsida  
<http://www.kristinestad.fi>

Seuraavat päätökset sekä valitusosoitus ovat julkaistu 29.03.2019 kaupungin kotisivuilla  
<http://www.kristiinankaupunki.fi>

VÄGBYGGMÄSTARENS BESLUT/ TIERAKENNUSMESTARIN PÄÄTÖKSET 11.02 –  
10.03.2019.

- § 3 Anhållan om lov för uppförande av tält på grönområde och gångbana  
Anomus teltan pystyttämislle viher- ja jalkakäytäväalueella
- § 4 Stängning av del av Strandgatan  
Rantakadun osittainen sulkeminen
- § 5 Stängning av del av Salutorget samt gator, Vårmarknad  
Kauppatorin ja katujen osittainen sulkeminen, Kevätmarkkinat
- § 6 Fördelning av sommar- och vinterunderhållsbidrag för år 2018.  
Kesä- ja talvikunnossapitoavusten jako vuonna 2018.

---

Anslagits på stadens hemsida <http://www.kristinestad.fi> 29.03.2019  
Julkipantu kaupungin kotisivuille <http://www.kristiinankaupunki.fi> 29.03.2019

## RAKENNUSTARKASTAJAN ILMOITUS

MRL 142 § ja MRA 97 §

Kunta KRISTIINANKAUPUNKI		
Alla lueteltuja lupahakemuksia koskevien päätösten antopäivä		pv kk v 26.02.2019
Rakennuttajan nimi	Rakennuspaikka (kylä, tila ja RN:o)	Rakennuksen käyttötarkoitus
Kiinteistön haltija	Lapväärtti 10/2031/3	Kalliolämpö, 1 kpl.
Kiinteistön haltija	Lapväärtti Mannfolkas 32:105	Sisäisiä muutoksia asuinrakennuksessa + kalliolämpö, 1 kpl.
Kiinteistön haltija	Dagsmark Långstranden 4:169	Asuinrakennuksen peruskorjaus + kalliolämpö, 1 kpl.
Kiinteistön haltija	Lapväärtti Osa Monikulmio 107:0	Puistomuuntamo
Kiinteistön haltija	Skaftung Råholm 8:247	Vapaa-ajan asunnon laajennus
Kiinteistön haltija	Lapväärtti Osa Tillskotts-Liden 61:2	Puistomuuntamo
Kiinteistön haltija	Lapväärtti Osa Järvenpää 29:53	Puistomuuntamo
Kiinteistön haltija	Lapväärtti Osa Äbb 7:108	Puistomuuntamo
Kiinteistön haltija	Lapväärtti Osa Mäenlaakso 18:88	Puistomuuntamo
Kiinteistön haltija	Lapväärtti Osa Strandbo 11:131	Puistomuuntamo
Kiinteistön haltija	Lapväärtti Osa Fagerlund 15:41	Puistomuuntamo
Päiväys ja allekirjoitus		
Kristiinankaupunki 20.02.2019		Ari-Johan Myllyniemi, rak.tark.sij.
Tämä ilmoitus on julkipantu Kristiinankaupungin kaupungin ilmoitustaululle		
pv kk v		25.02.2019
Todistaa		

## BYGGNADSINSPEKTÖRENS MEDDELANDE

## MBL 142 § och MBF 97 §

<b>Kommun</b> KRISTINESTAD		
Datum för beslut rörande nedan uppräknade ansökningar om tillstånd		Dag mån år 26.02.2019
<b>Byggherrens namn</b>	<b>Byggnadsplats (by, lägenhet och RNr)</b>	<b>Byggnadens bruksändamål</b>
Fastighetens innehavare	Lappfjärd 10/2031/3	Bergsvärme, 1 st.
Fastighetens innehavare	Lappfjärd Mannfolkas 32:105	Inre ändringar i bostadsbyggnad + bergsvärme, 1st.
Fastighetens innehavare	Dagsmark Långstranden 4:169	Grundrening av bostadsbyggnad + bergsvärme, 1 st.
Fastighetens innehavare	Lappfjärd Del av Monikulmio 107:0	Parktransformator
Fastighetens innehavare	Skaftung Råholm 8:247	Tillbyggnad av fritidsbostad
Fastighetens innehavare	Lappfjärd Del av Tillskotts-Liden 61:2	Parktransformator
Fastighetens innehavare	Lappfjärd Del av Järvenpää 29:53	Parktransformator
Fastighetens innehavare	Lappfjärd Del av Äbb 7:108	Parktransformator
Fastighetens innehavare	Lappfjärd Del av Mäenlaakso 18:88	Parktransformator
Fastighetens innehavare	Lappfjärd Del av Strandbo 11:131	Parktransformator
Fastighetens innehavare	Lappfjärd Del av Fagerlund 15:41	Parktransformator
Datum och underskrift		
Kristinestad 20.02.2019		Ari-Johan Myllyniemi, byggn.insp. ersättare
Detta meddelande har anslagits på staden Kristinestads anslagstavla		
Dag mån år		25.02.2019
Intyggar		





**BESLUT I ÄRENDEN SOM KAN ÖVERFÖRAS TILL SAMHÄLLSBYGGNADSNÄMNDEN**

(BN/AJM)

- Tekniska direktörens beslutsprotokoll 11.2 – 10.3.2019.
- Vägbyggmästarens beslutsprotokoll 11.2 – 10.3.2019.

**Tekniska direktörens förslag:**

Samhällsbyggnadsnämnden besluter att inte ta upp till behandling ovan nämnda ärenden.

**Samhällsbyggnadsnämndens beslut:**

**BESLUT I ÄRENDE SOM HÖGRE ORGAN KAN TA UPP TILL BEHANDLING  
PÄÄTÖKSET ASIOISSA JOTKA YLEMPI ELIN VOI OTTAA KÄSITELTÄVÄKSI**

**TEKNISKA DIREKTÖRENS BESLUT/ TEKNISEN JOHTAJAN PÄÄTÖKSET  
11.02.2019 – 10.03.2019**

- § 14 Anhållan om oavlönad ledighet.  
Anomus palkattomasta työvapaasta.
- § 15 Anbud på undersökningsplan.  
Tutkintasuunnitelman hankinta.
- § 16 Anhållan om oavlönad ledighet.  
Anomus palkattomasta työvapaasta.
- § 17 Målning av spelgränser vid Kristinestads skola, gymnastiksalen.  
Pelirajojen maalaaminen, Kristinestad skola voimistelusalii.
- § 18 Aställande av lokalvårdare för viss tid.  
Siistijän palkkaaminen määräajaksi.
- § 19 Tidsbestämt anställande av byggnadstillsyningsingenjör.  
Rakennusvalvontainsinöörin palkkaaminen määräajaksi.

---

**VÄGBYGGMÄSTARENS BESLUT/ TIERAKENNUSMESTARIN PÄÄTÖKSET 11.02 –  
10.03.2019**

- § 3 Anhållan om lov för uppförande av tält på grönområde och gångbana  
Anomus teltan pystyttämislle viher- ja jalkakäytäväalueella
- § 6 Fördelning av sommar- och vinterunderhållsbidrag för år 2018.  
Kesä- ja talvikunnossapitoavusten jako vuonna 2018.

---

Anslagsdatum för dessa beslut är fredagen den 29 mars 2019

Näiden päätösten julkipanopäivä on perjantaina 29. maaliskuuta 2019

**FÖRSÄLJNING AV OUTBRUTET OMRÅDE FÖR FRITIDSHUS, FIGUR 1224\_4**

(TÖ/AJM)

Legotagarna till legoområde 1224/4/v anhåller om att få köpa ett ca 3 490 kvadratmeter stort outbrutet område vid Västkustvägen 145 A. Det outbrutna områdets gränser framgår av bilagan.

Det outbrutna området har i Kristinestads strandgeneralplan beteckningen RA (området för semesterbostäder).

Stadsfullmäktige har 9.11.2015 (§ 227) beslutat att priset skall fastställas i enlighet med Maplefield Oy Ab:s värdering (hösten 2015) till 69 000,00 euro.

**Tekniska direktörens förslag:**

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar, att

1. fastställa priset för det outbrutna området till 69 000,00 euro;
2. staden åt legotagarna för en köpeskilling om 69 000,00 euro säljer ett ca 3 490 m<sup>2</sup> stort outbrutet område tillhörande fastigheten Kristinestads donationsjord RNr 14:0 i Kristinestad by i Kristinestads stad (fastighetsbeteckning 287-401-14-0). Områdets gränser framgår av bilaga. Den angivna arealen är inte exakt, varför den slutliga arealen bestäms i styckningsförrättningen. Det outbrutna området finns vid Västkustvägen 145 A; samt
3. Vid överlåtelsen iakttas följande villkor:
  - I köpet ingår inga andelar i samfällda områden.
  - Legoavtalet för legofiguren 1224/4/v upphör då äganderätten till figuren övergår på köparna.
  - Köparna står för styckningskostnaderna och lagfartskostnaderna.
  - På det outbrutna området finns byggnader som tillhör köparna, varför ingen särskild byggnadsskyldighet stipuleras.
  - Staden ger som markägaren lov att vid strand anlägga brygga. Avgift för bryggor uppbärs enligt tekniska nämndens taxa.
  - I övrigt sker köpet på sedvanliga villkor.
4. Köpebrevet skall undertecknas senast 30.09.2019, annars förfaller detta beslut.

**Samhällsbyggnadsnämndens beslut:**

**LEGOTAGARNA/KÖPARNA:**

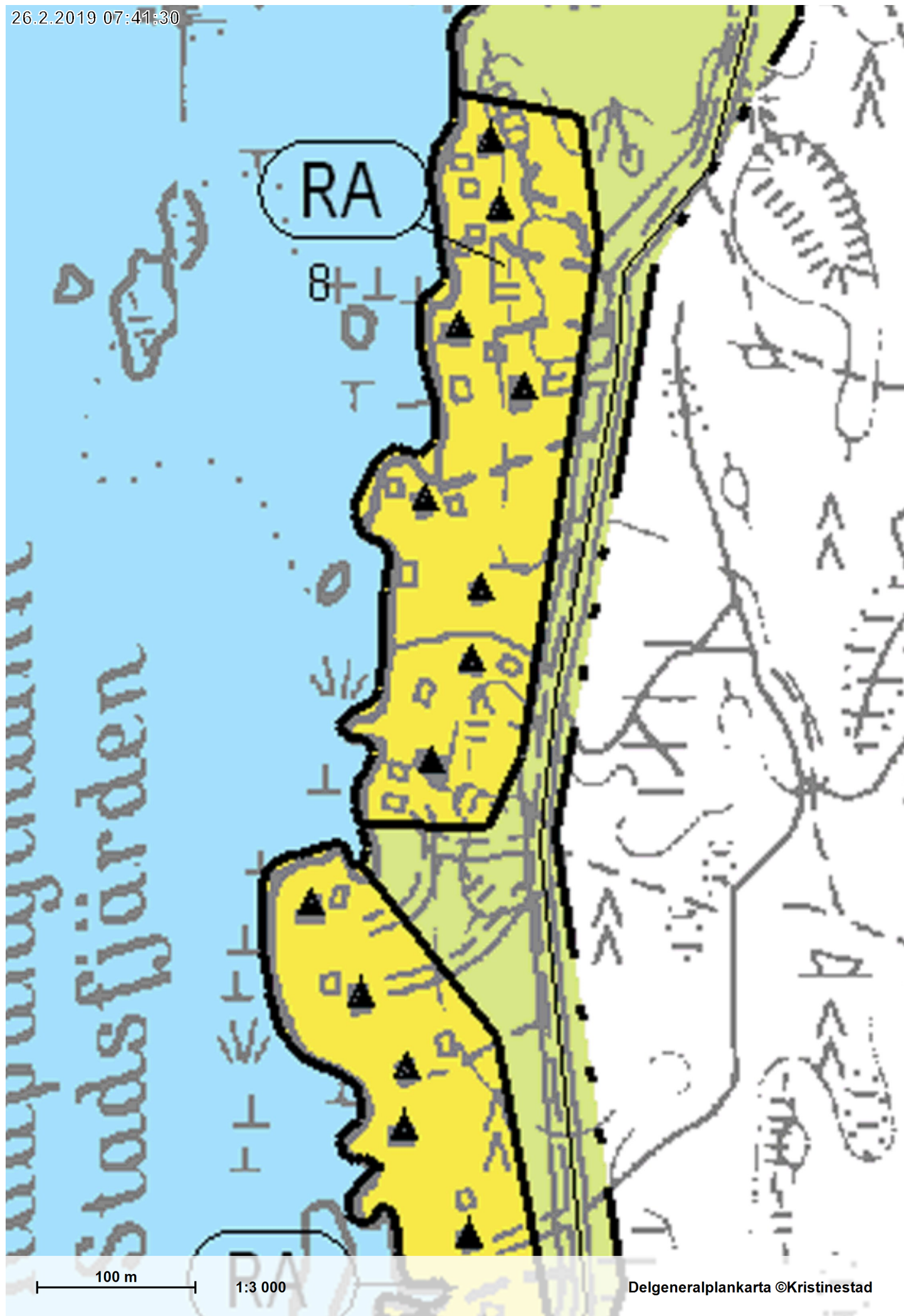
Janne Österback

Annika Österback

Suotie 5

65280 Vaasa

26.2.2019 07:41:30



100 m

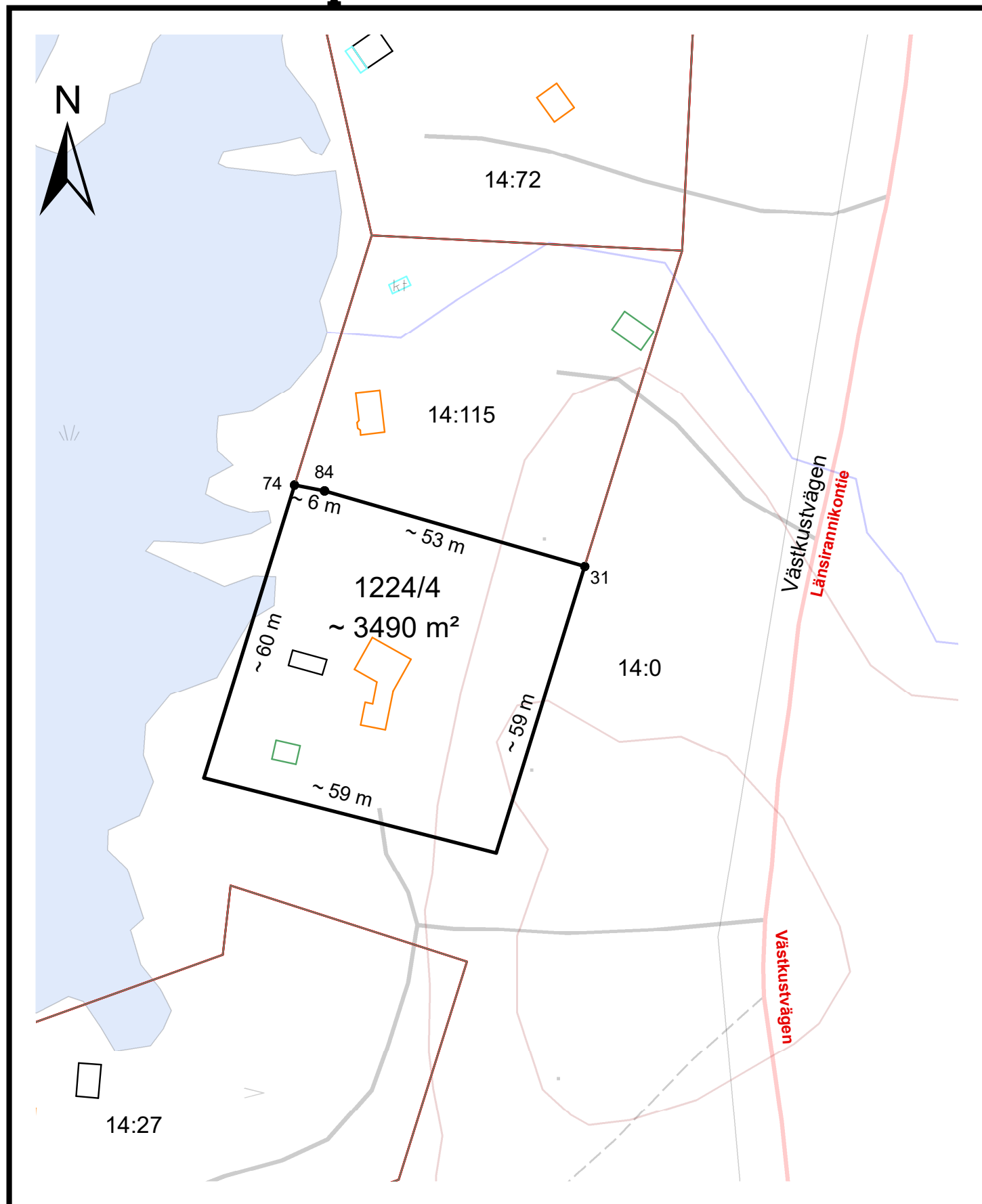
1:3 000

Delgeneralplankarta ©Kristinestad



# Kristinestad

## Kristiinankaupunki



1:1 000

**FÖRSÄLJNING AV UNDER BILDNING VARANDE TOMT NR 7 I KVARTER 912**

(TÖ/AJM)

I enlighet med undertecknat reservationsavtal (BILAGA\_Reservationsavtal) anhåller tomtsökanden om att få köpa ett 2 010 m<sup>2</sup> stort outbrutet område tillhörande tomten 287-9-912-5, för byggande av egnahemshus, som motsvarar under bildning varande tomt Nr 7 i kvarter 912 enligt tomtindelningen Nr 558.

Priset på tomten är fastställt till 4 020 €(2,00 €/m<sup>2</sup>).

Kvarterets planebeteckning är AR enligt gällande detaljplan, Nr 71 godkänd 06.06.1988.

*AR: Kvartersområde för radhus och andra kopplade bostadsbyggnader. Högst 1/10 av våningsytan får utnyttjas för gemensamma ekonomi- och serviceutrymmen.*

Eftersom planbeteckningen är AR så behövs det ett undantagslov för uppförande av ett egnahemshus på tomten. Det bör därför finnas ett upplösande villkor i köpebrevet som innebär att köparna får häva köpet ifall inte byggnadslov fås för byggande av egnahemshus. Ifall köpet hävs är staden skyldig att betala tillbaka köpesumman åt köparen och ingen ersättningsskyldighet mellan parterna uppstår.

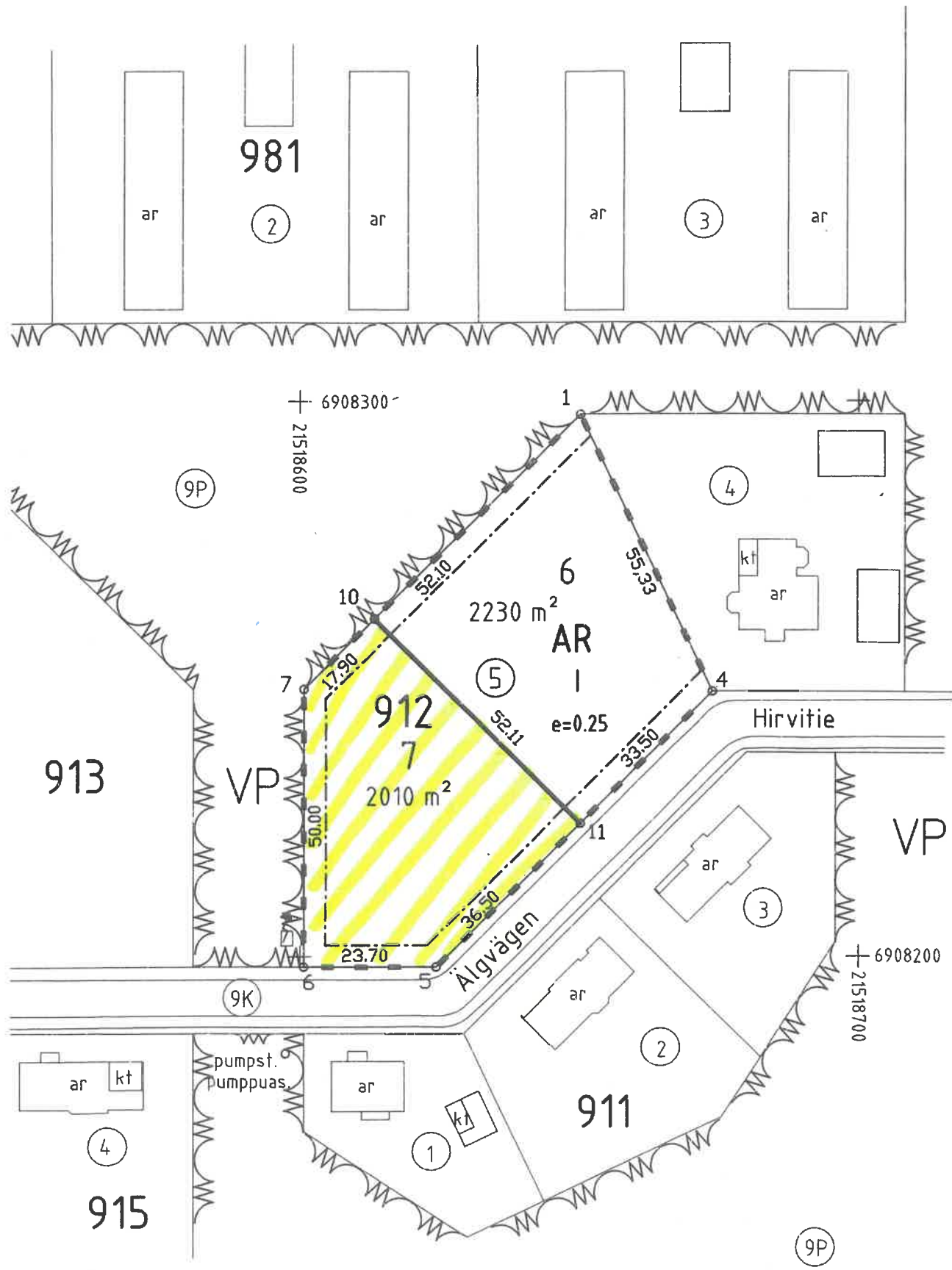
**Tekniska direktörens förslag:**

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar, att

1. Staden åt tomtsökanden, i enlighet med undertecknat reservationsavtal, för en köpeskilling om 4 020,00 euro (2,00 €/m<sup>2</sup>) säljer ett 2 010 m<sup>2</sup> stort outbrutet område tillhörande tomten 287-9-912-5. Det outbrutna området motsvarar under bildning varande tomt Nr 7 i kvarter 912 enligt tomtindelning Nr 558. Områdets gränser framgår av kartbilaga. Det outbrutna området finns vid Älgvägen 11; samt
2. Vid överlåtelsen iakttas bl.a. följande villkor:
  - Köparen står för styckningskostnaderna och lagfartskostnaderna.
  - Staden Kristinestad står för kostnaderna för uppgörandet av köpebrevet samt köpvittnesarvodet.
  - Köparen förbinder sig att bygga en bostadsbyggnad på tomten så att byggnaden inom tre (3) år från undertecknandet av köpebrevet har godkänts av byggnadstillsynsmyndigheten att tas i bruk.
  - Köparna får häva köpet ifall inte undantagslov för byggande av egnahemshus fås. Ifall köpet hävs är säljaren (staden Kristinestad) skyldig att betala tillbaka köpesumman åt köparen och ingen ersättningsskyldighet mellan parterna uppstår.
  - Köparen har inte rätt att överlåta tomten obebyggd till tredje part utan stadens skriftliga godkännande.
  - Köparen svarar för de markundersökningar som ansluter sig till byggprojektet
  - I övrigt sker köpet på sedvanliga villkor.
3. Köpebrevet skall undertecknas senast 31.08.2019, annars förfaller detta beslut.



**Samhällsbyggnadsnämndens beslut:**



# ASUNTOTONTIN VARAUSSOPIMUS

*Yhdyskuntarakentamisen lautakunta on päättänyt varauksesta 23.01.2019 § 12.*

## 1. Tontin omistaja

Kristiinankaupungin kaupunki, Y 0216509-5  
Aitakatu 1  
64101 Kristiinankaupunki

*Jäljempänä "Tontin omistaja"*

## 2. Tontin varaaja

Saari Janne  
Saari Karoliina  
Kuusistontie 2 A 3  
64100 Kristiinankaupunki

*Jäljempänä "Tontin varaaja"*

## 3. Varauksen kohde

Kunta:	Kristiinankaupunki
Kiinteistötunnus:	287-9-912-5-M (muodosteilla oleva tontti 287-9-912-7)
Kortteli/tontti	912/7
Pinta-ala:	2 010 m <sup>2</sup>
Rakennusoikeus:	503 k-m <sup>2</sup>
Osoite:	Hirvitie 11
Asemakaava:	Nro 71, hyväksytty 6.6.1988
Tonttijako:	Nro 558, hyväksytty 21.11.2018
Kaavamääräys:	Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue (AR).

Määräala muodostaa voimassa olevan tonttijaon mukaisen tontin nro 7 korttelissa 912. Määräalan sijainti ilmenee tämän varaussopimuksen liitekartasta.

*Jäljempänä "Tontti"*

#### **4. Varausaika**

Tontin varaus on voimassa 31.08.2019 saakka.  
Varausaikaa on perustellusta syystä mahdollista jatkaa tarvittaessa 6 kk:lla kirjallisella hakemuksella.

#### **5. Varausmaksu**

Varauksesta peritään 250 euron varausmaksu. Varausajan jatkosta ei peritä lisää varausmaksua.

Varausmaksu jää Tontin omistajalle, mikäli tonttia ei osteta tai vuokrata jatkettun varausajan kuluessa.

Varausmaksu maksetaan Tontin omistajan lähettämän laskun eräpäivään mennessä. Jos varausmaksua ei makseta viimeistään eräpäivänä, varaus raukeaa ja tontti laitetaan uudestaan haettavaksi.

#### **6. Tontin kauppaa- tai vuokrasopimuksen solmiminen varausaikana**

Ennen varausajan päättymistä, Tontin varaajan on ilmoitettava tontin ostamisesta tai vuokraamisesta.

Tontin 912-7 vahvistettu myyntihinta on 4 020,00 €.

Kauppahinnasta tai vuokrasta hyvitetään maksettu varausmaksu.

Tontin varaajalla on oikeus irtisanoa varaussopimuksen sopimuskauden aikana. Varaussopimus irtisanotaan kirjallisesti. Irtisanominen ei oikeuta varausmaksun tai sen osan palautukseen

#### **7. Varauksen kohdetta koskevia määräyksiä**

Tontin varaaja ei saa tehdä varaamalleen tontille minkäänlaisia maanrakennustöitä tai väliaikaisia rakennelmia eikä hänellä ole hallintaoikeutta varaamalleen tontille.

Kaikki tontilla tehtävät tai tehtäviksi aiotut toimenpiteet Tontin varaajan toimesta edellyttävät vuokrasopimuksen-, tai kauppakirjan solmimista. Tonttia ei myöskään saa käyttää varastoalueena.

Tontilla olevat puut kuuluvat Tontin omistajalle, eikä niitä saa kaataa.

Varausaikana Tontin omistaja voi tehdä tontilla tarpeelliseksi katsomiaan toimenpiteitä.

### 8. Varaussopimuksen siirto

Tontin varaaja ei saa varausaikana luovuttaa tonttia tai sen osaa toisen käytettäväksi taikka muutoin hallittavaksi. Tontin omistaja sitoutuu olemaan myymättä tai vuokraamatta tonttia kolmannelle varausajan kuluessa.

Tontin omistaja ei markkinoi tonttia varauskauden aikana.

### 9. Varaussopimuksen voimaantulo

Tämä sopimus tulee voimaan, kun tämä varaussopimus on allekirjoitettu molempien osapuolien toimesta.

Tätä sopimusta on laadittu kaksi (2) kappaletta, yksi kummallekin sopijapuolelle.

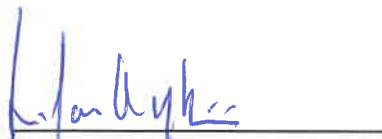
Tämän varaussopimuksen hyväksyn ja sitoudun sen ehdot täyttämään.

Kristiinankaupunki 4 . 3 . 2019

Yhdyskuntarakentamisen lautakunnan puolesta:



Tony Östersund  
maankäyttöpäällikkö



Ari-Johan Myllyniemi  
tekninen johtaja

Paikka ja päivämäärä: Kristiinankaupunki 4 . 3 . 2019

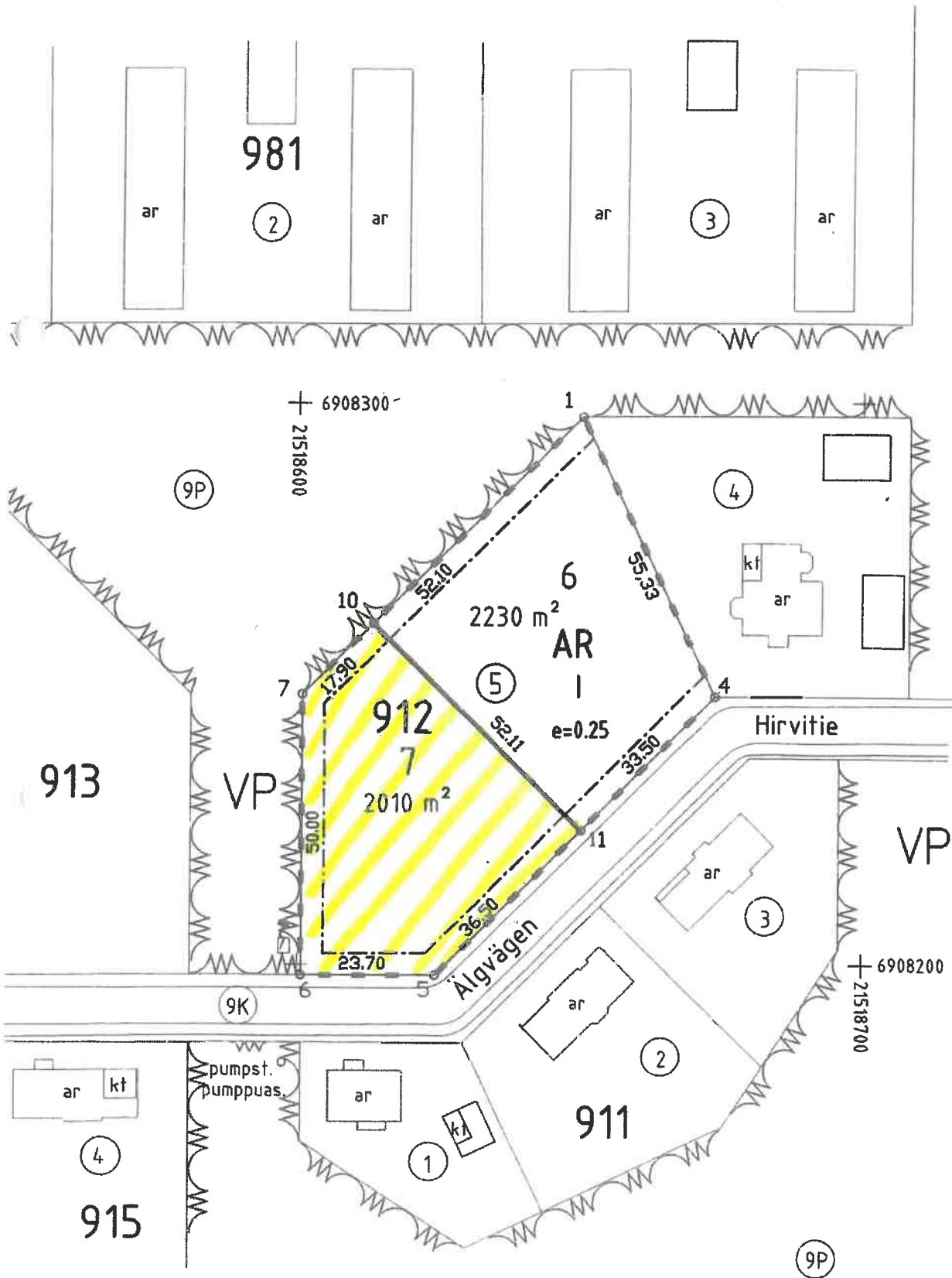
Tontin varaaja:



Janne Saari



Karoliina Saari



**INVESTERINGSDELENS DELPROJEKT 2019**

(NB/AJM)

Stadsfullmäktige har godkänt projekten i 2019 års investeringsdel. Beträffande publik egendom skall samhällsbyggnadsnämnden fastställa delprojekten utgående från de anslag som beviljats.

För gator och vägar har beviljats sammanlagt 450 000 €

**Tekniska direktörens förslag:**

Samhällsbyggnadsnämnden besluter godkänna delprojekten gällande gator och vägar enligt följande:

*Asfalteringar 2019:*

Vägar och gator som borde förSES med ny asfaltbeläggning år 2019:

- Del av Staketgatan 500m (Från Skolgatan mot Fiskaregränd)
- Del av Skrattnäsvägen 600m (Mellan Björnövägen och Hästhagsvägen)
- Del av Tjärhofsvägen (Från Tjärhofsvägen 32 ca 300m till inre hamnens infart)
- Del av Gamla Vasavägen (800m)
- Skolvägen 140m
- Del av Flakåsvägen 500m
- Del av Carlströmskavägen 200m

*Byggande 2019:*

1. Cykelväg intill Tjärhofsvägen 200m mot Hamngatan

**Samhällsbyggnadsnämndens beslut:**

## MOTION ANGÅENDE UPPGÖRANDE AV PLAN FÖR VÄGSKÖTSEL

Samhällsbyggnadsnämnden 24.10.2019 § 191  
(NB/AJM)

En fullmäktigemotion har inkommit 18.6.2018 där man anser att Staden borde med det snaraste kartlägga vägarnas skick i Kristinestad, och utarbeta en 5-årig budgetplan för dessa som sedan ges fullmäktige till kännedom. För byggande och reparationer av vägar och gator som staden underhåller har beviljats medel i investeringsbudgeten 450 000€ för år 2018, i driftsbudgeten har det budgeterats 515 500€

Reparationsskulden har vuxit sig större i staden tack vare de ringa medel som årligen beviljats av fullmäktige, de senaste åren har dock investeringsanslaget för gator och vägar höjts varvid det underlättat situationen något. Dock har driftsbudgeten minskats så att man ligger under med ca 50 000€ jämfört med vad den var år 2014. Staden handhar 46 km gator och 233 km enskilda vägar. En lista bifogas på vägar och gator som är i dåligt skick och som borde åtgärdas senast inom 5 år.

Budgetmedel som borde reserveras för verkställandet av de vägar som finns på listan är minst 2 500 000 €/5år. OBS! Här ingår inte nybyggnation av gator och vägar, de bör beaktas separat från listan.

I den årliga investeringsbudgeten fastslås delinvesteringarna av samhällsbyggnadsnämnden, där ingår nya vägbyggen och reparationer av gamla ytbeläggningar, dagvattensystem och massabyten.

Bilaga § 191/ 24.10.2018

### **Föredragandes förslag till beslut:**

Den 5-åriga budgetplanen och listan på vägar som är i dåligt skick ges till kännedom åt fullmäktige.

### **Samhällsbyggnadsnämndens beslut:**

Vägbyggmästaren redogjorde för ärendet. Under diskussionen föreslog ordförande att till bilagan tillsätts Västraändvägen för år 2021. Hans förslag understöddes av Carina Storhannus. Ordförande konstaterade att nämnden enhälligt beslutat i enlighet med föredragandens förslag och tillägget gjort av Mats Ingves.

Bilaga § 191.

(MSe/MSe) (Stadsstyrelsen 12.11.2018 § 219)

En fungerande infrastruktur skapar förutsättningar för kommunen att tillhandahålla tjänster och för kommuninvånarna att ha en bra vardag. En väl fungerande infrastruktur och en trivsamt miljö stöder också kommuninvånarnas välfärd och bidrar till helhetsbilden av kommunen.

Att infrastruktur fungerar är inte givet. Kostnader för gatureparationer ökar med tiden. Som konstateras ovan handhar staden 46 km gator och 233 km



enskilda vägar. Driftsbudgeten är ansträngd och därmed är möjligheten att reparera och underhålla vägar begränsad.

### Stadsdirektörens förslag:

Stadsstyrelsen föreslår för stadsfullmäktige att

1. Anteckna utredningen ovan, samt
2. Konstatera motionen slutbehandlad

### Stadsstyrelsens beslut:

*Pauliina Andlin föreslog, understödd av Sari-Milla Ingves att stadsstyrelsen skulle besluta att ärendet återremitteras till samhällsbyggnadsnämnden för tilläggsutredningar bl.a. gällande uppgifter om vägarnas skick och noggrannare uppgifter om kostnader eftersom den föreliggande redogörelsen inte är så omfattande.*

Då diskussionen avslutats konstaterade ordföranden Åsa Blomstedt att stadsstyrelsen enhälligt beslutat att ärendet återremitteras i enlighet med Pauliina Andlins förslag.

### Bilaga § 219

### Tilläggsutredning gällande vägarnas skick och kostnader:

SamhällsbyggN § 48 /20.03.2019  
(NB/AJM):

Pauliina Andlin har föreslagit, understödd av Sari-Milla Ingves att stadsstyrelsen skulle besluta att ärendet återremitteras till samhällsbyggnadsnämnden för tilläggsutredningar bl.a. gällande uppgifter om vägarnas skick och noggrannare uppgifter om kostnader eftersom den föreliggande redogörelsen inte är så omfattande.

Kostnader som påtalats i beredningen är förnyandet av asfalt, kostnad per m<sup>2</sup> är ca 8 e. Tilläggskostnader som tillkommer är grundarbete, bortgrävning av gammal asfalt vid behov, trumbyten, dagvattensaneringar, vägbelysnings-saneringar, alla dessa kostnader är specifika vid olika avsnitt på gator och vägar. Noggrannare uppgifter om de olika väg-gatuavsnitten går ej att fastslå i detta skede.

Andra faktorer som påverkar på kostnader är eventuella samarbeten kring kommunaltekniken som görs specifikt per enskilda projekt. Sådana är exempelvis samarbeten vid kabeldragningar såsom el, bredband och vägbelysning, desto mera samarbetspartners desto lägre kostnader. Likadant samarbete med sanering/utbyggandet av vatten/avlopp och dagvatten samt även fastighetsägarna har sina önskemål med dräneringar etc. som tangerar gatan/vägen. Massabyten förekommer här och var, att precisera dessa kostnader som inverkar enormt på olika projekt i detta läge är omöjliga att fastslå, samt de skulle inte ge en verklig kostnadsbild.

Som nämnts tidigare har vägar och gator listats enligt behovet av **förnyandet av asfalt** så att man börjat med de som är i sämsta skick och i akut behov av reparation. Med detta menas att asfaltens bärande förmåga har försämrats betydligt samt gropar och sprickor uppstått. Vad dessa tilläggsutredningar angående vägarnas skick skulle innehålla nämns icke i stadsstyrelsens beslut.

Listan på vägarna/gatornas kostnader nedan har kompletterats med en total kostnad för **förnyandet av asfalt** till ett pris på 8 e/m<sup>2</sup>. Vägens längd och bredd har multiplicerats varvid man får en totalkostnad för **förnyandet av asfalt** på ifrågavarande väg/gata.

Vägar och gator som borde förses med ny asfaltbeläggning år 2019:

- Del av Staketgatan 500m (Från Skolgatan mot Fiskaregränd) 28 000 €
- Del av Skrattnäsvägen 600m (Mellan Björnövägen och Hästhagsvägen) 33 600 €
- Del av Tjärhovsvägen (Från Tjärhovsvägen 32 ca 300m till inre hamnens infart) 16 800 €
- Del av Gamla Vasavägen (800m) 44 800 €
- Skolvägen 140m 7840 €
- Del av Flakåsvägen 500m 28 000 €
- Del av Carlströmskavägen 200m 11 200 €

Vägar och gator som borde förses med ny asfaltbeläggning år 2020:

- Sibeliussgatan 300m 16 800 €
- Del av Björndahlsvägen 1000m (Med början från Brandmyrvägen mot Mörtmarkvägen) 56 000 €
- Svidivägen 765m 42 840 €
- Del av Skolbrinken 620m (Från Alesundsgatan mot Sjömansgatan) 34 720 €
- Del av Sunnantillvägen 100m + 500m 33 600 €
- Rönnvägen 285m 15 960 €

Vägar och gator som borde förses med ny asfaltbeläggning år 2021:

- Älgvägen 670 m 37 520 €
- Del av Östra långgatan 130m (från salutorget mot Skolgatan) 7280 €
- Del av Strandgatan (från torget norrut 130m+300m) 24 080 €
- Timotejvägen 170m 9520€
- Höängsvägen 100m 5600€
- Vickergränd 95m 5320 €
- Del av Påskmarkvägen 1100m 61 600€
- Lingonvägen 290m 16 240 €
- Västraändvägen i Skaftung 1700m 95 200 €

Vägar och gator som borde förses med ny asfaltbeläggning år 2022:

- Granskogsvägen 1000m 56 000 €
- Bockholmsvägen (1-9) ca 250m 14 000 €
- Vallängsvägen 520m 29 120 €
- Del av Storbrovägen 450m 25 200 €

-Del av Lålbyvägen 350m (från gamla simhallen mot Lappfjärdsvägen, fungerar främst som cykelväg idag.) 19 600 €

Vägar och gator som borde förses med ny asfaltbeläggning år 2023:

-Del av Mellangårdsvägen 800m 44 800 €

-Del av Tullgatan 300m 16 800 €

-Del av Repslagaregatan 200m 11 200 €

-Del av Lärkvägen/Bofinksvägen 375m 21 000 €

-Del av Ömossavägen 300m 16 800 €

**Föredragandes förslag till beslut:**

Den 5-åriga budgetplanen och listan på vägar som är i dåligt skick med begärda tilläggsutredningar ges till kännedom åt stadsstyrelsen.

**Samhällsbyggnadsnämndens beslut:**

**SKRIVELSE (20.5.2018) ANGÅENDE VATTENFÖRSÖRJNINGSVÄRKETS GRUNDAVGIFTER MED HÄNVISNING TILL FAKT NR 78236**

(AJM/AJM)

En skrivelse, daterat 20.5.2018, angående grundavgiften för vatten och avlopp med hänvisning till fakturanummer 78236 har inkommit 21.5.2018 *Bilagor*.

**Bakgrundsfakta**

Samhällsbyggnadsnämnden beslöt att justera taxan samt avgift för partivatten den 1.11.2017 (§47). Beslut om omprövning av beslutet har avgjorts i samhällsbyggnadsnämnden den 21.2.2018 (§34). Utlåtande till Vasa förvaltningsdomstol har beslutits vid samhällsbyggnadsnämnden den 25.4.2018 (§76).

Ärendet har inte avgjorts vid Vasa förvaltningsdomstol.

**Sammanfattning av skrivelsen daterat 20.5.2018**

Undertecknarna av skrivelsen anser att man brutit mot rättsprincipen att uppbära grundavgiften för vatten och avlopp emedan samhällsbyggnadsnämndens beslut § 47 (1.11.2017) inte ännu har avgjorts vid Vasa förvaltningsdomstol.

**Direktörens förslag:**

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att anteckna skrivelsen till kännedom med den motiveringen att man inväntar beslut av Vasa förvaltningsdomstol i ärendet (Samhällsbyggnadsnämndens beslut 1.11.2017 (§47)).

**Samhällsbyggnadsnämndens beslut:**

**Mottagare:**

Lappfjärdsvägen 8-9  
KRS-Vatten  
PB 13  
64100 Kristinestad

**Avsändare:**

Lars och May Riissanen  
Solvägen 15  
64100 Kristinestad  
E-post [lars.riissanen@pp.inet.fi](mailto:lars.riissanen@pp.inet.fi)  
Tfn. +358400660886

**Ärende:**

Med hänvisning till faktura nummer 78236.

Angående vår omprövning daterad 10.11.2017, att samhällsbyggnadsnämnden skall ompröva sitt beslut av den 01.11.2017 paragraf 47, angående justering av gällande taxa, som uttryckligen gäller grundavgiften för vatten och avlopp. Eftersom grundavgiften allvarligt kränker och ifrågasätter rättssäkerheten samt rättvis principen och är diskriminerande för KRS-Vattens kunder. Därför är det inte rätt att uppbära grundavgiften för vatten och avlopp innan ärendet är avgjort rättsligt.

Affärsverket KRS-Vattens kund är endast skyldig att betala den grundavgift, för den mängd kunden använder.

Det är ofattbart och kränkande att alla Affärsverket KRS-Vattens kunder betalar samma grundavgift oberoende mängd, vilket föranleder att andra kunder betalar andras kostnader.

Beslutet strider mot rättsprincipen lika behandling av Affärsverket KRS-Vattens kunder.

Eftersom ärendet inte ännu är avgjort av rättsinstanserna så har KRS-Vatten inte rätt att uppbära grundavgiften för vatten och avlopp efter 10.11.2017, då omprövningen inlämnades till samhällsbyggnadsnämnden och vårt besvär inte ännu är avgjort i Vasa förvaltningsdomstol. Detta gäller alla KRS-Vattens kunder.

Kristinestad den 20 maj 2018

  
Lars Riissanen

  
May Riissanen



**KRS-Vatten / KRS-Vesi**  
 PB 13 / PL 13  
 64100 Kristinestad / Kristiinankaupunki

**RIISSANEN LARS**

**SOLVÄGEN 15**  
 64100 KRISTINESTAD



**LASKU FAKTURA Sidan 1**

Laskun nro Fakturans nr <b>78236</b>	Päivämäärä Datum <b>14.05.2018</b>
Eräpäivä Förfallodag <b>04.06.2018</b>	Viivästyskorke Förseningsränta <b>8,50</b>
Mittarin nro Mätarens nr <b>227474</b>	Asiakasnro Kundnummer <b>98</b>
Vuosikulutusarvio Uppsk. årsförbrukning <b>88</b>	Kulutuspaikan nro Förbrukn.ställe nr <b>90964000101</b>
Kiinteistön osoite Fastighetens adress <b>SOLVÄGEN 15</b>	
Huomautusaika Anmärkningstid <b>7 pv / dagar</b>	Maksuehto Betalningsvillkor <b>14 pv netto</b>
Viivästysmaksu / Maksukehotus Förseningsavgift / Betalningspåminnelse <b>8 euroa / euro</b>	

			Mängd	á-pris	netto e	MOMS	Yhteensä
Grundavgift	01.01.2018	30.04.2018	4 mån	6,67	26,67	6,40	33,07
Grundavgift avloppsv.	01.2018	30.04.2018	4 mån	7,50	30,00	7,20	37,20
Uppsk. förbrukning	06.12.2017	30.04.2018	35 M3	0,75	26,25	6,30	32,55
Uppsk. avläsning	5716	5751					
Uppsk. förbr. avloppsv.	12.2017	30.04.2018	35 M3	1,80	63,00	15,12	78,12
Uppsk. avläsning	5716	5751					

Skattefri **145,92**  
 MOMS 24,0% **35,02**

**Maksettaessa käytettävä viitenumeroa. Referensnumret måste anges när du betalar.**

VIITENUMERO REFERENSNUMMER <b>2 87647 82361</b>	EUR YHTEENSÄ EUR TOTALT <b>180,94</b>
--	--

Puhelin Telefon  
(06) 221 6229

Telefax  
(06) 221 6285

Pankkiyhteys Bankförbindelse  
 IBAN FI25 8000 1500 6808 15  
 BIC DABAFIHH

Y-tunnus FO-nummer  
0216509-5

Saajan tilinumero Mottagarens kontonummer	IBAN	Danske Bank Korsnäs Andb Sydbottens Andb Krs Sparbank Nordea	FI25 8000 1500 6808 15 FI05 5572 0120 0017 52 FI73 4730 7020 0003 07 FI20 4956 1020 0000 91 FI66 2026 1800 0603 72	BIC	DABAFIHH OKOYFIHH POPF22 ITELFIHH NDEAFIHH
--	------	--	--	-----	--

Saaja Mottagare  
**KRS-Vatten / KRS-Vesi**  
 PB 13 / PL 13  
 64100 Kristinestad / Kristiinankaupunki

Asiakas nro: **98**  
 Kulutuspaikka: **90964000101**  
 Laskunro: **78236**

**TILISIRTO GIRERING**  
 Maksajan nimi ja osoite  
 Betalarens namn och adress  
**RIISSANEN LARS**  
**SOLVÄGEN 15**  
**64100 KRISTINESTAD**

Allekirjoitus  
Underskrift

Viitenro Ref.nr  
**2 87647 82361**

Tilitytö nr Fran konto nr	Eräpäivä Förf.dag <b>04.06.2018</b>	Euro <b>180,94</b>
------------------------------	--	-----------------------

Maksu välitetään saajalle maksujenvälityksen ehtojen mukaisesti ja vain maksajan ilmoittaman tilinumeron perusteella

Betalningen förmedlas till mottagaren enligt villkoren för betalningsförmedling och endast till det kontonummer som betalaren angivit.

PANKKI BANKEN



**SKRIVELSE (8.1.2019) ANGÅENDE VATTENFÖRSÖRJNINGSVÄRKETS GRUNDAVGIFTER I KRS-VATTENS FAKTUROR**

(AJM/AJM)

En skrivelse, daterat 8.1.2019, angående grundavgifter i KRS-Vattens fakturor 78236, 79964 samt 81774 har inkommit 8.1.2019 *Bilaga*.

**Bakgrundsfakta**

Samhällsbyggnadsnämnden beslöt att justera taxan samt avgift för partivatten den 1.11.2017 (§47). Beslut om omprövning av beslutet har avgjorts i samhällsbyggnadsnämnden den 21.2.2018 (§34). Utlåtande till Vasa förvaltningsdomstol har beslutits vid samhällsbyggnadsnämnden den 25.4.2018 (§76).

Ärendet har inte avgjorts vid Vasa förvaltningsdomstol.

En skild skrivelse med hänvisning till faktura 78236 har inkommit 21.5.2018.

**Sammanfattning av skrivelsen daterat 08.01.2019**

Undertecknarna av skrivelsen anser att grundavgiften är rättsstridigt och innehåller en dold subventionering.

**Direktörens förslag:**

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att anteckna skrivelsen till kännedom med den motiveringen att man inväntar beslut av Vasa förvaltningsdomstol i ärendet (Samhällsbyggnadsnämndens beslut 1.11.2017 (§47)).

**Samhällsbyggnadsnämndens beslut:**

8 - -01- 2019

**Till Samhällsbyggnadsnämnden i Kristinestad**

Lappfjärdsvägen 8-9  
PB 13  
64100 Kristinestad

**Avsändare:**

Lars och May Riissanen  
Solvägen 15  
64100 Kristinestad  
E-post [lars.riissanen@pp.inet.fi](mailto:lars.riissanen@pp.inet.fi)  
Tfn. +358400660886

**Ärende:**

Gäller fakturorna nummer 78236, 79964 och 81774 angående grundavgiften för vatten och avlopp.

**Varför, och i stöd av vilken lag Kristinestads Samhällsbyggnadsnämnd beslutit att uppbära grundavgiften för vatten och avlopp, så att avgifterna är lika stora oberoende av förbrukad vattenmängd och avledande av avloppsvatten.**

**"Enastående", vilket enbart gäller Kristinestad, att grundavgiften är lika för alla kunder som är anslutna till Affärsverket KRS-Vattens vatten- eller avloppsledning, så som egnahemshus, radhus, våningshus, affärer, industrier, vattenförsörjningsverk, sjukhus, skolor och inrättningar o.s.v. Alla dessa uppräknade betalar samma grundavgift oberoende vilken mängd vatten som Affärsverket KRS-Vatten säljer eller avloppsvatten som leds bort, som direkt är rättsstridigt.**

Antal kunder, som anlitar Affärsverket KRS-Vattens vatten, enligt Affärsverkets statistik, så är 1525 kunder anslutna till vattenledningen och kunder som är anslutna till avloppsledningen är enligt statistiken 1346. **Grundavgifterna är så konstruerade att använder kunden 190 m<sup>3</sup> vatten och leder bort 190 m<sup>3</sup> avloppsvatten så täcker grundavgiften alla kostnader för underhålls- och administrativa kostnader.** Grundavgiften för vatten enligt gällande taxa är 80 euro för vatten och 90 euro för avlopp. Vi undertecknade använder 83 m<sup>3</sup> vatten per år och samma mängd avloppsvatten leds bort. Vi betalar även opåkallat en grundavgift för 107 m<sup>3</sup> vatten och samma för avlopp, vilket storförbrukarna faller till godo. **Taxan innehåller en dold subventionering, som bör brytas.**

Av ovan, så betalar i alla fall över 1600 kunder subventionering av storförbrukarnas grundavgifter för vatten och avlopp, eftersom vatten- och avloppskunderna tillsammans är 2871 varav största antalet är småförbrukare. Undertecknade är en familj på två personer och vi har använt 83 m<sup>3</sup> vatten och samma mängd avloppsvatten har letts bort. Då familjen bestod av fyra personer så var vattenförbrukningen ca. 120 m<sup>3</sup>. Ett våningshus eller ett radhus med 20 lägenheter betalar samma grundavgift för vatten- och avlopp som vi, eller 80 euro för vatten och 90 euro för avlopp, fastän i varje lägenhet i medeltal bor 3 personer och i hela våningshuset eller radhuset tillsammans 60 personer. Tänk er, att en ensamstående pensionär som bor i sin lilla stuga och använder högst 30 m<sup>3</sup> vatten och samma mängd avloppsvatten som leds bort är förpliktad att betala 80 euro för vatten och 90 euro för avloppsvatten som leds bort för att storförbrukarna skall favoriseras och av politisk ovilja bibehåller Samhällsbyggnadsnämnden den dolda subventioneringen i taxan.

**Det är sjukligt**, som riksdagsman Joakim Strand brukar uttrycka detta.



Av detta hänvisas till; EU:s rapport från kommissionen till Europaparlamentet och rådet daterat Bryssel 14.11.2012. COM(2012) 670 final, punkt 5.6 lyder;

**– Se till att prispolitiken för vatten är öppen och rättvis och att den baseras på uppmätt förbrukning.**

**– Förbättra bedömningarna av kostnader och fördelar för att se till att kostnaderna täcks.**

Samt; Lag om vattentjänster paragraf 18 mom. 2. Första mening lyder; **Avgifterna skall vara skäliga och rättvisa.**

Affärsverkets KRS-Vattens taxa vad gäller grundavgiften för vatten och avlopp motsvarar inte ovannämnda kriterier, eftersom i avgiften ingår en dold subventionering för storförbrukare.

Kristinestad den 8 januari 2019.

Högaktningsfullt.



Lars Riissanen



May Riissanen

**AVGÖRANDE GÄLLANDE PLANERINGSBEHOV FÖR BYGGANDE AV LAGERHALL PÅ  
FASTIGHET 287-421-11-120 I TJÖCK**K R I S T I N E S T A D S  
K O M M U N

**SAMHÄLLSBYGGNADSNÄMNDEN**  
STADEN KRISTINESTAD  
Lappfjärdsvägen 10  
64100 Kristinestad  
Tfn. 06-2216200

**UTSLAG**

Givet efter anslag  
29.03.2019  
SMH 51/ 20.03.2019  
Dnro : 57/ 2019

- Ärende** Avgörande gällande planeringsbehov för byggande på fastighet 287-421-11-120 i Tjöck
- Sökande** Stora Enso Packaging Oy/Kristinestads fabrik  
Håkan Blomqvist  
Storbrovägen 32  
64140 TJÖCK
- Byggplats** Fastighetsbeteckning: 287-421-11-120  
Storbrovägen 32  
64140 TJÖCK
- Byggprojekt och åtgärd** Byggande av lagerhall, 1206 m<sup>2</sup>
- Byggnadsbegränsning** Enligt Kristinestads byggnadsordning är Tjöck generalplaneområde angivet nämnt som ett område i behov av planering.
- Utgångsläge** Byggnadsplatsen är bebyggd (fabriksområde).

**Detaljplanens bestämmelser**

För området finns inga planer med rättsverkningar

**Hörande** Grannarna har hörts i ärendet.

**Utlåtande** Behov av att begära utlåtande enligt Markanvändnings- och bygglagens 173§ mom 4 av annan myndighet föreligger inte.

**Sökandes motivering** Sökande har motiverat sin ansökan. Bilaga.

### **Tekniska direktörens förslag**

Behov av att planera området föreligger inte. Behov att begära utlåtande av Närings-, trafik- och miljöcentralen och förbundet på landskapsnivå finns inte.

#### **Motivering**

Med beaktande av sökandes motivering och med beaktande av lagerbyggnadens läge försvåras inte planläggning av Tjock.

Behov att begära utlåtande av myndigheter och förbundet på landskapsnivå är uppenbart onödigt att begära pga av projektets art och läge. Byggnadens arkitektur är en sedvanlig lagerbyggnad som är lämpligt anpassat till fabriksområdet för fabriken produktionsverksamhet.

#### **Tillämpat lagrum**

Markanvändning- och bygglagen §137, §173 mom 3.

### **Samhällsbyggnadsnämndens beslut**

#### **Giltighetstid**

Före påbörjande av någon som helst byggnadsåtgärd bör sökande beviljas byggnadslov av den lokala byggtillsynsmyndigheten.

Detta tillstånd är i kraft **två (2) år** från den dag utslaget givits. Byggnadslovet bör sökas inom denna tid.

#### **Sökande av ändring**

Ändring av detta utslag får sökas genom skriftligt besvär till Vasa förvaltningsdomstol.

Besväransvisning bifogas.

Teknisk direktör

Ari-Johan Myllyniemi

Beredare

Ari-Johan Myllyniemi

#### **Bilagor**

-Omgivningskarta  
-Situationsplan, planritning samt fasadritning  
-Flygbild

#### **Distribution och avgift**

Beslut sökande  
390,00 euro  
Stora Enso Packaging Oy/Kristinestads fabrik  
Håkan Blomqvist  
Storbrovägen 32  
64140 TJÖCK

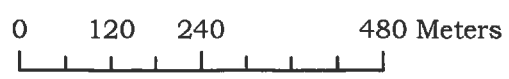
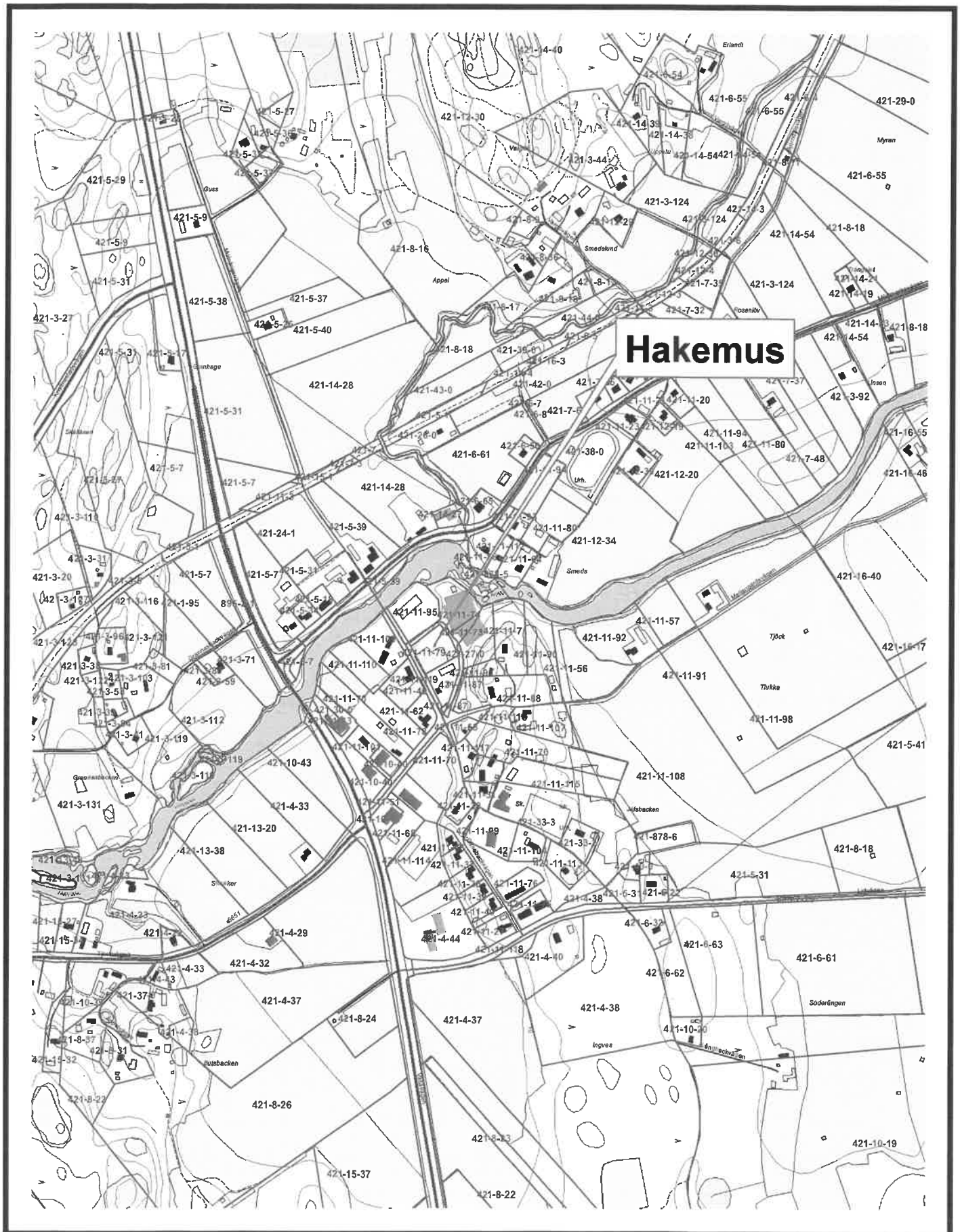
**Avskrift utan avgift**

Närings-, trafik- och miljöcentralen i Österbotten  
Registraturen  
PB 131, 65101 VASA

Österbottens museum  
PB 3  
65101 VASA

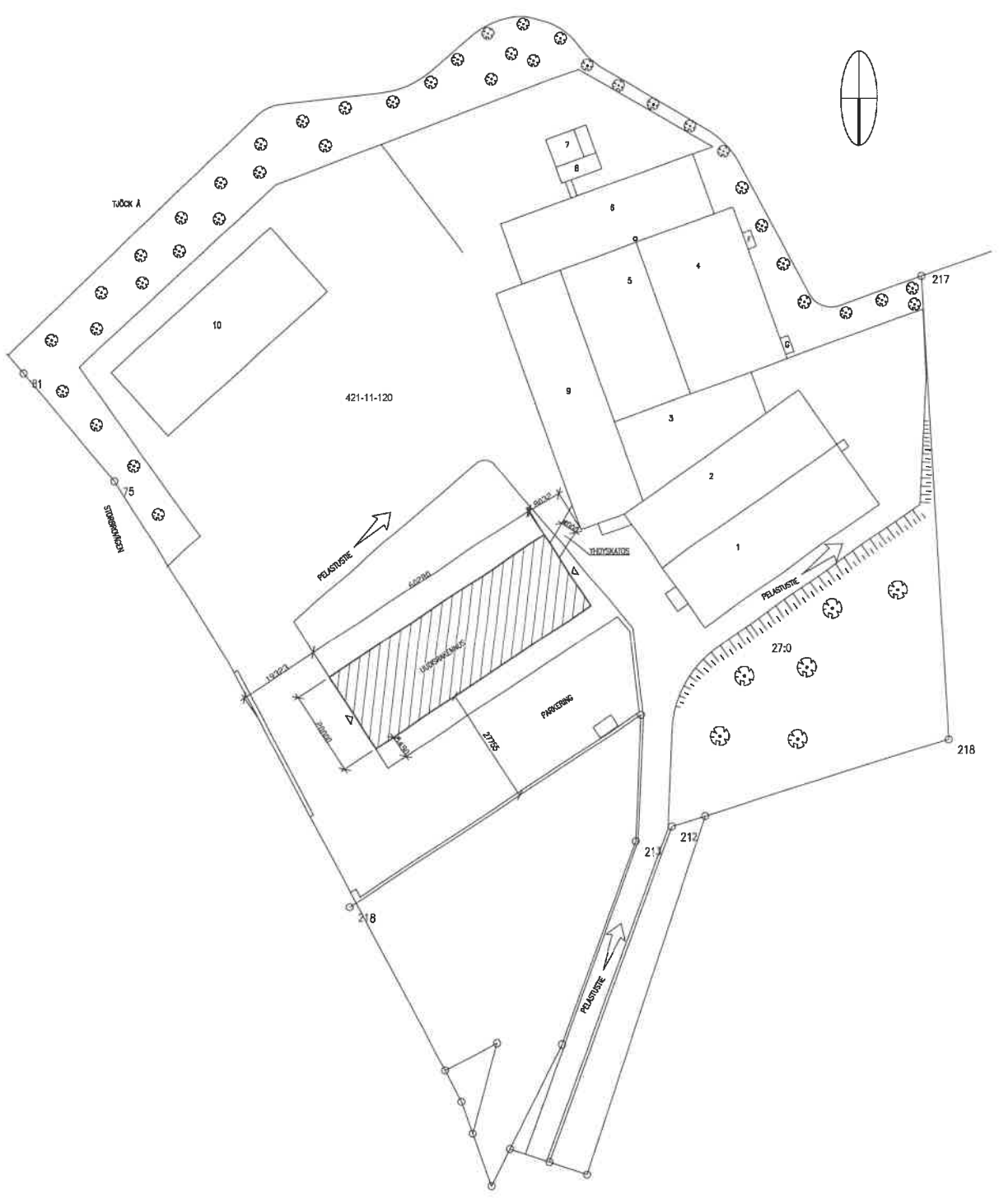
Byggnadstillsynsmyndigheten i Kristinestad  
Lappjärdsvägen 10  
64100 KRISTINESTAD

# Kristinestad Kristiinankaupunki

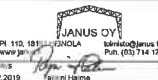


1:10 000

Vh 1.



**UUDISRAKENNUS**  
 Kerrosala 1206 m<sup>2</sup>  
 Tilavuus 9264 m<sup>3</sup>  
 -paloluokka P3, palovaarallisuusluokka 1, suojaustaso 1

Kunta/Kylä	Kortti	Kortin nro	Vastuualueen erikseen merkityt osat	
421	11	120	Kuusiokatu	Jakelu nro
Käyttötarkoitus	UUDISRAKENNUS		PAAPIRUSTUS	1
Käyttökäyttötarkoitus	Stora Enso Packaging		Pienkokoisen erillisen	Määrä
	PVC-pinnoitteen teräskärryhalli 20x60x6		Asemapiirustus	1:500
	Isosillantie 32, 64140 Tuusula		Suunnittelun työn numero	piir. nro
 Janus Oy PL 110, 18100 JYVÄSKYLÄ Puh. (010) 714 1777			ARK	1
20.2.2019			J.T.S.	J.T.S.

**BEHANDLING AV INLÄMNADE TOMTANSÖKAN SAMT BESLUT OM RESERVERING  
VID ÖSTRA SIDAN**

(TÖ/AJM)

Sammanlagt 15 st. bostadstomter har varit föremål för öppen tomtansökan 14.2 – 8.3.2019. Om detta har publicerats i de lokala tidningarna Syd-Österbotten och Suupohjan Sanomat samt på stadens hemsidor. I bifogad bilaga finns information om tomterna och tomtansökanprocessen.

Beredning av inkomna ansökan behandlas på mötet

**Tekniska direktörens förslag:**

Förslag ges på mötet.

**Samhällsbyggnadsnämndens beslut:**

[Samhällsbyggnad](#) » NYA BOSTADSTOMTER

## NYA BOSTADSTOMTER

Sammanlagt 15 st egnahemshustomter öppnas nu för försäljning vid Östra sidan, längs med Tjärhovsvägen samt nybyggda Drottninggatan.

Tomternas läge är ypperligt, havsnära och endast ett stenkast från mataffär, bensinstation, idrottsplan, frisbeegolf-bana samt stadens centrum med all service. I närheten finns lekplats för barn, vandringsled och en badstrand.



## LEDIGA BOSTADSTOMTER:

Kvadratmeterpriserna för tomterna har blivit fastställda av samhällsbyggnadsnämnden den 24.10.2018 till 5,50 €/m<sup>2</sup>.



## KVARTER 429

TOMT:	429-1	429-2	429-3
Areal	1900 m <sup>2</sup>	1900 m <sup>2</sup>	1900 m <sup>2</sup>
Byggrätt	475 m <sup>2</sup>	475 m <sup>2</sup>	475 m <sup>2</sup>
Pris	10 450 €	10 450 €	10 450 €
Karttjänst	<a href="#">Karta</a>	<a href="#">Karta</a>	<a href="#">Karta</a>
Karta	<a href="#">Karta</a>	<a href="#">Karta</a>	<a href="#">Karta</a>
Detaljplanbet. & Bestämmelser	<a href="#">Länk</a>	<a href="#">Länk</a>	<a href="#">Länk</a>

## KVARTER 430

TOMT:	430-1	430-2	430-3
Areal	1530 m <sup>2</sup>	1530 m <sup>2</sup>	1530 m <sup>2</sup>
Byggrätt	383 m <sup>2</sup>	383 m <sup>2</sup>	383 m <sup>2</sup>
Pris	8 415 €	8 415 €	8 415 €
Karttjänst	<a href="#">Karta</a>	<a href="#">Karta</a>	<a href="#">Karta</a>
Karta	<a href="#">Karta</a>	<a href="#">Karta</a>	<a href="#">Karta</a>
Detaljplanbet. & Bestämmelser	<a href="#">Länk</a>	<a href="#">Länk</a>	<a href="#">Länk</a>

## KVARTER 431

TOMT:	431-5	431-6	431-7
Areal	1520 m <sup>2</sup>	1520 m <sup>2</sup>	1520 m <sup>2</sup>
Byggrätt	380 m <sup>2</sup>	380 m <sup>2</sup>	380 m <sup>2</sup>
Pris	8 360 €	8 360 €	8 360 €
Karttjänst	<a href="#">Karta</a>	<a href="#">Karta</a>	<a href="#">Karta</a>
Karta	<a href="#">Karta</a>	<a href="#">Karta</a>	<a href="#">Karta</a>
Detaljplanbet. & Bestämmelser	<a href="#">Länk</a>	<a href="#">Länk</a>	<a href="#">Länk</a>

## KVARTER 432

TOMT:	432-4	432-5
Areal	2265 m <sup>2</sup>	2265 m <sup>2</sup>
Byggrätt	566 m <sup>2</sup>	566 m <sup>2</sup>
Pris	12 458 €	12 458 €
Karttjänst	<a href="#">Karta</a>	<a href="#">Karta</a>
Karta	<a href="#">Karta</a>	<a href="#">Karta</a>
Detaljplanbet. & Bestämmelser	<a href="#">Länk</a>	<a href="#">Länk</a>

## KVARTER 434

TOMT:	434-1	434-2	434-3	434-4
Areal	1680 m <sup>2</sup>	1680 m <sup>2</sup>	1680 m <sup>2</sup>	1680 m <sup>2</sup>
Byggrätt	420 m <sup>2</sup>	420 m <sup>2</sup>	420 m <sup>2</sup>	420 m <sup>2</sup>
Pris	9 240 €	9 240 €	9 240 €	9 240 €
Karttjänst	<a href="#">Karta</a>	<a href="#">Karta</a>	<a href="#">Karta</a>	<a href="#">Karta</a>
Karta	<a href="#">Karta</a>	<a href="#">Karta</a>	<a href="#">Karta</a>	<a href="#">Karta</a>
Detaljplanbet. & Bestämmelser	<a href="#">Länk</a>	<a href="#">Länk</a>	<a href="#">Länk</a>	<a href="#">Länk</a>

### TOMTANSÖKAN BLANKETT

Bostadstomterna delas ut genom allmän tomtansökan **14.2 - 8.3.2019**.

Tomtansökan skall inlämnas eller sändas per post i kuvert märkt "Östra sidan bostadsområde" **senast fredagen 8.3.2019 kl.16.00 till adressen: Samhällsbyggnadsnämnden, PB 13, Lappjärdsvägen 10, 64101 Kristinestad.**

Eventuella frågor besvaras av markanvändningschef Tony Östersund, 040 3566450, epost: [tony.ostersund@krs.fi](mailto:tony.ostersund@krs.fi).

Visning av tomt sker genom att kontakta Emilia Grannas 040-354 7772 eller Tony Östersund.

Var och en sökande kan köpa/arrendera endast en tomt, men man får ansöka om fyra tomter. Anteckna tomterna i ansökan i den ordningen, så att den tomt man vill helst ha antecknas först, sedan tomten som är det andra alternativet o.s.v.

Inkomna ansökningar tas till behandling efter det att ansökningstiden har gått ut. Om det finns flera än en sökande till en tomt så avgör lotten. Samma sökande/familj tilldelas endast en tomt. Efter att allmänna tomtsökningstiden har utgått så fortsätter de kvarvarande tomterna att sökas enligt kontinuerlig ansökan.

Privatpersoner till egnahemshustomter har företräde före byggföretag.

#### Reservering:

Med tomtansökningsblanketten förbinder sig sökanden att betala en reserveringsavgift på 250 € om samhällsbyggnadsnämnden reserverar tomten till sökanden. Med en reservering förbinder sig tomtintressenten till att ingå köpeavtal eller arrendeavtal med kommunen inom reserveringsperioden på ett halvt år. Staden marknadsför inte tomten under reserveringsperioden. För reservering uppbärs en reserveringsavgift om 250 euro, som tillfaller kommunen om tomtreserveringen inte fullföljs. Reserveringsavgiften skall betalas på angiven förfallodag. Reserveringen kan förlängas endast en gång med 6 månader.

#### Arrende

Arrendetiden är 35 år och årsarrendet enligt den gällande taxa som råder vid undertecknandet av arrendeavtalet och binds till levnadskostnadsindex.

#### Byggnadsplikt

Köparen/arrendatorn förbinder sig att bygga bostadsbyggnad, med beaktande av gällande detaljplan, på tomten så att bostadsbyggnaden inom tre (3) år från undertecknandet av köpebrevet/arrendeavtalet har godkänts av byggnadstillsynsmyndigheten att tas i bruk.

#### Vidareförsäljning

Köparen/arrendatorn har inte rätt att överlåta tomten obebyggd till tredje part utan stadens skriftliga godkännande.

#### Övrigt

Köparen/arrendatorn står för styckningskostnaderna och lagfartskostnaderna. Staden Kristinestad står för kostnaderna för uppgörandet av köpebrevet samt arvodet för det offentliga köpvittnet. Köparen/arrendatorn svarar för de markundersökningar som ansluter sig till byggprojektet. I övrigt följs Kristinestads stads normala villkor för tomtöverlåtelser.

## FASTSTÄLLANDE AV PRIS FÖR TILLÄGGSMARK VID ANTILA

(TÖ/AJM)

På Antila detaljplaneområde finns fyra stycken fastigheter som behöver lösa in tilläggsmark av Kristinestads donationsjord 287-401-14-0 för att kunna bildas till tomt enligt gällande detaljplan och tomtindelningar.

Försäljningspriserna på stadens samtliga ägda tomter samt tomtmark håller på att granskas för att eventuellt justeras och fastställas för de tomter som saknar pris. Detta projekt väntas bli klart mot slutet av året och avsikten är att även tilläggsområden tas med i detta projekt.

Byggnadsförbud råder på de fastigheter som bör lösa in tilläggsmarken. Det är därför viktigt att det fastställs ett pris så att tilläggsmarken går att lösas in och efter att tomterna utbrutits vid en tomtstyckningsförrättning går att föra in fastigheterna som tomter i fastighetsregistret enligt gällande detaljplan och tomtindelning. Först då upphävs byggnadsförbudet (MBL 81 §).

Antila detaljplan godkändes 2010 och markägarna har under en längre tid begärt pris för tilläggsmarken. För att inte ännu mera förhala detta så bör markägarna nu ges möjlighet att lösa in tilläggsmarken för att inte detta mera skall orsaka olägenheter som fördröjningen eventuellt lett till.

Tilläggsmarken befinner sig mellan gatuområde och fastigheten och har uppkommit i samband med detaljplaneringen.

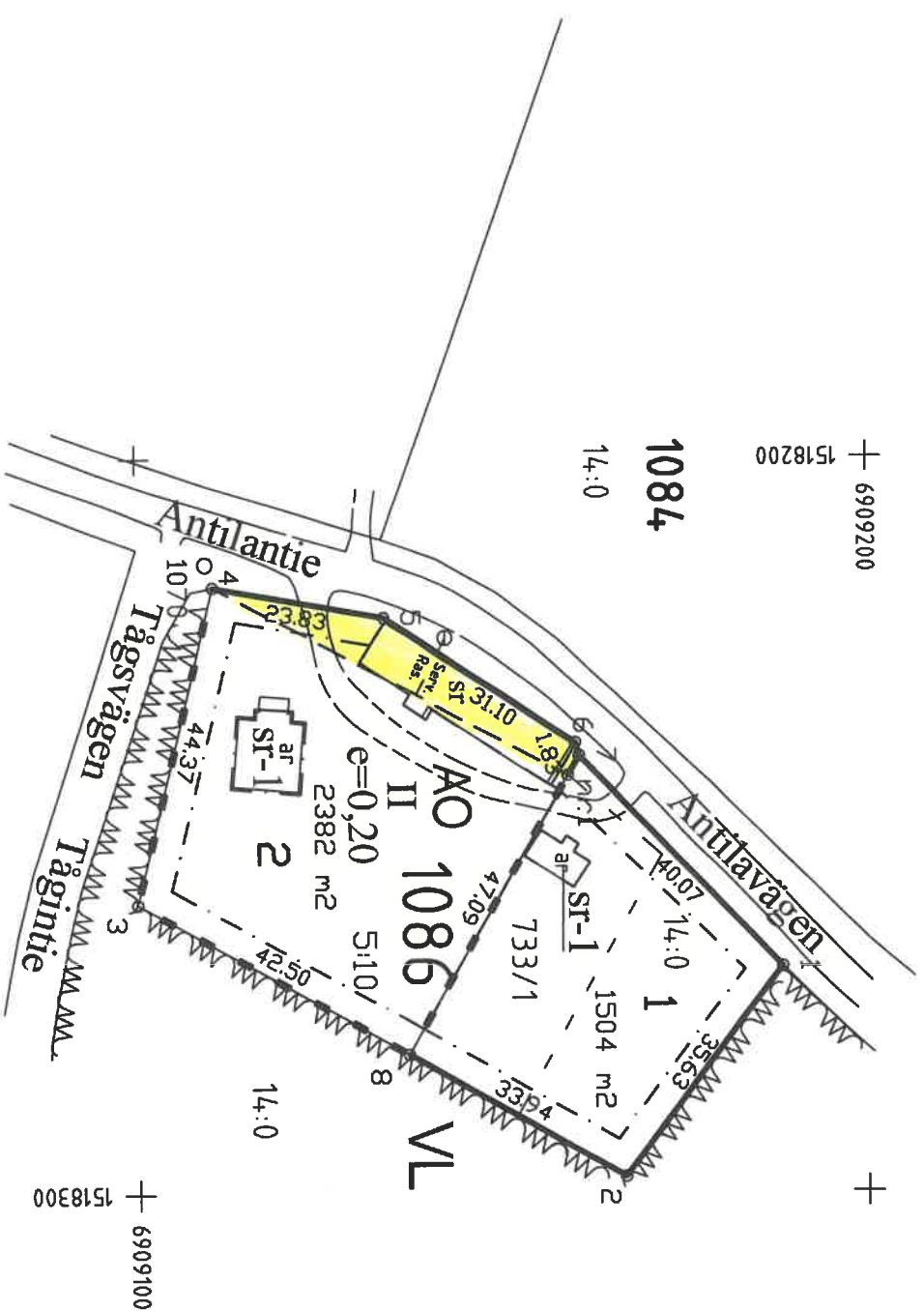
Tilläggsmarken kan endast lösas in och användas av markägarna till den fastighet som området skall bifogas till. Orsaken till att det till fastigheterna planerats tilläggsmark som bör lösas in är att det finns skyddade byggnader eller anordningar på tilläggsmarken samt att gränsen mot gatuområdet har dragits så att det blivit mera ändamålsenligt. Tilläggsmarken ger mera byggnadsrätt åt tomten men ökar inte nödvändigtvis användningsmöjligheterna eftersom på en stor del av tilläggsområdena inte får uppföras byggnationer förutom de som redan finns, på grund av detaljplanens byggnadsyta samt närheten till gatuområdet. Dessa alla aspekter bör beaktas vid prissättningen av tilläggsområdena.

Fastigheterna som behöver lösa in tilläggsmarken är: 287-401-5-10 GRANSKOG, 287-401-4-49 INGVES, 287-401-4-62 BJÖRKHAGA, 287-401-5-8 BASTUSKATAN. Föreslås att priserna på tilläggsmarken som framkommer i bilagan fastställs till 4 €/m<sup>2</sup>. Priserna är i kraft så länge inte annat besluts och kan komma att justeras tidigast i samband med helhetsvärderingsprojektet då tomtpriserna i Kristinestad jämförs och fastställs och som beräknas färdigställas senare i år.

### **Tekniska direktörens förslag:**

Priset på de fyra tilläggsområdena som framkommer från bifogad karta fastställs till 4 €/m<sup>2</sup>. Priserna kan komma att justeras tidigast i samband med helhetsvärderingsprojektet där Antila-området är inkluderat.

### **Samhällsbyggnadsnämndens beslut:**



### KOORDINATFÖRTECKNING / KOORDINATLIFTELLO

Nr/N:o	X	Y
1	6909188.323	1518269.603
2	166.730	297.944
3	099.978	260.700
4	110.609	217.623
5	134.058	221.882
6	160.102	238.883
7	160.646	240.629
8	137.092	281.407

### TOMTERNAS BILDNING / TONTTIEN MUODOSTUMINEN

Tomt / Tontti	Fastighet / Kiinteistö	Del / Osa	Areal / Pinta-ala m2
1	287-401-14-0	X	1504
2	287-401-5-10 287-401-14-0	X	2116 266

### TOMTINDELNING

### TONTTJAKO

KRISTINESTAD  
1:1000  
KRISTINANKAUPUNKI

Berör /Berör-inte " jordregisterområde"  
Koskee /Ei koske " maarekisterialuetta"

Detailplanens Nr / Fastst. datum  
Asennakaavan N:o / Vahv. pvm  
116 / 26.4.2010

Räkn.  
Lask. Tö

Baskartan godkände och tomtindelningen uppgjord av:  
Pohjakartan hyväksyvä ja tonttijon laatii:

Stadsdel  
Kaupunginosa 10

Rit.  
Pirt. E4

KRS 10.1.2012

Kvarter  
Kortteli 1086

Gransk.  
Tark. Tö

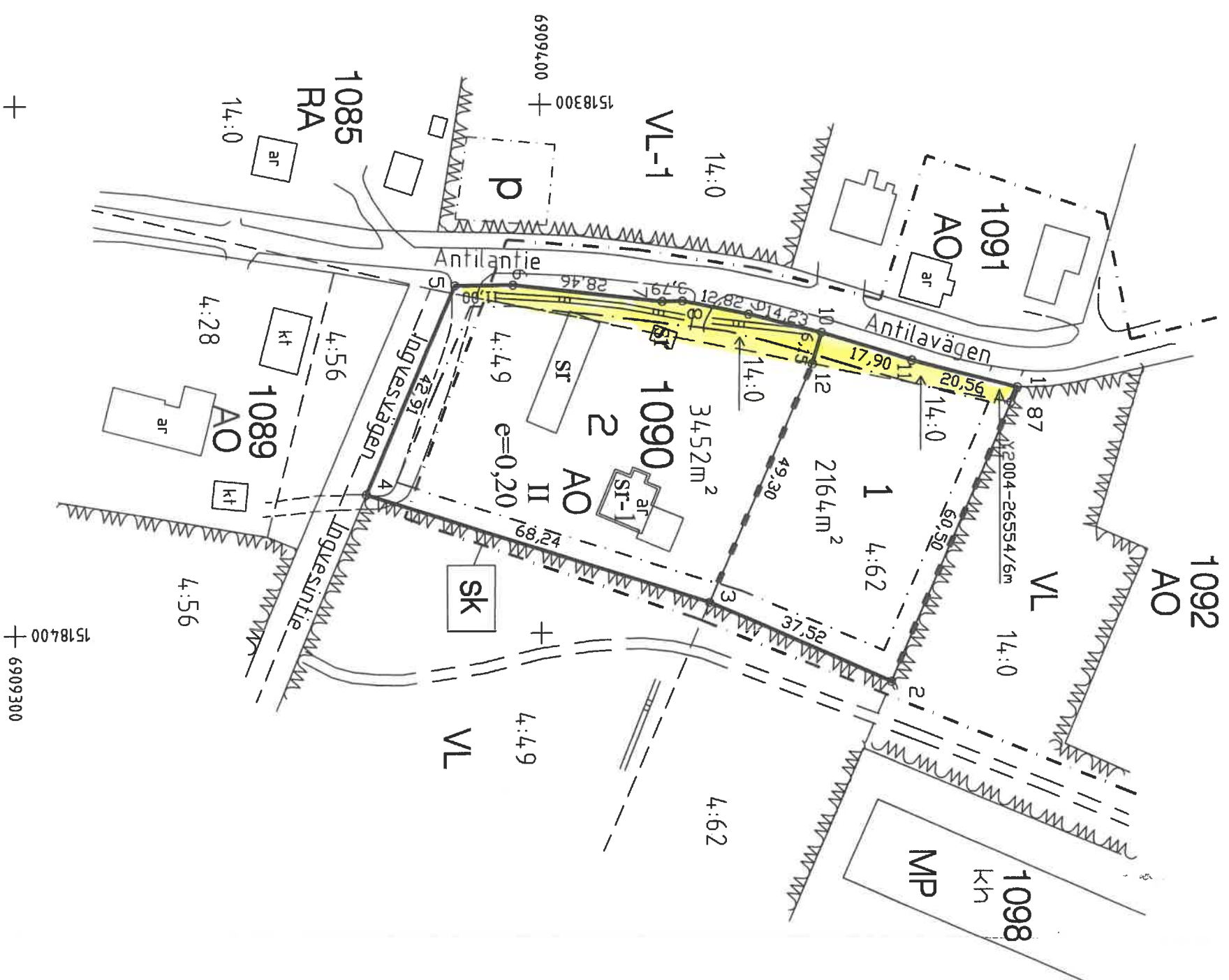
Lantm.-ing.  
Maann.ins. Tony Östersund

Tomterna  
Tontti 1 - 2

Godkänd / Hyväksytty i kraft 30.9.2012

Ti Nr / Tj N:o 485

Tomtindelningen godkänd  
Tonttijako hyväksytty  
Tekniska nämnden/Tekninen lautakunta  
§ 32 1.03 2012  
*Birgitta Nylund*  
Birgitta Nylund  
arkkitehti, kensliesihti.



### KOORDINATFÖRTECKNING / KOORDINAATTILUETTELO

Nr/N:o	X	Y
1	6909490.344	1518353.722
2	466.390	409.278
3	431.940	394.424
4	366.925	373.681
5	383.897	334.271
6	394.897	334.196
7	423.179	337.372
8	426.970	337.279
9	439.526	339.872
10	453.331	343.315
11	470.429	348.619
12	451.606	349.213

### TOMTERNAS BILDNING / TONTTIEN MUODOSTUMINEN

Tomt / Tontti	Fastighet / Kiinteistö	Del / Osa	Areal / Pinta-ala m <sup>2</sup>
1	287-401-4-62 287-401-14-0	x x	1997 167
2	287-401-4-49 287-401-14-0	x x	3083 369

**TOMTINDELNING** **KRISTINESTAD**  
**TONTTIJAKO** **1:1000**  
**KRISTIINANKAUPUNKI**

Berör / ~~Berör inte~~ "jordregisterområde"  
 Koskee / ~~Koskee~~ "maarekisterialuetta"

Detailplanens Nr / Fastst. datum **116 / 26.4.2010**  
 Asemakaavan N:o / Vahv. pvm

Räkn. Lask. **Tö** Baskartan godkände och tomtindelningen upptejörd av:  
 Pohjakartan hyväksyvä ja tonttijaaon laati:

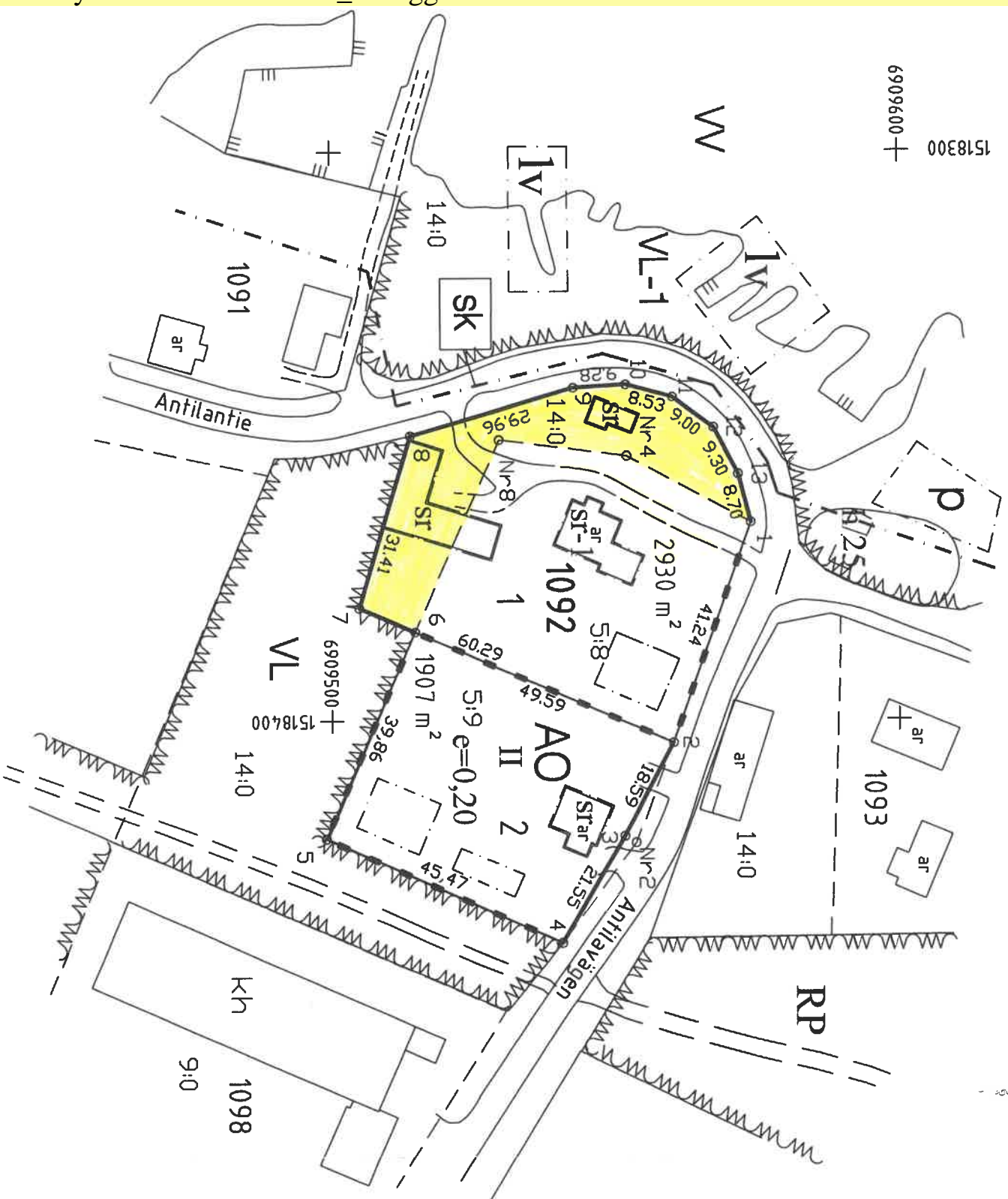
Rit. Piirt. **Et** KRS 25.2.2013

Gransk. Tark. **Tö** Lantm. ing. Maann. ins. Tony Östersund

Godkänd / Hyväksytty **Etff 25.2.2013**

Stadsdel	10
Kaupunginosa	1090
Kvartter Kortteli	1 - 2
Tomterna Tontit	509

Tomtindelningen godkänd  
 Tonttijako hyväksytty  
 Tekniska nämnden / Tekninen lautakunta  
 § 59 20.03.2013  
 Birgitta Nylund  
 Birgitta Nylund  
 J. kansliassitt.



COORDINATFÖRTECKNING / COORDINATILUETTELO

Nr/N:o	X	Y
1	6909574.131	1518365.278
2	560.272	404.123
3	551.624	420.582
4	540.534	439.058
5	498.860	420.871
6	514.804	384.337
7	504.993	380.067
8	514.108	350.012
9	542.864	341.587
10	552.126	341.043
11	560.361	343.278
12	567.594	348.633
13	571.935	356.857

TOMTERNAS BILDNING / TONTTIEN MUODOSTUMINEN

Tomt / Tontti	Fastighet / Kintestistö	Del / Osa	Areal / Pintala m2
1	287-401-5-8 287-401-14-0	x	1976 954
2	287-401-5-9	x	1907

TOMTINDELNING  
TONTTIJAKO

KRISTINESTAD  
1:1000  
KRISTINANKAUPUNKI

Berör / Bører: "jordregisterområde"  
Koskee / Koskee: "maarekisteraluetta"

Detailplanens Nr / Fastst. datum  
Asemakaavan Nr.o / Vahv. pvm

116 / 26.4.2010

Räkn. Lask.	Tö	Baskartan godkände och tomtindelningen uppgjord av: Pohjakkartan hyväksyty ja tonttijakon laati:	Stadsdel Kaupunginosa	10	
Rit. Piirt.	EG	KRS 29.10.2012	Kvarter Kortteili	1092	
Gransk. Tark.	Tö	Lantm.ing. Maanm. ins. Tony Östersund	Tomterna Tontit	1 - 2	
Godkänd / Hyväksyty: 14.01.2013				Ti Nr / Tj N:o	497

Tomtindelningen godkänd  
Tonttijako hyväksyty  
Tekniska nämnden / Tekninen lautakunta  
§ 145 04.12.2012  
Birgitta Nylander  
Birgitta Nylander  
kanslieskr. kanslia sihte.

## PRISERNA EFTER JUNI 2019 PÅ OUTBRUTNA OMRÅDEN AVSEDDA FÖR SEMESTER-BOSTÄDER

(TÖ/AJM)

Stadsfullmäktige beslöt 9.11.2015 (§ 227):

1. att godkänna följande grunder för försäljningen av outbrutna områden för fritidshus:
  - a. stadsstyrelsen ges rätt att fastställa priser för de outbrutna områdena eller styckade tomter för fritidshus i enlighet med de av Maplefield Ab Oy angivna värden som anges i bilagan.
  - b. utanför detaljplan säljs outbrutna områden, vars gränser och areal är samma som är angivna i arrendeaftalen. Den angivna arealen är inte exakt, varför den slutliga arealen bestäms i styckningsförrättningen. I vissa fall bör områdets gränser justeras med beaktande av befintliga byggnader och stadsstyrelsen ges rätt att göra dessa justeringar av gränserna. Köparna kan även i samband med köpet och där det är möjligt lösa in områden i anslutning till det outbrutna området utanför detaljplan.
  - c. priset för tilläggsområden som gränsar till det outbrutna området bestäms per kvadratmeter så att priset är uträknat enligt det pris stadsstyrelsen i enlighet med punkten a) fastställt för respektive outbrutet område dividerat med områdets areal
  - d. ovan nämnda outbrutna område överläts till den som har besittningsrätten till arrendefiguren i stöd av arrendeaftal som trätt i kraft 1.1.2015 eller med samtycke av den som har besittningsrätten till tredje part helt eller delvis
  - e. för köpen gäller i övrigt sedvanliga köpevillkor

Stadsfullmäktige beslöt 23.4.2018 § 31 att det i punkterna 1a och 1c i stadsfullmäktiges beslut 9.11.2015 (§ 227) godkända prisgrunderna gäller vid köp som sker före utgången av juni månad år 2019; stadsfullmäktige beslutar efter detta skilt om prissättningen för senare köp och kan då även godkänna en höjning av prisnivån.

Stadsfullmäktige beslöt 23.4.2018 § 32 att samhällsbyggnadsnämnden beslutar om försäljning av byggnadstomter och legoområden för fritidshus enligt av fullmäktige fastställda allmänna grunder.

Sammanlagt har 138 fritidsarrendetomter sålts och 3 tomter har försäljningsbeslut från 2019. 120 tomter finns kvar varav 40 har beslutats att inte säljas p.g.a. planesituation. År 2016 såldes 56 tomter, 2017 såldes 29 tomter. 2018 såldes 7 tomter och hittills under år 2019 har en fritidstomt sålts och 3 försäljningsbeslut gjorts.

Av de 13 arrendetomter som varit föremål för besvär i tingsrätten, är det nu endast 1 kvar som är föremål för rättslig prövning i hovrätten. Detta är på grund av att domstolen har gjort bedömningen att arrendetagarnas advokat lämnade in överklagan för sent i 12 av fallen, varpå tingsrättens dom har vunnit laga kraft för dessa.

I det i hovrätten kvarvarande fallet finns alla yrkanden kvar, eftersom man överklagat tingsrättens dom till alla delar; prissättning, arrendenivå och tidpunkt för när det nya arrendet skall börja tillämpas.

Detta gör att allt ännu är öppet när det gäller vilka principer som slutligen skall tillämpas på de ännu osålda arrendeområdena. Eftersom det är viktigt från stadens sida att sträva efter likabehandling har det beslutats att inga områden säljs för priser som avviker från stadsfullmäktiges beslut, vari bland annat Maplefields värdering ligger till grund för, innan en laga kraftvunnen dom har erhållits från hovrätten.



Hovrätten har dock inte möjligheten att höja priset eller arrendet som fastslagits av tingsrätten, detta eftersom det endast var käranden som överklagade tingsrättens dom. Ärendet hinner eventuellt behandlas under detta år med god tur.

Kvar finns således tre alternativ, hovrätten styrker tingsrättens dom, hovrätten sänker tomtpriset och/eller arrendet och/eller ändrar startdatum för vilket det nya arrendet skall börja tillämpas, samt eventuellt upphäver och återremitterar ärendet till tingsrätten för ny behandling om hovrätten anser att tingsrätten gjort sig skyldig till procedurfel eller överskridit sina befogenheter.

Utkastet till detaljplan ”ändring och utvidgning av detaljplanen i Björnön” behandlades 4.3.2019 i stadsstyrelsen. Legotagarna på området som berörs av den pågående detaljplanen kunde ges möjlighet att ännu få lösa in fritidstomterna till de fastställda priserna tills utgången av år 2019 samt tilläggsmarken, om detta inte försvårar genomförandet av detaljplanen. Därefter bör det råda försäljningsstopp på tomterna och tomtmarken inom planområdet tills detaljplanen trätt ikraft och tomterna fått ett nytt värde, detta för att försäljningen och fastighetsbildningen inte skall försvåra planprocessen eller genomförandet av planen. Detaljplanen kommer med största sannolikhet att höja fritidstomternas värde. Detta innebär att de som löst in sin fritidstomt före 31.12.2019 drar sannolikt nytta av den värdeökning som kommande detaljplan troligtvis medför. Det rör sig om totalt 14 stycken fritidstomter på planområdet som fortfarande är i legoförhållande.

### **Tekniska direktörens förslag**

Samhällsbyggnadsnämnden föreslår för stadsstyrelsen att stadsfullmäktige beslutar:

1. Punkterna 1a och 1c i stadsfullmäktiges beslut 9.11.2015 (§ 227) godkända prisgrunderna gäller vid köp som sker före utgången av 30.06.2020; stadsfullmäktige beslutar efter detta skilt om prissättningen för senare köp och kan då även godkänna en höjning av prisnivån.
2. Efter 31.12.2019 sätts fritidstomterna samt tilläggsmarken som berörs av den pågående detaljplanen *ändring och utvidgning av detaljplanen i Björnön* i försäljningsstopp i väntan på att detaljplanen blivit godkänd och trätt ikraft samt nya priser gällande detta område blivit fastställda.

### **Samhällsbyggnadsnämndens beslut**

## FASTSTÄLLANDE AV GRUNDERNA FÖR ÖVERLÅTELSE AV OUTBRUTET OMRÅDE FÖR FRITIDSHUS UTANFÖR DETALJPLAN OCH INOM DETALJPLAN

(Stadsfullmäktige 9.11.2015 § 227)

### Stadsfullmäktiges beslut:

Antecknas att vid sammanträdet utdelades nedan citerade skriftliga redogörelse jämte bilaga för det i rubriken nämnda ärendet.

”Den av stadsstyrelsen tillsatta villatomtskommittén har berett överlåtelsevillkoren för outbrutna områden för fritidshus. Kommittén har beställt en värdering av Maplefield Oy Ab, Erik Lönnfeldt, som har inlämnat sin rapport daterad 26.10.2015. Rapporten bifogas. Kommittén har berett arrendetagarna möjlighet att meddela omständigheter som inverkar på värderingen.

### Stadsfullmäktige beslutar:

- 1) att godkänna följande grunder för försäljningen av outbrutna områden för fritidshus:
  - a. stadsstyrelsen ges rätt att fastställa priser för de outbrutna områdena eller styckade tomter för fritidshus i enlighet med de av Maplefield Oy Ab angivna värden som anges i bilagan.
  - b. utanför detaljplan säljs outbrutna områden, vars gränser och areal är samma som är angivna i arrendeavtalen. Den angivna arealen är inte exakt, varför den slutliga arealen bestäms i styckningsförrättningen. I vissa fall bör områdets gränser justeras med beaktande av befintliga byggnader och stadsstyrelsen ges rätt att göra dessa justeringar av gränserna. Köparna kan även i samband med köpet och där det är möjligt lösa in områden i anslutning till det outbrutna området utanför detaljplan.
  - c. priset för tilläggsområden som gränsar till det outbrutna området bestäms per kvadratmeter så att priset är uträknat enligt det pris stadsstyrelsen i enlighet med punkten a) fastställt för respektive outbrutet område dividerat med områdets areal
  - d. ovan nämnda outbrutna område överläts till den som har besittningsrätten till arrendefiguren i stöd av arrendeavtal som trätt i kraft 1.1.2015 eller med samtycke av den som har besittningsrätten till tredje part helt eller delvis
  - e. för köpen gäller i övrigt sedvanliga köpevillkor (köpebrevsmall bifogas)
- 2) att det ovan i punkterna 1a och 1c godkända priset gäller vid köp som sker före utgången av juni månad år 2017; stadsfullmäktige beslutar efter detta skilt om prissättningen för senare köp och kan då även godkänna en höjning av prisnivån.

*Protokollsanteckning: Stadsfullmäktige uttalar redan nu att staden avser höja priserna med 5 % fr.o.m. 1.7.2017.*

### Beslut:”

Antecknas att följande ledamöter avlägsnade sig från sin plats och deltog inte i behandlingen av ärendet p.g.a. jäv: Patrick Ragnäs (partsjäv); Henrik Antfolk (intressejäv); Mats Ingves (intressejäv) och Sari-Milla Ingves (intressejäv) samt att ersättarna Ingmar Rosenback, Jarl Nordman och Peder Sahl trädde in i stället för Patrick Ragnäs, Henrik Antfolk och Mats Ingves. Ingen ersättare trädde in i Sari-Milla Ingves ställe.

Stadsfullmäktiges första vice ordförande Mikael Perjus trädde till och fungerade som ordföranden vid Patrick Ragnäs' jäv.

Ordförande Mikael Perjus förordnade att stadsfullmäktige håller en ca 15 minuter lång förhandlingspaus.

Då förhandlingspausen (kl. 17:14-17:36) avslutats förordnade ordförande Mikael Perjus med hänsyn till att förhandlingarna inte avslutats att stadsfullmäktige håller ytterligare en ca 15 minuter lång förhandlingspaus.

Då förhandlingspausen (kl. 17:37-17:55) avslutats konstaterade ordföranden Mikael Perjus med hänvisning till den utdelade redogörelsen att ärendet behandlas punktvis.

### **Punkterna 1) och 1a.**

Stadsstyrelsens ordförande Åsa Blomstedt föreslog, understödd av Anna-Lena af Hällström, att stadsfullmäktige såsom punkt 1 och 1a. skulle besluta:

1. att godkänna följande grunder för försäljningen av outbrutna områden för fritidshus:
  - a. stadsstyrelsen ges rätt att fastställa priser för de outbrutna områdena eller styckade tomter för fritidshus i enlighet med de av Maplefield Ab Oy angivna värden som anges i bilagan.

Mikael Perjus föreslog, understödd av Nina Jolkkonen-Porander, att stadsfullmäktige skulle besluta godkänna förslaget med ett tillägg och såsom punkt 1 och 1a skulle besluta:

1. att godkänna följande grunder för försäljningen av outbrutna områden för fritidshus:
  - a. stadsstyrelsen ges rätt att förhandla och fastställa priser för de outbrutna områdena eller styckade tomter för fritidshus i enlighet med de av Maplefield Ab Oy angivna värden som anges i bilagan.

Då diskussionen under punkterna 1) och 1a. avslutats konstaterade Mikael Perjus att två understödda förslag föreligger – Åsa Blomstedts förslag, som understötts av Anna-Lena af Hällström, och Mikael Perjus' förslag, som understötts av Nina Jolkkonen-Porander.

Ordföranden Mikael Perjus föreslog att stadsfullmäktige genom namnupp-rop röstar mellan förslagen sålunda att den som understöder Åsa Blomstedts förslag röstar Ja och den som understöder Mikael Perjus' förslag röstar Nej. Omröstningspropositionen godkändes enhälligt.

Vid omröstningen gavs följande röster:

Ja –röster 18 (aderton) röster  
Nej –röster 8 (åtta) röster  
Ingen avstod.

Ordförande Mikael Perjus konstaterade att stadsfullmäktige under punkten 1) och 1a. efter omröstning beslutat i enlighet med Åsa Blomstedts förslag.

### **Punkten 1b.**

Stadsstyrelsens ordförande Åsa Blomstedt föreslog, understödd av Anna-Lena af Hällström, att stadsfullmäktige såsom punkt 1b. skulle besluta:

- b. utanför detaljplan säljs outbrutna områden, vars gränser och areal är samma som är angivna i arrendeavtalen. Den angivna arealen är inte exakt, varför den slutliga arealen bestäms i styckningsförrättningen. I vissa fall bör områdets gränser justeras med beaktande av befintliga byggnader och stadsstyrelsen ges rätt att göra dessa justeringar av gränserna. Köparna kan även i samband med köpet och där det är möjligt lösa in områden i anslutning till det outbrutna området utanför detaljplan.

Då diskussionen avslutats konstaterade ordföranden Mikael Perjus att stadsfullmäktige under punkten 1b. enhälligt beslutat i enlighet med Åsa Blomstedts förslag.

**Punkten 1c.**

Stadsstyrelsens ordförande Åsa Blomstedt föreslog, understödd av Anna-Lena af Hällström, att stadsfullmäktige såsom punkt 1c. skulle besluta:

- c. priset för tilläggsområden som gränsar till det outbrutna området bestäms per kvadratmeter så att priset är uträknat enligt det pris stadsstyrelsen i enlighet med punkten a) fastställt för respektive outbrutet område dividerat med områdets areal

Då diskussionen avslutats konstaterade ordföranden Mikael Perjus att stadsfullmäktige under punkten 1c. enhälligt beslutat i enlighet med Åsa Blomstedts förslag.

**Punkten 1d.**

Stadsstyrelsens ordförande Åsa Blomstedt föreslog, understödd av Anna-Lena af Hällström, att stadsfullmäktige såsom punkt 1d. skulle besluta:

- d. ovan nämnda outbrutna område överläts till den som har besittningsrätten till arrendefiguren i stöd av arrendeavtal som trätt i kraft 1.1.2015 eller med samtycke av den som har besittningsrätten till tredje part helt eller delvis

Då diskussionen avslutats konstaterade ordföranden Mikael Perjus att stadsfullmäktige under punkten 1d. enhälligt beslutat i enlighet med Åsa Blomstedts förslag.

**Punkten 1e.**

Stadsstyrelsens ordförande Åsa Blomstedt föreslog, understödd av Anna-Lena af Hällström, att stadsfullmäktige såsom punkt 1e. skulle besluta:

- e. för köpen gäller i övrigt sedvanliga köpevillkor (köpebrevsmodell bifogas)

Nina Jolkkonen-Porander föreslog att stadsfullmäktige skulle besluta att det vid överlåtelsena beaktas under år 2015 betalda arrenden.

Då diskussionen avslutats konstaterade ordföranden Mikael Perjus att det föreligger två förslag. Åsa Blomstedts förslag som understöts av Anna-Lena af Hällström och Nina Jolkkonen-Poranders förslag. Eftersom Nina

Jolkkonen-Poranders förslag inte erhållit understöd förfaller det. Ordföranden Mikael Perjus konstaterade att stadsfullmäktige under punkten 1e. beslutat enligt Åsa Blomstedts förslag.

### **Punkten 2)**

Stadsstyrelsens ordförande Åsa Blomstedt föreslog, understödd av Anna-Lena af Hällström, att stadsfullmäktige såsom punkt 2) skulle besluta:

2. att det ovan i punkterna 1a och 1c godkända priset gäller vid köp som sker före utgången av juni månad år 2017; stadsfullmäktige beslutar efter detta skilt om prissättningen för senare köp och kan då även godkänna en höjning av prisnivån.

Då diskussionen avslutats konstaterade ordföranden Mikael Perjus att stadsfullmäktige under punkten 2) enhälligt beslutat i enlighet med Åsa Blomstedts förslag.

### **Protokollsanteckning**

Mikael Perjus föreslog, understödd av Sture Riissanen, att stadsfullmäktige såsom protokollsanteckning skulle besluta godkänna följande:

*Protokollsanteckning: Stadsfullmäktige uttalar redan nu att staden avser höja priserna med 5 % fr.o.m. 1.7.2017.*

Antecknas att Nina Jolkkonen-Porander höll anförande under diskussionen.

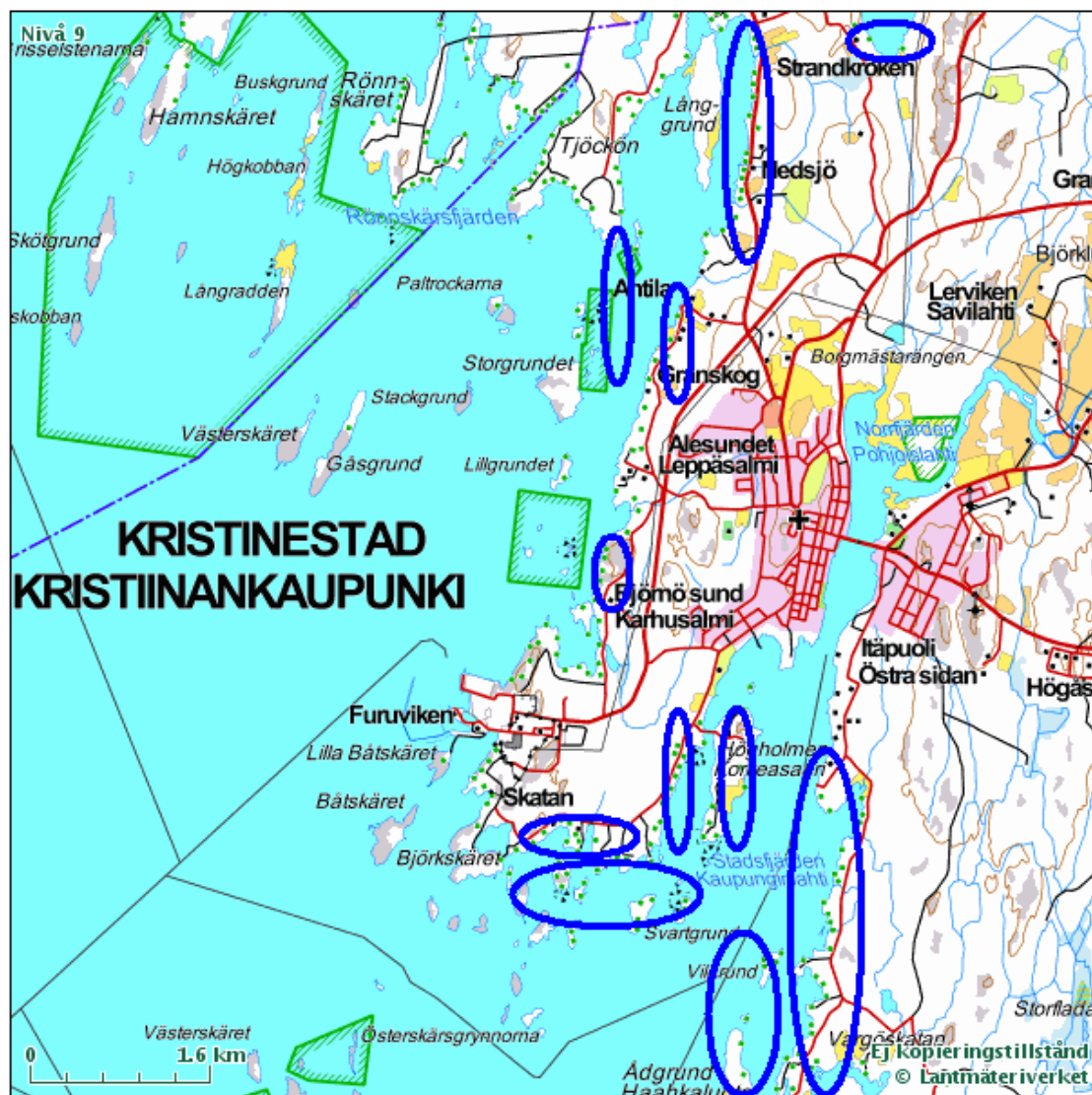
Då diskussionen avslutats konstaterade ordföranden Mikael Perjus att stadsfullmäktige enhälligt beslutat godkänna den av Mikael Perjus föreslagna protokollsanteckningen.

Paavo Rantala, Mikael Perjus, Nina Jolkkonen-Porander och Marianne Salo-Tuisku anmälde avvikande åsikt till beslutet under punkten 1a.  
Bilaga § 227

---

# FASTIGHETSVÄRDERING

## VILLATOMTER I KRISTINESTAD



26.10.2015

Erik Lönnfeldt, Maplefield Oy Ab

## Innehåll

1.	VÄRDERINGSOBJEKT .....	3
2.	UPPDRAG OCH DESS SYFTE.....	3
3.	INFORMATIONSKÄLLOR ANVÄNDA VID VÄRDERINGEN.....	4
4.	I VÄRDERINGEN ANVÄNDA ANTAGANDEN.....	4
5.	BESKRIVNING AV OBJEKTOMRÅDENA .....	5
5.1	A Västkustvägen.....	5
5.2	B Högholmen .....	5
5.3	C Skatavägen Norra.....	6
5.4	D Skatavägen Västra .....	6
5.5	E Björnö sund.....	6
5.6	F Skrattnäsvägen .....	7
5.7	G Storträsket.....	7
5.8	H Holmar vid Västkustvägen .....	8
5.9	I Holmar vid Skatavägen .....	8
5.10	J Holmar vid Antila .....	8
5.11	K Antila.....	9
6.	MARKNADEN FÖR STRANDTOMTER.....	9
7.	FAKTORER SOM INVERKAR PÅ TOMTPRISERN.....	11
8.	METODIK - BASTOMTEN.....	12
9.	JÄMFÖRELSEKÖP.....	13
10.	ANVÄNDA KORRIGERINGSFAKTORER .....	15
11.	KORRIGERING AV JÄMFÖRELSEKÖPEN .....	16
12.	BENCHMARK AV ANDRA PRISNOTERINGAR .....	16
13.	MARKNADSVÄRDE.....	17

## 1. VÄRDERINGSOBJEKT

Villatomter (184st) i Kristinestad

Läge:

- A) Västkustvägen (48 st tomter)
- B) Högholmen (16 st)
- C) Skatavägen Norr (16 st)
- D) Skatavägen Väster, (20 st)
- E) Björnö sund (10 st)
- F) Skrattnäsvägen (25 st)
- G) Storträsket (2st)
- H) Holmar vid Västkustvägen (11st)
- I) Holmar vid Skatavägen (13st)
- J) Holmar vid Antila (4st)
- K) Antila (19st)

Användningsändamål för objektet: Byggnadsplatser för fritidsboende (i huvudsak)

## 2. UPPDRAG OCH DESS SYFTE

Värderingens syfte är att bestämma marknadsvärdet för värderingsobjektet, de av Kristinestad ägda strandbyggnadsplatserna (184 st), i värderingen även kallade "tomter", vilka ligger på donationsjord i Kristinestad.

**Marknadsvärdet** definieras som det uppskattade skuldfria penningbelopp, till vilket egendomen vid värdetidpunkten efter behörig marknadsföring byter ägare mellan intresserade och av varandra oberoende samt sakkunnigt, överlagt och utan tvång agerande köpare och säljare.

Marknadsvärdet baserar sig på objektets bästa och produktivaste användning, som är fysiskt möjlig, väl övervägd, laglig, ekonomiskt genomförbar och leder till högsta möjliga värde.

Värderingen fyller de **krav** som ställs på en auktoriserad fastighetsvärderare, för en s.k. AFV-värdering (fi. AKA), de etiska krav som ställs på medlemmarna i Fastighetsvärderingsföreningen i Finland r.f. (fi. SKAY) samt International Valuation Standards (IVS).

Värderingen är utförd genom en **erfarenhetsbaserad jämförelseprismetod** som är en variant av ortsprismetoden.

Värderingen **baserar sig på** besiktning och fotografering av alla 184 villatomter och 23 jämförelseobjekt, varav 14 är representativa, på information som erhållits från uppdragsgivaren, arrendetagarna (via uppdragsgivaren), offentliga register och andra informationskällor som berör objektet, området och jämförelseobjekten samt på marknadsinformation. Värderingen baserar sig till stor del på av uppdragsgivaren erhållen information, vars riktighet inte separat har kontrollerats. Erik Lönnfeldt har utfört **besiktning** på värderings- och jämförelseobjekten 25-27.9.2015 vid vattenstånd som avvek <10cm från medelvattenstånd.

Värderingen har begärts för uppdragsgivarens **interna bruk** och värdetidpunkten är **oktober 2015**. Rapporten har begärts för ovannämnda syfte och användning i annat syfte förutsätter tillstånd från värderaren.



### 3. INFORMATIONSKÄLLOR ANVÄNDA VID VÄRDERINGEN

Bl.a. följande informationskällor har använts i värderingen:

- Av staden erhållen information om
  - byggnadsplatsernas/arrendeområdenas areal
  - utdrag från baskartan med höjdkurvor
  - uppgifter om infrastruktur, etc.
  - köpuppgifter för vissa strandtomtsköp
  - utdrag ur strandgeneral- och detaljplaner (i värderingen har inte i detalj beskrivits planernas innehåll)
- Av Lantmäteriverket
  - information från köpeskillingsregistret och fastighetsdatasystemet
  - publikation nr 96: Haja-asuntotontin kauppa-arvo (Risto Peltola – Juhani Väänänen 2005)
  - publikation nr 69: Omarantaisten rakentamattomien lomarakennuspaikkojen hinta ja hintaindeksit Suomessa 1982-1990 (Olavi Myhrberg, Tuomo Heinonen och Juhani Väänänen 1991)
  - publikationerna Fastigheternas köpeskillingsstatistik 2008-2014 och 1.1-30.6.2015
  - utredningen nr 2/2010: Korjauskertoimet asunto- ja loma-asuntotontin arvioinnissa
  - övriga publikationer från Lantmäteriverket
  - telefonintervju 13.10.2015 med Juhani Väänänen, Lantmäteriverket
- Uudenmaan maanmittaustoimisto. Maankäyttö 4/2009. Uutta tietoa saari- ja mannertontin hintasuhteesta. Helka-Marja Kohonen och Pekka Nurmikari 2009.
- Övrig offentlig information
- Värderarens information om och erfarenhet av fastighetsmarknaden och värderingserfarenhet (skriftliga värderingar av ca 7.000 fastighetsobjekt)

### 4. I VÄRDERINGEN ANVÄNDA ANTAGANDEN

Marknadsvärderingen utgår från att objektet säljs fritt från gravationer (t.ex. nyttjanderätter), att markgrunden inte är kontaminerad, objektet är obebyggt och obearbetat samt att objektet har en omfattning och areal enligt villatomtkartor och detaljplanens byggnadsplatser. I värderingen har använts de av staden erhållna arealuppgifterna. På uppdragsgivarens begäran har inte beaktats

- de arrendekontrakt som berör byggnadsplatserna
- de förbättringar (som arrendetagarna) gjord på byggnadsplatserna
- de byggnader och konstruktioner som arrendetagarna uppfört och äger på byggnadsplatserna

Enligt information från uppdragsgivaren, äger staden värderingsobjektet. De flesta villatomter har arrenderats i över 50 år och de flesta arrendetagare har utfört förbättringsåtgärder som att muddra stranden, höja och dränera tomterna samt byggt anslutningsväg till av staden eller staten underhållna vägar.

## 5. BESKRIVNING AV OBJEKTOMRÅDENA

Planläggningssituation, läge, störande element, infrastruktur, service och topografi beskrivs kort för varje objektområde.

### 5.1 OBJEKTOMRÅDE A. VÄSTKUSTVÄGEN (48 st tomter)

Enligt fastställd strandgeneralplan samt stadens byggnadsordning har varje tomt en total byggnadsrätt på 150m<sup>2</sup>-vy.

Objektet är beläget öster om Stadsfjärden ca 3-5,5km söder om torget i huvudsak väster om Västkustvägen från Vargöskatan i söder till Romarviken i norr (ca 8-10,5km väster om riksväg 8). Byggnadsplatserna är belägna i huvudsak i en rad vid havet. Byggnadsplatserna öppnar sig i huvudsak mot väster förutom på Vargöskatan, där 5 tomter öppnar sig mot öster till en grund vassbevuxen vik. På Vargöskatan finns även 5 tomter vid en smal totalt ombyggd vik, som öppnar sig mot närmast mot söder. Störande element förutom vägar är bl.a. Björnö kraftverk och nuvarande vindmøllor på ca 3,5km avstånd i nordväst som syns till en stor del av tomterna. Vattenkvaliteten påverkas av mynningen till Tjock å ca 3,5-6km mot norr samt mynningen av Lappfjärds å ca 3,5-6km i söder och eventuellt även av 4 fiskodlingsanläggningar ca 3,5km västerut. På Björnö planeras även 7 större vindmøllor. Vattencirkulationen är på många håll relativt begränsad trots att öppna havet börjar 4,5km i väster.

Objektområdet nås av fast bilväg, som förutom anslutningsvägarna samt ca 1km ut på Vargöskatan är kommunal/statlig. I Kristinestads centrum finns ett gott utbud av både kommunal och kommersiell service.

Stranden på land är låglänt. Endast på Grötgrund benämnda udde och i områdets norra del är en del av tomterna till betydande delar >2m över havet. På några tomter särskilt i de här områdena finns även berg i dagen. Strandvattnet är långgrund och kräver nästan alltid lång muddring.

### 5.2 OBJEKTOMRÅDE B. HÖGHOLMEN (16st tomter)

Enligt fastställd strandgeneralplan samt stadens byggnadsordning har varje tomt en total byggnadsrätt på 150m<sup>2</sup>-vy.

Objektet är beläget Högholmen, på västra sidan av Stadsfjärden ca 2,5-3,5km:s bilväg sydväst om torget (ca 8-9km väster om riksväg 8). Byggnadsplatserna är belägna i en rad vid havet och öppnar sig åt alla väderstreck. Störande element förutom vägar är bl.a. Björnö kraftverk och nuvarande vindmøllor på ca 1,5km avstånd i väster som syns/hörs till en del av tomterna. Vattenkvaliteten påverkas av mynningen till Tjock å ca 3-4km mot nordost samt mynningen av Lappfjärds å ca 5,5-6,5km i sydost och eventuellt även av 4 fiskodlingsanläggningar ca 2-3km mot sydväst. På Björnö planeras även 7 större vindmøllor, den närmaste på drygt 1km från vissa tomter. Vattencirkulationen är på många håll relativt begränsad och nära samt norr om Högholmsbron närmast obefintlig. Öppna havet börjar 3km mot sydväst.

Objektområdet nås av fast bilväg, som från Skatavägen är kommunal/statlig och på Högholmen enskild. I Kristinestads centrum finns ett gott utbud av både kommunal och kommersiell service. Ca 0,3km nordväst om Högholmen finns en kommunal simstrand och campingplats. På Högholmens nordöstra ända finns segelföreningens anläggning och paviljong.

Stranden på land är höglänt. Endast i områdets södra del är en del av tomterna till betydande delar <2m över havet. Strandvattnet är till största delen långgrund (i väster/nordväst mycket långgrund) och kräver nästan alltid lång muddring.

### 5.3 OBJEKTOMRÅDE C. SKATAVÄGEN NORR ( 16st tomter)

Enligt fastställd generalplan samt stadens byggnadsordning har varje tomt en total byggnadsrätt på 150m<sup>2</sup>-vy (RA) eller exploateringstalet  $e=0.15$  (AO). Tilläggsbyggande förutsätter detaljplan.

Objektet är beläget väster om Högholmsundet ca 2,5-3,5km sydväst om torget i huvudsak öster om Skatavägen från tomterna norr om bron till Högholmsvägen i norr till början av Kaninholmsvägen i söder (ca 8-9km väster om riksväg 8). Byggnadsplatserna är belägna i huvudsak i en rad vid havet. Byggnadsplatserna öppnar sig i huvudsak mot öster. Störande element förutom vägar är bl.a. Björnö kraftverk och nuvarande vindmøllor på ca 1,5km avstånd i väster som hörs till en del av tomterna. Vattenkvaliteten påverkas av mynningen till Tjock å ca 3-4km mot nordost samt mynningen av Lappfjärds å ca 5,5-6,5km i sydost och eventuellt även av 4 fiskodlingsanläggningar ca 1,5-2,5km mot sydväst. På Björnö planeras även större vindmøllor, den närmaste på drygt 0,5km från vissa tomter. Vattencirkulationen är på många håll relativt begränsad och nära Högholmsbron närmast obefintlig, trots att öppna havet börjar 2,5km mot sydväst.

Objektområdet nås av fast bilväg, som förutom anslutningsvägarna är kommunal/statlig. I Kristinestads centrum finns ett gott utbud av både kommunal och kommersiell service.

Stranden på land är låglänt. Endast i områdets södra del är en del av tomterna till betydande delar >2m över havet. Strandvattnet är långgrund och kräver nästan alltid lång muddring.

### 5.4 OBJEKTOMRÅDE D. SKATAVÄGEN VÄSTER (20 st tomter)

Enligt fastställd generalplan samt stadens byggnadsordning har varje tomt en total byggnadsrätt på 150m<sup>2</sup>-vy (RA) eller exploateringstalet  $e=0.15$  (AO och AT). Tilläggsbyggande förutsätter detaljplan.

Objektet är beläget ca 3,5-4,5km sydväst om torget söder om Skatavägen från Kaninholmen i öster till Björkskäret i väster (ca 9-10km väster om riksväg 8). Byggnadsplatserna är belägna i huvudsak i en rad vid havet. Byggnadsplatserna öppnar sig i huvudsak mot söder eller väster. Störande element förutom vägar är bl.a. Björnö kraftverk och nuvarande vindmøllor på ca 0,7-1,5km avstånd i norr/nordväst som hörs/syns till en del av tomterna. Vattenkvaliteten påverkas av mynningen till Tjock å ca 4-5km mot nordost samt mynningen av Lappfjärds å ca 5,5-6km i sydost och även av 4 fiskodlingsanläggningar ca 0,5-1,5km mot söder/sydväst. På Björnö planeras även 7 större vindmøllor, den närmaste på knappt 0,5km från vissa tomter. Vattencirkulationen är på många håll relativt begränsad, trots att öppna havet börjar 1,5-2,0km mot sydväst.

Objektområdet nås av fast bilväg, som förutom anslutningsvägarna är kommunal/statlig. I Kristinestads centrum finns ett gott utbud av både kommunal och kommersiell service. På området finns en kommunal småbåtshamn.

Stranden på land är delvis relativt höglänt, särskilt vid Lingonskärsvägen. Största delen av tomterna är nästan helt belägna >2m över havet. Det finns även några berg i dagen. Strandvattnet är rätt långgrund och kräver nästan alltid rätt lång muddring.

### 5.5 OBJEKTOMRÅDE E. BJÖRNÖ SUND (10st tomter)

Enligt fastställd strandgeneralplan samt stadens byggnadsordning har varje tomt en total byggnadsrätt på 150m<sup>2</sup>-vy.

Objektet är beläget ca 2,5km västsydväst om torget väster om Sävsvägen (ca 8,5km väster om riksväg 8 i Lålby). Förbindelserna mot nordost till riksväg 8 vid Tjock längs Björnövägen/Kristinestadvägen är något kortare och avsevärt snabbare. Byggnadsplatserna är belägna i en rad vid havet. Byggnadsplatserna öppnar sig mot väster. Störande element förutom vägar är bl.a. Björnö kraftverk och

nuvarande vindmöllor på ca 1,5km avstånd i sydväst som hörs/syns till tomterna. Vattenkvaliteten kan påverkas av mynningen reningsverkets utsläppsrör drygt 1km i sydväst samt ett fågelskyddsområde ca 0,4km västerut. På Björnö planeras även 7 större vindmöllor, den närmaste ca 1,5km från de sydligaste tomterna. Vattencirkulationen är relativt god och öppna havet börjar ca 0,5km mot sydväst.

Objektområdet nås av fast bilväg, som förutom anslutningsvägarna är kommunal/statlig. I Kristinestads centrum finns ett gott utbud av både kommunal och kommersiell service. Vid Alesundet i norr finns sommarkiosk.

Stranden på land är mycket höglänt och i huvudsak bergbunden. Största delen av tomterna är nästan helt belägna >2m över havet och många har berg i dagen. Strandvattnet är rätt djupt och kräver i huvudsak rätt kort muddring.

### **5.6 OBJEKTOMRÅDE F. SKRATTNÄSVÄGEN (25st tomter)**

Enligt fastställd strandgeneralplan samt stadens byggnadsordning har varje tomt en total byggnadsrätt på 150m<sup>2</sup>-vy.

Objektet är beläget ca 3,5-5,5km norr om torget i huvudsak väster om Skrattnäsvägen, förbindelsen mot öster (6,5-8,5km) till riksväg 8 i Tjock längs Björnövägen/Kristinestadsvägen är rätt snabb och god. Byggnadsplatserna är belägna i huvudsak i en rad vid havet. Byggnadsplatserna öppnar sig mot väster, de två nordligaste mot söder. Störande element förutom den livligt trafikerade Skrattnäsvägen är bl.a. Björnö kraftverk och nuvarande vindmöllor på ca 4-6km avstånd i sydväst som syns till en del av tomterna. På Björnö planeras även 7 större vindmöllor. Vattencirkulationen är relativt god i den sydligaste delen av området men nästan obefintlig i viken längst i norr. Öppna havet börjar ca 3-5km mot sydväst.

Objektområdet nås av fast bilväg, som förutom anslutningsvägarna är kommunal/statlig. De två sydligaste tomterna kan eventuellt anslutas till kommunalteknik om kommunalteknik dras till de nordligaste tomterna i Antila-området. I Kristinestads centrum finns ett gott utbud av både kommunal och kommersiell service. En travbana finns vid södra delen av området.

Stranden på land är mycket låglänt. Nästan alla tomter är i sin helhet belägna <2m över havet. Strandvattnet är rätt grunt och blir allt grundare längre norrut och kräver i huvudsak rätt lång muddring.

### **5.7 OBJEKTOMRÅDE G. STORTRÄSKET (2st tomter)**

Enligt fastställd strandgeneralplan samt stadens byggnadsordning har varje tomt en total byggnadsrätt på 150m<sup>2</sup>-vy.

Objektet är beläget vid Storträsket (ca 2km långt och 0,5km brett) ca 5km norr om torget, förbindelsen mot öster (6km) till riksväg 8 i Tjock är huvudsakligen snabb och god. Byggnadsplatserna är belägna på östra och västra sidan av träsket. Störande element är bl.a. skjutbana och motorbana inom ca 1,5km radie samt för den västra tomten vindmöllorna i Närpes. Det finns även planer på nya vindmöllor.

Objektområdet nås av fast bilväg, som förutom anslutningsvägarna (lång för den östliga tomten) är kommunal/statlig. I Kristinestads centrum finns ett gott utbud av både kommunal och kommersiell service.

Stranden på land är för den västliga tomten höglänt och för den östliga något lägre. Strandvattnet verkar rätt grunt.

### 5.8 OBJEKTOMRÅDE H. HOLMAR VID VÄSTKUSTVÄGEN (11st tomter)

Enligt fastställd strandgeneralplan samt stadens byggnadsordning har varje tomt en total byggnadsrätt på 150m<sup>2</sup>-vy.

Objektet är beläget på holmar **Ådgrund, Ådgrundsgrynnan och Vilgrund** i södra delen av Stadsfjärden ca 4,5-5,5km söder om torget (ca 9-10,5km väster om riksväg 8). Tomten på Ådgrundsgrynnan utgör i praktiken en egen holme. Byggnadsplatserna öppnar sig mot alla väderstreck. Störande element är bl.a. Björnö kraftverk och nuvarande vindmöllor på ca 3km avstånd i nordväst som syns till en stor del av tomterna. Vattenkvaliteten påverkas av mynningen till Tjock å ca 5-6km mot norr samt mynningen av Lappfjärds å ca 3,5-4,5km i söder och eventuellt även av 4 fiskodlingsanläggningar ca 3km västerut. På Björnö planeras även 7 större vindmöllor. Vattencirkulationen är på många håll relativt begränsad trots att öppna havet börjar 4km i väster.

På Vargöskatan finns på ca 0,5km avstånd med i huvudsak skyddad båtväg ett par privata småbåtshamnar, medan stadens hamnar finns nära centrum. I Kristinestads centrum finns ett gott utbud av både kommunal och kommersiell service.

Stranden på land är mycket låglänt och tomterna ligger nästan helt <2m över havet. På några tomter finns även berg i dagen. Strandvattnet är delvis långgrund och kräver nästan alltid muddring.

### 5.9 OBJEKTOMRÅDE I. HOLMAR VID SKATAVÄGEN (13st tomter)

Enligt fastställd strandgeneralplan samt stadens byggnadsordning har varje tomt en total byggnadsrätt på 150m<sup>2</sup>-vy.

Objektet är beläget på holmarna **Svartstenarna, Svartgrund, Stichelgrund, Lingonskäret och Granskäret** söder om Skatan ca 4-5km söder om torget (ca 9,5-10,5km väster om riksväg 8). Byggnadsplatserna öppnar sig mot alla väderstreck. Störande element är bl.a. Björnö kraftverk och nuvarande vindmöllor på ca 1,5-2km avstånd i norr som syns/hörs till en stor del av tomterna. Vattenkvaliteten påverkas av mynningen till Tjock å ca 4,5-5,5km mot nordost samt mynningen av Lappfjärds å ca 6-6,5km i sydost och även av 4 fiskodlingsanläggningar ca 0,2-1,5km mot sydväst/väster. På Björnö planeras även 7 större vindmöllor, den närmaste på ca 1km från vissa tomter. Vattencirkulationen är delvis begränsad, trots att öppna havet börjar 1,0-1,5km mot sydväst.

På Skatan finns på ca 0,5-1km avstånd med i huvudsak skyddad båtväg stadens småbåtshamn. I Kristinestads centrum finns ett gott utbud av både kommunal och kommersiell service.

Stranden på land är mycket låglänt och tomterna ligger nästan helt <2m över havet förutom på Svartgrund och särskilt på Granskär som är högre. På några tomter finns även berg i dagen Strandvattnet är på de flesta holmar långgrund och kräver nästan alltid muddring.

### 5.10 OBJEKTOMRÅDE J. HOLMARNAS VID ANTILA (4st tomter)

Enligt fastställd strandgeneralplan samt stadens byggnadsordning har varje tomt en total byggnadsrätt på 150m<sup>2</sup>-vy. På Smågrunden kräver tilläggsbyggande ELY-centralens utlåtande.

Objektet är beläget på holmarna **Lillgrundet, Smågrunden samt Bocken och Geten** väster om Alesundet/Antilaområdet ca 3,5-4km väster/nordväst om torget (ca 6,5-7km väster om riksväg 8). Byggnadsplatserna öppnar sig mot alla väderstreck och utgör med undantag av Lillgrundet separata holmar med en tomt. Störande element är bl.a. Björnö kraftverk och nuvarande vindmöllor på ca 3-4km avstånd i söder som syns/hörs till en stor del av tomterna. Vattenkvaliteten kan påverkas av fågelskyddsområden särskilt vid Smågrunden. På Björnö planeras även 7 större vindmöllor, den närmaste ca 3km från den sydligaste tomten. Vattencirkulationen är relativt god och öppna havet börjar

ca 1,5-3km mot väster/sydväst.

På Antilaområdet och Alesund finns privata småbåtshamnar på 0,5-0,7km avstånd med i huvudsak relativt skyddad båtväg. I Kristinestads centrum finns ett gott utbud av både kommunal och kommersiell service och en sommarkiosk i Alesund.

Stranden på land är rätt låglänt och tomterna ligger delvis <2m över havet. På Smågrunden finns även berg i dagen. Strandvattnet är på de flesta holmar rätt långgrund och kräver en viss muddring

### 5.11 OBJEKTOMRÅDE K. ANTILA (19st tomter)

Enligt fastställd detaljplan är de tomtvisa exploateringsstalen  $e=0.10-0.15$ , vilket ger en betydande byggnadsrätt.

Objektet är beläget ca 3-3,5km nordväst om torget i huvudsak väster om Antilavägen/Riåkersvägen, förbindelsen mot nordost (6km) till riksväg 8 i Tjock längs Björnövägen/Kristinestadsvägen är snabb och god. Byggnadsplatserna är belägna i en eller två rader vid havet. Byggnadsplatserna öppnar sig mot väster. Störande element förutom vägar är bl.a. Björnö kraftverk och nuvarande vindmöllor på ca 3,5km avstånd i sydväst som hörs/syns till en del av tomterna. Vattenkvaliteten kan påverkas av ett fågelskyddsområde ca 0,4km västerut. På Björnö planeras även 7 större vindmöllor, den närmaste ca 3,5km från de sydligaste tomterna. Vattencirkulationen är relativt god och öppna havet börjar ca 2,5km mot väster.

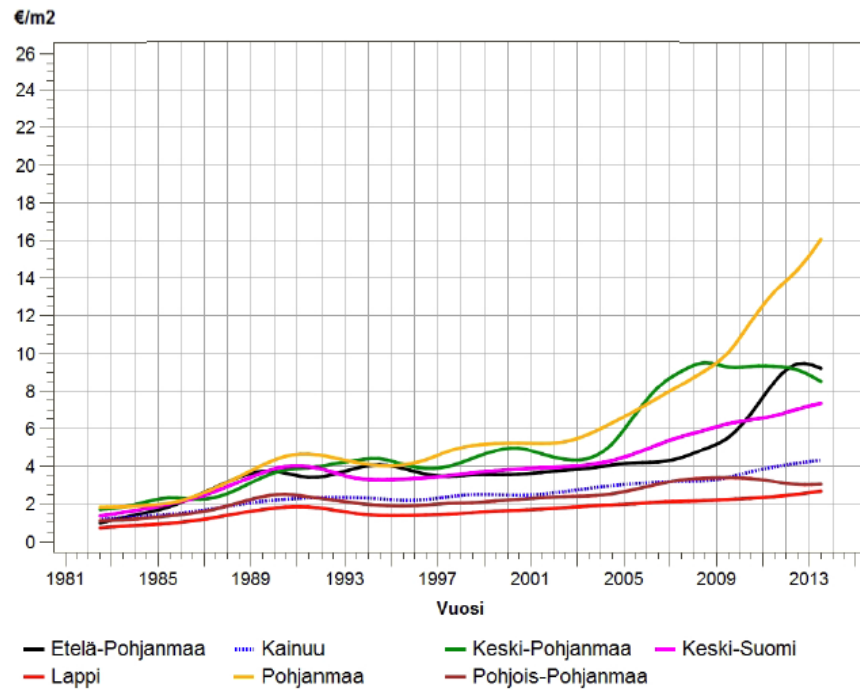
Objektområdet nås av fast bilväg, som förutom anslutningsvägarna är kommunal/statlig. Objektområdet är anslutet till kommunalteknik, med undantag för de tre tomterna vid Riåkersvägen, vilka enligt staden förmodligen även kan anslutas om intresse finns. I Kristinestads centrum finns ett gott utbud av både kommunal och kommersiell service och på området finns simstrand och privat småbåtshamn samt vid Alesundet i söder sommarkiosk.

Stranden på land är mycket låglänt. Största delen av tomterna är nästan helt belägna <2m över havet. Strandvattnet är rätt djupt och kräver i huvudsak rätt kort muddring.

## 6. MARKNADEN FÖR STRANDTOMTER

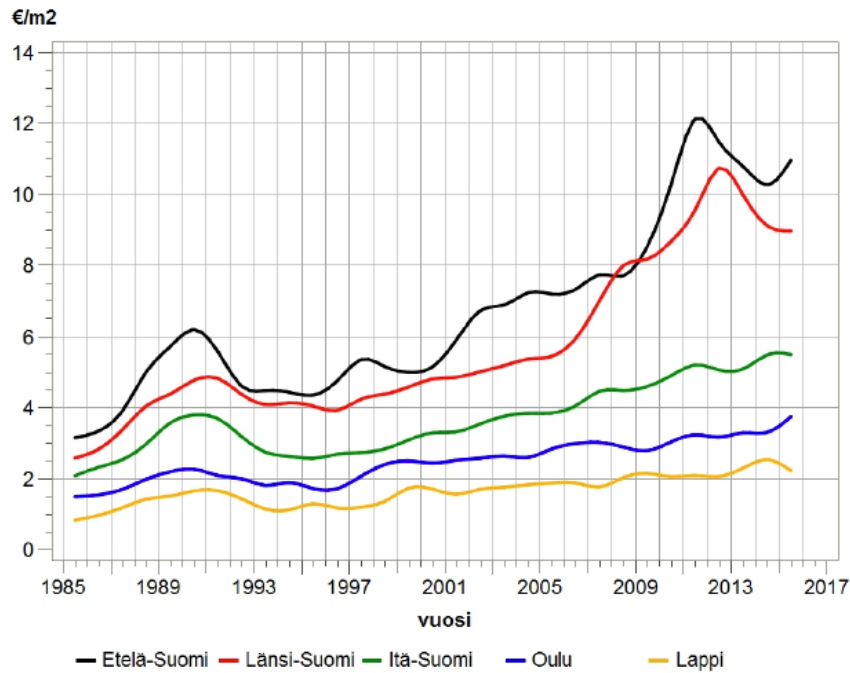
Prisutvecklingen för fritidsobjekt i landskapet Österbotten har de senaste åren varit varierande. Efterfrågan har varit stark och priserna kraftigt stigande och nådde sin kulmen uppskattningsvis 2013. Efter det har omsättningen minskat och priserna gått ner. Under den senaste tiden verkar priserna ha stabiliserat sig, men det är svårt att med säkerhet se trenden då volymen av representativa köp är så liten. Till de representativa köpen hör inte de inlösningsköp arrendetagarna gjort bl.a. eftersom villatomterna inte bjudits ut på den öppna marknaden. En del av de här ickerepresentativa köpen har dock hamnat i den officiella statistiken vilket för landskapets del klart minskat medeltalens tillförlitlighet. De medeltal som redovisats i pressen visar på en överdrivet dramatisk prisutveckling.

En analys av prisutvecklingen försvåras av att Lantmäteriverket t.o.m. 2013 räknade ut landskapsvisa prisindex strandtomter. Indexen baserade (enligt Juhani Väänänen, Lantmäteriverket, telefonintervju 12.10.2015) sig på en regressionsmodell med en förklaringsgrad på 45-55%. Den fallande köpvolymer ledde till att tillförlitligheten försämrades och nu redovisas en median av på områden som motsvarar de tidigare storlänerna.



**Kuva 14.** Omarantaisen lomarakennuspaikan hintakehitys  
**Bild 14.** Prisutveckling på områden för fritidsbebyggelse med strand

MML Kiinteistöjen kauppahintatilasto 2013  
 LMV Köpeskillingsstatistik över fastigheter 2013



**Kuva 9.** Omarantaisen lomarakennuspaikan hintakehitys, läänit  
**Bild 9.** Prisutveckling på områden för fritidsbebyggelse med strand, län

MML Kiinteistöjen kauppahintatilasto 1 - 6 2015  
 LMV Köpeskillingsstatistik över fastigheter 1 - 6 2015

## 7. FAKTORER SOM INVERKAR PÅ TOMTPRISERNA

I det här avsnittet har beskrivits värderingsfaktorer som inverkar på värdet på strandbyggnadsplatser. De värdeförhållanden som framförts har använts till tillämpliga delar. Det är viktigt att inte beakta liknande faktorer fullt ut flera gånger. Dessutom kan prioriteringar i olika regioner vara olika och förändras över tiden. Om man sammanför alltför många faktorer med en stor vikt blir den totala inverkan för stor särskilt om trappstegen i faktorskalen är få.

Enligt olika undersökningar och utslag från HFD är de viktigaste faktorerna som inverkar på byggnadsplatsen värde bl.a. läget i förhållande till befolkningscentra, strandens kvalitet och längd, utsikt, öppningsvädersträck, typ av vattendrag och vattenkvalitet, areal, planläggningssituation, grannskap (störningar) och topografi.

Förhållandet mellan priset på tomter på fastlandet och på holme har behandlats i flera olika undersökningar. Enskilda hela holmar är vanligtvis mycket värdefulla. Vattendragets storlek korrelerar starkt med värdet på tomten och tomter vid havet är sålunda värdefullare än sjötomter. Tomter utan strand har i olika undersökningar visat sig ha ett värde som högst uppgår till ca 60% av strandtomterna, vanligtvis mycket mindre.

- Enligt ovannämnda undersökning nr 69 från 1991 visade det sig att tomter på holme hade ett pris på 68-93% av fastlandstomtens (vid havsstrand) värde. Medeltalet var 83%, vilket också var förhållandet i Vasa län.
- Undersökning nr 96 från 2005 visar på att holmtomterna hade värde på ca 70% av tomterna på fastlandet (här ingick även tomter vid sjöar).
- Undersökningen vid sydkusten (*Kohonen & Nurmikari 2009*) visar på att tomterna på holme hade ett värde på 64-76% jämfört med fastlandstomterna. Medeltalet låg på 68%.

En tydlig trend är att man lätt ska kunna ta sig till sin sommarstuga som ska vara välutrustad. Deltidsboendet på sommarstugan har också ökat. Detta har lett till att prisskillnaden mellan tomter på holme och tomter med bilväg fram har ökat. Österbotten har en stark båtlivskultur, men det ökade inslaget av tomtköpare från andra orter har förstärkt trenden av viljan att nå villan med bil.

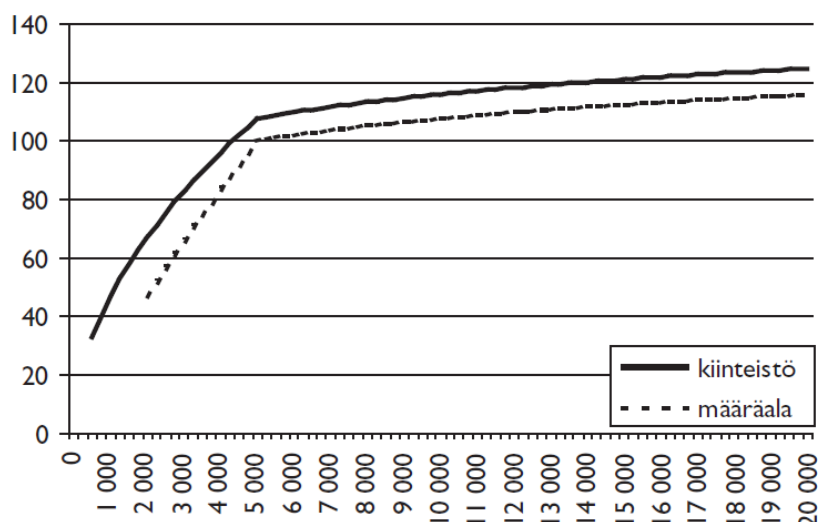
Enligt en äldre omfattande undersökning (*Olavi Myhrberg 1991*) inverkar öppningsvädersträcket så att en byggnadsplats som öppnar sig mot söder/väster är 8-10% värdefullare än en byggnadsplats som öppnar sig mot norr/öster. Enligt en nyare undersökning i Nyland spelar öppningsvädersträcket en mindre roll. Enligt en undersökning från 2009 kan fri havsutsikt höja värdet med 10-15% jämfört med en utsikt som begränsar sig till 500m.

Undersökningen 1991 visade på följande samband i Vasa län:

- planlagd byggnadsplats 37% dyrare än oplanerad (detaljplanerad)
- byggnadsplats på fastlandet 20% dyrare än byggnadsplats på holme
- havsutsikt på mer än 600m höjer priset med 24%
- bra strand 16% dyrare än dålig strand

Enligt *Peltola-Väänänen (2005)* inverkar arealen på totalvärdet på en strandbyggnadsplats relativt lite när det gäller köp för områden över 5.000 m<sup>2</sup>. Vid mindre köp är inverkan av arealen stor. Med tanke på att värderingsobjektet har en fastställd generalplan (eller detaljplan), byggnadsrätten har beaktats separat, kan tilläggsarealen närmast uppskattas för att det finns mera ”rörelsefrihet” på byggnadsplatsen, det är lättare att placera byggnader och grannarna inte kommer så nära. Den sistnämnda faktorn har redan beaktats separat, likaså bredd och användbarhet av stranden.





Kuva 18. Pinta-alan ja lohkomisen vaikutus rantatontin kokonaishintaan (malli 14). ( $\frac{1}{2}$  ha:n määräala = 100.)

Vid jämförelse av köpeskillingar bör man notera att s.k. psykologiska faktorer vid strandtomtköp spelar en större roll än vid köpa av mera standardiserade tomter t.ex. egnahemstomter. Parternas preferenser kan vara mycket olika, vilket ökar prisens spridning och den statistiska onoggrannheten i prisjämförelsen.

När det gäller störningsmoment är det svårt att hitta tillförlitliga undersökningar. T.ex. närheten av en kraftlinje på minst 70m avstånd verkade inte ha någon inverkan på värdet på en egnahemsfastigheter (Juhana Cajanus 1985). På värderingsområdet stör kraftlinjen inte heller utsikten från tomterna. Enligt en sammanställning gällande undersökningar om vindkraftverkens inverkan på fastigheters marknadsvärde (Juhana Hiironen, Lantmäteridagarna 2015) finns det i Finland tidigare inga vetenskapliga undersökningar i saken. Det man kunde konstatera vara att attityderna var som negativast och antalet köp som lägst under planeringsskedet (osäkerhet). De flesta utländska undersökningar visar att värdet efter slutfört projekt inte hade förändrats jämfört med värdet före projektet. I två undersökningar påvisades en bestående värdeförändring upp till 1,5km från kraftverket. I den finländska undersökningen fanns det indikationer, som dock inte var statistiskt signifikanta, på att vindkraftverk påverkar priset som villatomter.

## 8. METODIK – BASTOMTEN

Vid värderingen av byggnadsplatserna på objektområdena har jämförelseprismetoden använts. Jämförelseprismetoden är en tillämpning av ortsprismetoden där man bestämt marknadsvärdet på en s.k. bastomt. I den här värderingen är **bastomten**

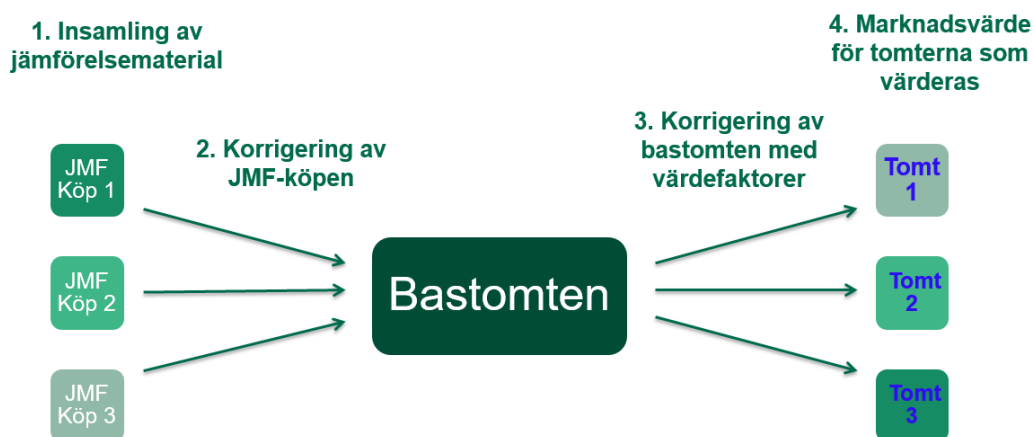
- areal på 2.000 m<sup>2</sup>
- en byggnadsplats på strandgeneralplaneområde i Kristinestad med byggrätt 150 m<sup>2</sup>-vy, ingen kommunalteknik
- avstånd från tomfiguren till stranden 30-80m och god utsikt (men inte fri)
- med egen strand på 30-100m och möjlighet att med mindre muddring nå stranden med liten motorbåt
- måttliga störningar från grannar, vägar, etc.

- största delen av tomten >2,5m över vattenytan, inga klippor
- möjlighet till bilväg fram
- öppningsvädersträck från söder till väster
- köpet gjort vid värdetidpunkten oktober 2015

Genom att korrigera jämförelseköpen med olika faktorer för olika egenskaper har man fått de korrigerade jämförelseköpen att likna bastomten och sålunda ett värde för bastomten.

Värdering av byggnadsplatser är förknippade med delvis irrationella osäkerhetsfaktorer såsom stora regionala skillnader, unika faktorer och affektionsvärden (känslomässiga värden) samt dolda intressegemenskapsköp (släkt- eller kompisköp eller affär med eget bolag). Vissa köp som visat sig vara köp av tilläggsområden eller inte varit byggnadsplatser vid strand har gallrats bort.

## Värderingsprocessen



## 9. JÄMFÖRELSEKÖP

Jämförelsematerialet består av 60 köp i Kristinestad, Närpes, Korsnäs och Sastmola under åren 2010-2015 (i Kristinestad även 2008-09). Av köpen hade 73% gjorts i Kristinestad, men här ingick även 3 köp med värdelösa byggnader och 12 köp av annan natur vid strandzonen. Antalet representativa köp i de övriga kommunerna var så få, förmodligen innehöll flera ickerepresentativa köp och utspridda på ett så stort område att del inte togs med i analysen. Prisspridningen var också stor (5.000€-276.000€) Efter att ha gallrat bort (en del ickerepresentativa köp konstaterades först efter besiktning) tilläggsområdesköp, köp av annat än strandbyggplatser och inlösningsköp av villatomter återstod 14 representativa jämförelseköp (inkl. 3 köp med "värdelösa" byggnader, där byggnadernas ev. värde fråndragits). Av jämförelseköpen var 3st på holmar. Av jämförelseköpen fanns 6 st på värderingsområdet (5 st vid Antilavägen och 1 st vid Västkustvägen). De representativa köpen var följande:

## BESIKTADE JÄMFÖRELSEKÖP (2008-2015) I KRISTINESTAD

Köp nr	Areal	Pris	År
J03	6 300	110 000	2008
J28	6 200	56 000	2009
J04	3 220	45 000	2011
J70	2 676	101 999	2011
J71	2 446	101 999	2011
J72	2 613	70 500	2011
J73	3 052	85 500	2011
J74	3 099	59 321	2011
J29	5 266	47 000	2011
J06	5 900	151 000	2012
J07	6 500	35 100	2012
J27	5 000	80 000	2012
J26	4 000	100 000	2013
J100	5 100	188 320	2015
<b>Medeltal</b>	<b>4 384</b>	<b>88 000</b>	
<b>Median</b>	<b>4 500</b>	<b>83 000</b>	
<b>Standardavvikelse</b>		<b>43 000</b>	

Medianpris var ca 83.000€ och medelpriset var ca 88.000€ medan medelarealen var ca 4.500 m<sup>2</sup>.



## 10. ANVÄNDA KORRIGERINGSFAKTORER

Värderingen utgår från ett totalvärde på tomten, alltså inte ett m<sup>2</sup>-värde. På basen av ovannämnda utredningar och erfarenhet användes följande korrigeringsfaktorer i värderingen:

- Arealkorrigerig har gjorts enligt figuren ovan, men beaktat endast 30% då bl.a. byggrätt, strandlängd och grannskap ingår som faktorer. Variation ca 0,9-1,3. En tomt på 4.000m<sup>2</sup> är 14% värdefullare än en tomt på 2.000m<sup>2</sup>.
- Byggrättskorrigering (inkl. kommunal teknik) har en variation ca 1,0-1,65. Här har en ytterst försiktig korrigeringsfaktor använts eftersom arealen redan beaktats. T.ex. 250m<sup>2</sup>-vy har ett värde som är 14% högre än 150m<sup>2</sup>-vy.
- Korrigeringen för strandnärlighet och utsikt har en variation på 0,55-1,21. De lägsta korrigeringarna berör tomter utan strand.
- Korrigeringen för strandlängd och användbarhet har en variation på ca 0,75-1,10.
- Korrigeringen för grannskap och störningar har en variation på ca 0,7-1,1. Bland störningarna har beaktats bl. närheten till grannar, livligt trafikerad väg, åmynningar, fiskodlingar, kraftverket med existerande och planerade vindmöllor, reningsverk med utlopp samt även mindre lokala störningar.



- Korrigeringen för topografi (inkl. klippor etc.) har en variation på ca +-15%.
- För holmar har gjorts en korrigering på -40%. Enligt undersökningar kunde den här korrigeringen vara mindre, men den motiveras av trenden mot ökad användning av fritidsbostäder samt det faktum att holmtomterna har andra egenskaper som är av högre kvalitet (och inte beaktats i undersökningarna). För träsktomterna har gjorts en korrigering på -25% med tanke på att bastomten inte heller har primekvalitet.
- I korrigeringen för åtkomst och övriga egenskaper (hamn för holmarna, egen holme, avstånd till allmän väg, mikroläge, möjlighet eller avsaknad av kommunalteknik, etc.) har en variation på ca 0,65-1,30.
- Öppningsvädersträckets korrigering har en variation på 0,85-1,05.

## 11. KORRIGERING AV JÄMFÖRELSEKÖPEN

Förutom ovannämnda faktorer korrigerades jämförelseköpen också med tidpunkten för jämförelseköpet, vilken har en variation på ett vägt medeltal på strandtomtindexet för Österbotten med en kalkylerad förlängning och medianen för strandtomtpriser för västra Finland och har sålunda en variation på ca 0,8-1,3. Samtliga korrigeringsfaktorer för jämförelseköpen räknades som inversa belopp för att få dem att likna bastomten.

Resultaten av korrigeringen av jämförelseköpen blev följande:

	<u>Före korrigeringen</u>	<u>Efter korrigeringen</u>
Medeltal	88.000€	=> <b>62.000€</b>
Median	83.000€	=> <b>62.000€</b>
Standardavvikelse	43.000€	=> <b>16.000€</b>

Den stora minskningen i standardavvikelsen tyder på att de gjorda korrigeringarna förklarar en betydande del av prisvariationerna. Minskningen av medel- och medianpriset tyder på att bastomten till sin kvalitet är sämre än jämförelseköpen och/eller gjorda vid en tidpunkt med högre fastighetspriser. Valdes till bastomtens värde 62.000€.

## 12. BENCHMARK AV ANDRA PRISNOTERINGAR

Som benchmark har studerats tomter som finns till salu i regionen (de kan beaktas som absoluta maximipris) samt de köp (av arrendatorn gjorda tomtinlösningar) staden gjort 2014-15, vilka generellt kunde beaktas som ett minimipris för tomterna. Av de här 31 försäljningarna var 35% på holmar (av värderingsobjekten 15%) och 3% på de dyrast områdena Björnö sund och Antilavägen (av värderingsobjekten 16%). Sammandraget av de här försäljningarna är följande.

	<u>Utan tilläggsområde</u>	<u>Med tilläggsområde</u>
Min-max	31.000-132.000€	31.000-153.000€
Medeltal	51.000€	55.000€

Median                                      46.000€                                      47.000€

Generellt kan man säga att det inte är realistiskt att utgå från att marknadsvärdet på en strandtomt i Kristinestad skulle understiga 25.000€.

### 13. MARKNADSVÄRDE

Genom att korrigera bastomtens värde med egenskaperna för värderingsobjekten har marknadsvärdena (se bilaga 1) på värderingsobjekten estimerats. Slutligen har även gjorts en rimlighetsbedömning av den enskilda tomtens värde.

Baserat på ovannämnda information och min erfarenhet av värdering har jag vid värderingstidpunkten oktober 2015 uppskattat byggnadsplatsernas marknadsvärde till följande:

Byggnadsplatsernas värde

- **Marknadsvärdet per byggnadsplats**                                      **~15.000-147.000€**
- **Medelvärde**    **56.000€**
- **Medianvärde**    **51.000€**
- De enskilda byggnadsplatsernas värde har specificerats i Bilaga 1.

Värderingens noggrannhet är +/- 15%.

Esbo 26.10.2015

Maplefield Oy Ab



Erik Lönnfeldt  
DI, lantmätare  
Auktoriserad fastighetsvärderare  
(AFV) generell auktorisering  
Tlf. 0400-471 040  
erik.lonnfeldt@iki.fi

29 -10- 2015

Kristinestads sommarstugeförening rf  
Kristiinankaupungin kesämökkijhdistys ry

Kristinestads stadsstyrelse  
Kristinestads stadsdirektör  
Kristinestads stadsfullmäktige

Ärende: Försäljningen av Kristinestads arrendetomter

Kristinestads stad skickade till arrendetagarna ett 12.9 daterat brev "Information till Kristinestads stads arrendetagare". I brevet redogörs för den tredje värderingen av arrendetomterna där målsättningen är att ta fram ett prisförslag för en försäljning av respektive arrendeområde som när det är färdigt skall kunna omfattas av både arrendetagare och staden Kristinestad.

Nu har värderingen gjorts och staden och värderingsmannen (Maplefield Oy/Erik Lönnfeldt) anordnade i Kulturhuset Dux 26.10.2015 ett informations och diskussionstillfälle där han gick igenom kriterierna för den värdering som har gjorts. Ett tack till staden för att den här tillställningen anordnades. Deltagarantalet bevisade hur viktigt ärendet är för arrendetagarna. Synd att förtroendemannakåren nästan helt lyste med sin frånvaro.

Kristinestads sommarstugeföreningen uttrycker sitt bekymmer över att försäljningsprocessen har dragit så här långt ut på tiden och att den efter många svängningar och ändringar har förorsakat extra kostnader för vardera parten, kraftigt ökat irritationen och förorsakat svårreparerbara skador på stadens image.

Vi KRÄVER att den målsättning som har satts upp av staden " att resultatet skall kunna omfattas av såväl stadens arrendetagare och staden", nu skall förverkligas enligt win-win principen om staden skulle bestämma priserna som en KOMPROMISS mellan den tidigare av H-fastigheter och Maplefields värderingar. Ingendera av de här värderingarna kan väl anses anses som felaktig. Båda värderingarna har ju också beställts av staden.

Vi ÖNSKAR att både stadsstyrelsen och stadsfullmäktige i sitt beslutsfattande skulle ta i beaktande att priserna enligt Lantmäteriverkets senaste statistik (jan-juni 2015) klart har gått ner från H-fastigheters värderingstidpunkt till den nya värderingstidpunkten sept-okt 2015, och att dessutom det allmänna intresset för sommarstugekulturen kraftigt har avtagit och att många sommarstugeägare håller på att hamna i en ekonomisk fälla. Dessutom borde köp kunna föregås av en verklig förhandling där köpare och säljare kan framföra sina argument. Maplefields eget konstaterande att värderingarnas felmarginal kan anses vara +/- 15 % borde ju göra ett sådant förfarande möjligt.

Kristinestads stadsfullmäktige beslutade 14.12 om nya arrenden, som trädde i kraft 1.1.2015. Försäljningen av sommarstugetomter har utan sommarstugeägarnas eget förskyllande men på grund av stadens svajiga beslutsfattande dragit allt för länge ut på tiden. En klar majoritet av arrendetagarna meddelade redan 2014 och våren 2015 sitt intresse för att lösa in tomterna om priset skulle ha legat på den nivå som framkom i H-fastigheters värdering.

På grund av fördröjningen har också de av en inlösning intresserade arrendetagarna nu varit tvungna att betala de kraftigt höjda arrendena för 2015.

Vi KRÄVER att då försäljningspriserna har vunnit laga kraft, så borde vid de köp som görs det kraftigt förhöjda arrendet gottskrivas som en delbetalning av köpesumman.

Vi ÖNSKAR att den av staden gjorda målsättningen att "prisförslaget skulle kunna omfattas av både arrendetarare och staden Kristinestad också till fullo verkligen skall kunna omfattas av arrendetagarna och att det stora irritationmoment som det här har blivit skall kunna avföras från dagordningen och att samvaron mellan staden och sommarstugeägarna skall kunna ske på ett sådant sätt som staden är värd.

Kristinestad 30.10.2015

KRISTINESTADS SOMMARSTUGEFÖRENING RF

Styrelsen

På STYRELSEN VÄG VARJ:  
L. Eriksson Håkan Eriksson



Stadens erbjudande UTKAST till köpebrev

#### KÖPEBREV

SÄLJAREN  
Staden Kristinestad (fo-nummer 0216509-5)  
nedan SÄLJAREN

Address: Stadsstyrelsen i Kristinestad, Staketgatan 1, PB 13, 64101 Kristinestad

#### KÖPARE

NN (dömnåAA-2345)  
Nedan KÖPAREN

Address:

#### KÖPEOBJEKT

Eit ca (areal i anbudsens punkt 1) m<sup>2</sup> stort outbrutet område tillhörande fastigheten Kristinestads donationsjord RnR 14:0 i Kristinestad by i Kristinestads stad (fastighetsbeteckning 287-401-14-0). Områdets gränser framgår av bilaga. Den angivna arealen är inte exakt, varför den slutliga arealen bestäms i styckningsförrättningen. I köpet ingår inga andelar i samfälliga områden.

Det outbrutna området är beläget vid Villaholmsvägen och har i Kristinestads strandgeneralplan beteckningen RA (Område för senesterbostäder).

#### KÖPESKILLING

Köpeskillingen är (priset framgår ur anbudsens punkt 1) 00/100 (xx xxx.xx) euro.

#### ÖVRIGA KÖPEVILLKOR

- Betalning av köpeskillingen**  
Köpeskillingen erlaggs kontant och kvitteras utan särskild anteckning erlagd i och med undertecknandet av detta köpebrev.
- Ägande- och besittningsrätten samt arrendesavtalets upphörande**  
KÖPAREN har besittningsrätt till området i söd av xx.xx.20xx/xx.xx.20xx undertecknat legoavtal. Äganderätten till köpeobjektet övergår till KÖPAREN när stadens beslut om att sälja det outbrutna området vunnit laga kraft, köpebrevet är undertecknat och köpeskillingen är erlagd i sin helhet.  
Genom sagda övergång uppsägs legoavtalet rörande det outbrutna området att upphöra omedelbart.
- Inteckningar och panträtter**  
Inga inteckningar till säkerhet för gjäld har fastställts i fastigheten RnR 14:0, förutom de som KÖPAREN ev. själv ansökt om i söd av legoavtalet.
- Servitut och gravationer**  
SÄLJAREN överlåter det outbrutna området fritt från gravationer då legoavtalet som belastar det outbrutna området har sagts upp enligt punkt 2 ovan och KÖPAREN ansöker om att inskrivningen av legorätten avlägsnas ur fastighetsdatabasystemet.
- Skatter, avgifter och ansvar för skador**  
För skatter och avgifter som belastar det outbrutna området svarar KÖPAREN i stöd av besittningsrätten tills äganderätten övergår och därefter KÖPAREN som ägare.  
Överlåtelseskatten för köpet betalas av KÖPAREN.  
SÄLJAREN förbehåller sig rätten att anslutningsavgifterna i enlighet med vattentjänstlagen (119/01).  
KÖPAREN står för styckningskostnaderna.

Stadens erbjudande UTKAST till köpebrev

#### 6. Handlingar som gäller fastigheten

KÖPAREN har tagit del av följande handlingar som gäller det outbrutna området; Kristinestads strandgeneralplan och -dess bestämmelser 22.5.2000 /Delegeringsplan för Björnön 2020 och -dess bestämmelser 20.12.2010 samt Värderingsinstrument 26.10. 2015, Mapleafeld oy ab (Erik Lönnfeldt) som redan tidigare har överlämnats åt KÖPAREN.

#### 7. Gränstning av köpeobjektet

KÖPAREN har goda kunskaper om det outbrutna området och gränserna samt är förtrogen med terrängförhållandena på det outbrutna området och jämfört dessa med ovan nämnda värderingsinstrument och har inget att anmärka beträffande dessa omständigheter.

KÖPAREN svarar för markundersökningar i anslutning till planeringen av byggnadsprojekt samt för att konstruktionslösningarna i samband med genomförandet av dylika projekt blir sådana som markgrunden förutsätter.

#### 8. Byggnadsskyldighet

På det outbrutna området finns byggnader som ägs av KÖPAREN.

#### 9. Placering av ledningar m.m.

KÖPAREN tillåter att staden på det outbrutna området placerar behövliga ledningar och dyl. som staden bestämmer och som bejånar fastigheten eller i frågavarande sambälle.

Direkt oägenhet eller stada som åtgärderna vållar KÖPAREN ersätts enligt vad som särskilt överenskomms därom.

#### 10. Avtalsvite

Om KÖPAREN bryter mot detta avtal, är han skyldig att ersätta staden för den skada som han därigenom vållar.

#### 11. Övrigt

SÄLJAREN betalar köpvittnesavudet.

Vid fastighetsförrättningen ordnas behövlig vägförbindelse över Kristinestads Donationsjord RnR 14:0 (287-401-14-0) till det outbrutna området.

(Om området ligger på en holme tas följande text med: *KÖPAREN har rätt till en båtplats på fastlandet.*

*Tekniska centralen anvisar plats för båt. )*

SÄLJAREN ger som markägaren lov att vid strand anlägga brygga.

Avgift för båtplats och plats för bryggor uppbärs enligt tekniska nämndens taxa.

#### 12. I.öshöre

I samband med detta fastighetsköp har inte överlåtits något lösöre.

#### 13. Rådighetsbegränsning

KÖPAREN förbinder sig att ta in villkoret i punkten 9 samt denna punkten 13 i överlåtelsehandlingar som i framtiden upprättas beträffande det outbrutna området.

#### UNDERSKRIFTER

Detta köpebrev är uppgjort i tre likalydande exemplar, ett för SÄLJAREN, ett för KÖPAREN och ett för det offentliga köpvittnet.

Kristinestad, den dd.mmm.åååå

Detta köpebrev godkänner jag och förbinder mig att uppfylla villkoren i detsamma. Ort och tid som ovan.

#### KÖPVITTNESINTYG

I egenskap av offentligt köpvittne inrygar jag att \_\_\_\_\_ för staden Kristinestad såsom överlåtare samt \_\_\_\_\_ såsom förvärfvare har undertecknat denna överlåtelsehandling och att de har varit samtidigt närvarande då överlåtelsen besyrtits. Jag har kontrollerat undertecknarnas identitet och konstaterat att överlåtelsehandlingens har uppgjorts i den form som anges i 2 kap. 1 § jordabalken.  
Kristinestad, den dd.mmm.åååå

NN. Titel Köpvittnesbeteckning xxxxx/x

STADSFULLMÄKTIGE

Omröstning

KAUPUNGINVALTUUSTO 9/11 2015

Äänestys

227 laj.

		<i>Blomstedt</i> Ja-Jaa	<i>Perjus</i> Nej-Ei	Avstår-Tyhjää
<del>Nordman</del> Antfolk	<del>Jarl.</del> Henrik	X		
Blomqvist	Anna-Kajsa	X		
Blomstedt	Åsa	X		
<del>STORHANNUS</del> <del>Englund</del>	<del>CARINA</del> <del>Per-Erik</del>	X		
Eriksson	Bror	X		
Grannas	Peter	X		
af Hällström	Anna-Lena	X		
Iisakkala	Katja		X	
<del>SAHL</del> <del>Ingves</del>	<del>PEPER</del> <del>Mats</del>	X		
<del>Ingves</del>	<del>Sari-Milla</del>			
Ingvesgård	Hans	X		
Jolkkonen-Porander	Nina		X	
Kallio	Kaarina	X		
Kangas	Kennet	X		
Kindt	Christina	X		
Korpi	Mauri	X		
Kärr	Kaj	X		
<del>BACKLUND</del> <del>Nummela</del>	<del>MATS</del> <del>Jaakko</del>		X	
<del>SALO TUUSKU</del> <del>Nygård</del>	<del>MARIANNE</del> <del>Peter</del>		X	
Perjus	Mikael		X	
<del>BÄRDSNES</del> <del>Pihlajaniemi</del>	<del>JESSICA</del> <del>Petri</del>		X	
<del>Ruusubadi</del> <del>Ragnäs</del>	<del>Isma</del> Patrick	X		
Rantala	Paavo		X	
Rentola	Tapani		X	
Riissanen	Sture	X		
Söderlund	Thomas	X		
Utter	Bernhard	X		

18

8

-

13 -11- 2015

**Ämne:** Avikande mening

**Från:** Mikael Perjus <mikael.perjus@krs.fi>

**Datum:** 12.11.2015 23:32

**Till:** dananders.sjoqvist@krs.fi

Avikande mening till paragraf 227 i Fullmäktige 9.11.2015

Anser att till paragrafen borde man tagit in ordet förhandla och fastställa, motiverar det med att under processens gång har man ej tagit fasta på värderingsmannens motiveringar utan endast utgått från prisvärderingen, härmed anser jag att för att kunna trovärdigt faställa värderingspriserna borde även stadstyrelsen sätta sig nu in i de motiveringarna, som tillämpats vid värderingen av arendetomterna och inte enbart utgå från priset. Efter att själv besökt ett antal villa tomter, kan man konstatera att de motiveringar som är grund för värderingen ställer vissa frågetecken, och därför anser jag att vid den fortsatta behandlingen av ärendet skall man ta i beaktande arrendatorernas åsikter, för att komma fram till beslut som båda parter kan omfatta.  
Skickat från min iPad

Avvikande åsikt till stadsfullmäktiges i Kristinestad beslut 9.11.2015 § 227 gällande fastställande av grunderna för överlåtelse av outbrutet område för fritidshus utanför detaljplan och inom detaljplan.

Jag anser att de synpunkter som arrendetagarna framfört vid bestämmandet av tomtens värde inte beaktats i prissättningen. Av förteckningen framgår dessutom att prisvärderingen åtminstone delvis saknar grunder (grunderna har inte presenterats i samband med beslutsfattandet) vilket leder till olika prissättning för tomter av samma typ som finns intill varandra.

Vid stadsfullmäktiges sammanträde framfördes att staden skulle förhandla med köparen då priset fastställs så att köparen skulle ha haft möjlighet att framföra värderingar och synpunkter. Detta förslag förlorade i omröstningen.

Förhandlingar mellan säljaren och köparen bör föras för att eliminera ojämlik behandling och för att få en tillbörlig prissättning. Beslutet som nu tagits innebär att priserna inte rörs trots att man känner till att köparna försatts i ojämlik ställning i samband med försäljningen. Ojämligheten syns också på så sätt att i värderingsförteckningen har helt lämnats bort den del som gäller tomternas prisnivå och på vilket sätt tomterna och förfaringssättet kan påvisas vara jämlik behandling, särskilt då tomterna kommer att säljas på basen av en annan typ av värdering.

Likaså ska beaktas tidigare gjorda värderingar för samma områden såsom även det att den allmänna prisnivån på fritidsbostäder ändrats. Staden ska föra förhandlingar med varje köpare med beaktande av helheten och faktorer som inverkar på tomtens värde. Ensidiga diktat kan inte anses vara normalt förfarande.

Kristinestad 11.11.2015

Paavo Rantala  
stadsfullmäktigeledamot i Kristinestad

*PR* *JB*

Avvikande åsikt gällande stadsfullmäktiges i Kristinestad beslut 9.11.2015 gällande fastställande av grunderna för överlåtelse av outbrutet område för fritidshus utanför detaljplan och inom detaljplan, 227 § punkt 1a.

Jag anser att de synpunkter som arrendetagarna framfört vid bestämmandet av tomtens värde inte beaktats i prissättningen. Av förteckningen framgår dessutom att prisvärderingen åtminstone delvis saknar grunder (grunderna har inte presenterats i samband med beslutsfattandet) vilket leder till olika prissättning för tomter av samma typ som finns intill varandra.

Vid stadsfullmäktiges sammanträde framfördes att staden skulle förhandla med köparen då priset fastställs så att köparen skulle ha haft möjlighet att framföra värderingar och synpunkter. Detta förslag förlorade i omröstningen.

Förhandlingar mellan säljaren och köparen bör föras för att eliminera ojämlig behandling och för att få en tillbörlig prissättning. Beslutet som nu tagits innebär att priserna inte rörs trots att man känner till att köparna försatts i ojämlig ställning i samband med försäljningen. Ojämligheten syns också på så sätt att i värderingsförteckningen har helt lämnats bort den del som gäller tomternas prisnivå och på vilket sätt tomterna och förfaringssättet kan påvisas vara jämlig behandling, särskilt då tomterna kommer att säljas på basen av en annan typ av värdering.

Likaså ska beaktas tidigare gjorda värderingar för samma områden såsom även det att den allmänna prisnivån på fritidsbostäder ändrats. Staden ska föra förhandlingar med varje köpare med beaktande av helheten och faktorer som inverkar på tomtens värde. Ensidiga diktat kan inte anses vara normalt förfarande.

Kristinestad 11.11.2015

Marianne Salo-Tuisku



nr	sida	§§NRO	Figur	Kuvio	Tomt	Adress	Osoite	Område	Areal	SLUTLIGT MARKNADS- VÄRDE
1	15	257	arrendefigur	vuokrakuvio	1165/1/V	Västkustvägen 305 E	Länsirannikontie 305 E	Västkustvägen	2 290	56 000,00
2	16	258	arrendefigur	vuokrakuvio	1166/2/V	Västkustvägen 305 D	Länsirannikontie 305 D	Västkustvägen	2 860	57 000,00
3	17	259	arrendefigur	vuokrakuvio	1166/1/V	Västkustvägen 305 C	Länsirannikontie 305 C	Västkustvägen	2 965	59 000,00
4	18	260	arrendefigur	vuokrakuvio	1166/0/V	Västkustvägen 305 B	Länsirannikontie 305 B	Västkustvägen	2 110	55 000,00
5	19	261	arrendefigur	vuokrakuvio	1167/6/V	Västkustvägen 305 A	Länsirannikontie 305 A	Västkustvägen	2 010	15 000,00
6	20	262	arrendefigur	vuokrakuvio	1167/5/V	Västkustvägen 317	Länsirannikontie 317	Västkustvägen	2 470	32 000,00
7	21	263	arrendefigur	vuokrakuvio	1167/4/V	Västkustvägen 323	Länsirannikontie 323	Västkustvägen	2 050	32 000,00
8	22	264	arrendefigur	vuokrakuvio	1167/3/V	Västkustvägen 327 A	Länsirannikontie 327 A	Västkustvägen	2 290	33 000,00
9	23	265	arrendefigur	vuokrakuvio	1167/2/V	Västkustvägen 327 B	Länsirannikontie 327 B	Västkustvägen	1 970	38 000,00
10	24	266	arrendefigur	vuokrakuvio	1170/1/V	Västkustvägen 318	Länsirannikontie 318	Västkustvägen	1 950	40 000,00
11	25	267	arrendefigur	vuokrakuvio	1170/2/V	Västkustvägen 312 B	Länsirannikontie 312 B	Västkustvägen	1 970	32 000,00
12	26	268	arrendefigur	vuokrakuvio	1170/3/V	Västkustvägen 312 A	Länsirannikontie 312 A	Västkustvägen	1 990	31 000,00
13	27	269	arrendefigur	vuokrakuvio	1170/4/V	Västkustvägen 300 B	Länsirannikontie 300 B	Västkustvägen	2 810	33 000,00
14	28	270	arrendefigur	vuokrakuvio	1170/5/V	Västkustvägen 300 A	Länsirannikontie 300 A	Västkustvägen	2 490	30 000,00
15	29	271	arrendefigur	vuokrakuvio	1171/3/V	Västkustvägen 287 C	Länsirannikontie 287 C	Västkustvägen	2 330	43 000,00
16	30	272	arrendefigur	vuokrakuvio	1171/1/V	Västkustvägen 287 A	Länsirannikontie 287 A	Västkustvägen	2 710	65 000,00
17	31	273	arrendefigur	vuokrakuvio	1172/3/V	Västkustvägen 281	Länsirannikontie 281	Västkustvägen	2 430	49 000,00
18	32	274	arrendefigur	vuokrakuvio	1172/1/V	Västkustvägen 267	Länsirannikontie 267	Västkustvägen	3 150	54 000,00
19	33	275	arrendefigur	vuokrakuvio	1186/1/V	Västkustvägen 233 E	Länsirannikontie 233 E	Västkustvägen	2 230	41 000,00
20	34	276	arrendefigur	vuokrakuvio	1186/2/V	Västkustvägen 233 D	Länsirannikontie 233 D	Västkustvägen	1 220	62 000,00
21	35	277	arrendefigur	vuokrakuvio	1186/3/V	Västkustvägen 233 C	Länsirannikontie 233 C	Västkustvägen	1 652	51 000,00
22	36	278	arrendefigur	vuokrakuvio	1185/4/V	Västkustvägen 233 B	Länsirannikontie 233 B	Västkustvägen	1 680	43 000,00
23	37	279	arrendefigur	vuokrakuvio	1185/3/V	Västkustvägen 233 A	Länsirannikontie 233 A	Västkustvägen	2 280	51 000,00
24	38	280	arrendefigur	vuokrakuvio	1185/2/V	Västkustvägen 223 B	Länsirannikontie 223 B	Västkustvägen	2 440	52 000,00
25	39	281	arrendefigur	vuokrakuvio	1185/1/V	Västkustvägen 223 A	Länsirannikontie 223 A	Västkustvägen	2 120	45 000,00
26	40	282	arrendefigur	vuokrakuvio	1193/0/V	Västkustvägen 209	Länsirannikontie 209	Västkustvägen	2 640	52 000,00
27	41	283	arrendefigur	vuokrakuvio	1191/1/V	Västkustvägen 199 C	Länsirannikontie 199 C	Västkustvägen	2 870	99 000,00
28	42	284	arrendefigur	vuokrakuvio	1191/2/V	Västkustvägen 199 B	Länsirannikontie 199 B	Västkustvägen	3 550	80 000,00
29	43	285	arrendefigur	vuokrakuvio	1223/2/V	Västkustvägen 191	Länsirannikontie 191	Västkustvägen	2 090	50 000,00
30	44	286	arrendefigur	vuokrakuvio	1223/3/V	Västkustvägen 185	Länsirannikontie 185	Västkustvägen	2 320	49 000,00

nr	sida	§§NRO	Figur	Kuvio	Tomt	Adress	Osoite	Område	Areal	SLUTLIGT MARKNADS- VÄRDE
31	45	287	arrendefigur	vuokrakuvio	1223/4/V	Västkustvägen 181	Länsirannikontie 181	Västkustvägen	2 420	48 000,00
32	46	288	arrendefigur	vuokrakuvio	1223/5/V	Västkustvägen 173	Länsirannikontie 173	Västkustvägen	3 400	54 000,00
33	47	289	arrendefigur	vuokrakuvio	1223/6/V	Västkustvägen 167	Länsirannikontie 167	Västkustvägen	3 220	50 000,00
34	48	290	arrendefigur	vuokrakuvio	1224/1/V	Västkustvägen 155	Länsirannikontie 155	Västkustvägen	4 460	77 000,00
35	49	291	arrendefigur	vuokrakuvio	1224/4/V	Västkustvägen 145 A	Länsirannikontie 145 A	Västkustvägen	3 490	69 000,00
36	50	292	arrendefigur	vuokrakuvio	1224/5/V	Västkustvägen 137	Länsirannikontie 137	Västkustvägen	2 250	65 000,00
37	51	293	arrendefigur	vuokrakuvio	1224/6/V	Västkustvägen 127	Länsirannikontie 127	Västkustvägen	3 870	75 000,00
38	52	294	arrendefigur	vuokrakuvio	1224/7/V	Västkustvägen 119	Länsirannikontie 119	Västkustvägen	4 550	85 000,00
39	53	295	arrendefigur	vuokrakuvio	1224/8/V	Västkustvägen 113	Länsirannikontie 113	Västkustvägen	3 920	84 000,00
40	54	296	arrendefigur	vuokrakuvio	1224/9/V	Västkustvägen 111	Länsirannikontie 111	Västkustvägen	3 100	79 000,00
41	55	297	arrendefigur	vuokrakuvio	1224/10/V	Västkustvägen 109	Länsirannikontie 109	Västkustvägen	2 590	73 000,00
42	56	298	arrendefigur	vuokrakuvio	1260/0/V	Västkustvägen 107	Länsirannikontie 107	Västkustvägen	2 710	76 000,00
43	57	299	arrendefigur	vuokrakuvio	1259/3/V	Västkustvägen 81	Länsirannikontie 81	Västkustvägen	3 120	49 000,00
44	58	300	arrendefigur	vuokrakuvio	1259/1/V	Västkustvägen 75	Länsirannikontie 75	Västkustvägen	3 240	58 000,00
45	59	301	arrendefigur	vuokrakuvio	1259/2/V	Västkustvägen 69	Länsirannikontie 69	Västkustvägen	4 970	79 000,00
46	60	302	arrendefigur	vuokrakuvio	1262/1/V	Västkustvägen 53	Länsirannikontie 53	Västkustvägen	5 340	85 000,00
47	61	303	arrendefigur	vuokrakuvio	1266/1/V	Västkustvägen 51	Länsirannikontie 51	Västkustvägen	3 610	64 000,00
48	62	304	arrendefigur	vuokrakuvio	987/1/V	Högholmsvägen 38	Korkeasaarentie 38	Högholmen	2 344	45 000,00
49	63	305	arrendefigur	vuokrakuvio	987/1a/V	Högholmsvägen 40	Korkeasaarentie 40	Högholmen	3 630	54 000,00
50	64	306	arrendefigur	vuokrakuvio	996/1/V	Högholmsvägen 54	Korkeasaarentie 54	Högholmen	4 770	64 000,00
51	65	307	arrendefigur	vuokrakuvio	999/0/V	Högholmsvägen 94	Korkeasaarentie 94	Högholmen	1 100	43 000,00
52	66	308	arrendefigur	vuokrakuvio	1002/1/V	Högholmsvägen 128	Korkeasaarentie 128	Högholmen	2 300	42 000,00
53	67	309	arrendefigur	vuokrakuvio	1002/2/V	Högholmsvägen 130	Korkeasaarentie 130	Högholmen	2 900	43 000,00
54	68	310	arrendefigur	vuokrakuvio	1002/3/V	Högholmsvägen 136	Korkeasaarentie 136	Högholmen	2 410	54 000,00
55	69	311	arrendefigur	vuokrakuvio	1004/2/V	Högholmsvägen 146	Korkeasaarentie 146	Högholmen	2 890	53 000,00
56	70	312	arrendefigur	vuokrakuvio	1005/1/V	Högholmsvägen 147	Korkeasaarentie 147	Högholmen	2 050	57 000,00
57	71	313	arrendefigur	vuokrakuvio	1003/3/V	Högholmsvägen 135	Korkeasaarentie 135	Högholmen	2 400	50 000,00
58	72	314	arrendefigur	vuokrakuvio	1003/2/V	Högholmsvägen 131	Korkeasaarentie 131	Högholmen	2 690	61 000,00
59	73	315	arrendefigur	vuokrakuvio	1003/1/V	Högholmsvägen 123	Korkeasaarentie 123	Högholmen	3 180	66 000,00
60	74	316	arrendefigur	vuokrakuvio	1004/3/V	Högholmsvägen 117	Korkeasaarentie 117	Högholmen	1 950	57 000,00

nr	sida	§§NRO	Figur	Kuvio	Tomt	Adress	Osoite	Område	Areal	SLUTLIGT MARKNADS- VÄRDE
61	75	317	arrendefigur	vuokrakuvio	1008/1/V	Skatavägen 58	Skatantie 58	Skatavägen Norr	1 640	35 000,00
62	76	318	arrendefigur	vuokrakuvio	1008/2/V	Skatavägen 62	Skatantie 62	Skatavägen Norr	1 820	34 000,00
63	77	319	arrendefigur	vuokrakuvio	1008/3/V	Skatavägen 64	Skatantie 64	Skatavägen Norr	1 950	36 000,00
64	78	320	arrendefigur	vuokrakuvio	1008/5/V	Skatavägen 82	Skatantie 82	Skatavägen Norr	2 040	39 000,00
65	79	321	arrendefigur	vuokrakuvio	1008/6/V	Skatavägen 102	Skatantie 102	Skatavägen Norr	2 060	36 000,00
66	80	322	arrendefigur	vuokrakuvio	1008/7/V	Skatavägen 104	Skatantie 104	Skatavägen Norr	2 660	37 000,00
67	81	323	arrendefigur	vuokrakuvio	1008/8/V	Skatavägen 108	Skatantie 108	Skatavägen Norr	2 880	42 000,00
68	82	324	arrendefigur	vuokrakuvio	1008/9/V	Skatavägen 116	Skatantie 116	Skatavägen Norr	3 450	47 000,00
69	83	325	arrendefigur	vuokrakuvio	1008/10/V	Skatavägen 122	Skatantie 122	Skatavägen Norr	2 600	44 000,00
70	84	326	arrendefigur	vuokrakuvio	1008/12/V	Skatavägen 130	Skatantie 130	Skatavägen Norr	2 430	45 000,00
71	85	327	arrendefigur	vuokrakuvio	1011/1/V	Skatavägen 121	Skatantie 121	Skatavägen Norr	2 280	26 000,00
72	86	328	arrendefigur	vuokrakuvio	1011/2/V	Skatavägen 123	Skatantie 123	Skatavägen Norr	2 000	25 000,00
73	87	329	arrendefigur	vuokrakuvio	1008/13/V	Skatavägen 142	Skatantie 142	Skatavägen Norr	3 520	51 000,00
74	88	330	arrendefigur	vuokrakuvio	1008/16/V	Kaninholmsvägen 12	Kaninsaarentie 12	Skatavägen Norr	4 310	57 000,00
75	89	331	arrendefigur	vuokrakuvio	1008/18/V	Kaninholmsvägen 18	Kaninsaarentie 18	Skatavägen Norr	2 370	45 000,00
76	90	332	arrendefigur	vuokrakuvio	1114/8/V	Kaninholmsvägen 30	Kaninsaarentie 30	Skatavägen Väst	2 540	60 000,00
77	91	333	arrendefigur	vuokrakuvio	1119/2/V	Skatavägen 182 A	Skatantie 182 A	Skatavägen Väst	6 940	71 000,00
78	92	334	arrendefigur	vuokrakuvio	1119/1/V	Skatavägen 182 B	Skatantie 182 B	Skatavägen Väst	5 460	65 000,00
79	93	335	arrendefigur	vuokrakuvio	1119/3/V	Skatavägen 182 C	Skatantie 182 C	Skatavägen Väst	3 150	53 000,00
80	94	336	arrendefigur	vuokrakuvio	1121/1/V	Kaptensvägen 16	Kapteenintie 16	Skatavägen Väst	4 660	45 000,00
81	95	337	arrendefigur	vuokrakuvio	83/1/V	Kaptensvägen 34	Kapteenintie 34	Skatavägen Väst	2 010	52 000,00
82	96	338	arrendefigur	vuokrakuvio	1128/1/V	Kaptensvägen 37	Kapteenintie 37	Skatavägen Väst	3 240	81 000,00
83	97	339	arrendefigur	vuokrakuvio	1127/1/V	Kaptensvägen 33	Kapteenintie 33	Skatavägen Väst	2 820	61 000,00
84	98	340	arrendefigur	vuokrakuvio	1127/2/V	Kaptensvägen 21	Kapteenintie 21	Skatavägen Väst	3 920	70 000,00
85	99	341	arrendefigur	vuokrakuvio	1127/4/V	Kaptensvägen 25	Kapteenintie 25	Skatavägen Väst	2 420	45 000,00
86	100	342	arrendefigur	vuokrakuvio	1123/1/V	Lingonskärsvägen 20	Puolukkatie 20	Skatavägen Väst	1 530	33 000,00
87	101	343	arrendefigur	vuokrakuvio	1123/2/V	Lingonskärsvägen 18	Puolukkatie 18	Skatavägen Väst	1 030	29 000,00
88	102	344	arrendefigur	vuokrakuvio	1124/1/V	Lingonskärsvägen 16	Puolukkatie 16	Skatavägen Väst	1 250	30 000,00
89	103	345	arrendefigur	vuokrakuvio	1124/2/V	Lingonskärsvägen 12	Puolukkatie 12	Skatavägen Väst	3 060	32 000,00
90	104	346	arrendefigur	vuokrakuvio	1102/1/V	Skatavägen 236	Skatantie 236	Skatavägen Väst	1 500	16 000,00



nr	sida	§§NRO	Figur	Kuvio	Tomt	Adress	Osoite	Område	Areal	SLUTLIGT MARKNADS- VÄRDE
91	105	347	arrendefigur	vuokrakuvio	1093/3/V	Skatavägen 286	Skatantie 286	Skatavägen Väst	3 260	72 000,00
92	106	348	arrendefigur	vuokrakuvio	1090/1/V	Skatavägen 288	Skatantie 288	Skatavägen Väst	1 790	63 000,00
93	107	349	arrendefigur	vuokrakuvio	1093/4/V	Skatavägen 290	Skatantie 290	Skatavägen Väst	2 135	59 000,00
95	109	351	arrendefigur	vuokrakuvio	953/3/V	Sävviksvägen 111 b	Kaislahdentie 111 b	Björnö sund	3 120	82 000,00
96	110	352	arrendefigur	vuokrakuvio	953/4/V	Sävviksvägen 107	Kaislahdentie 107	Björnö sund	4 040	88 000,00
97	111	353	arrendefigur	vuokrakuvio	953/5/V	Sävviksvägen 97 A	Kaislahdentie 97 A	Björnö sund	4 230	89 000,00
98	112	354	arrendefigur	vuokrakuvio	953/6/V	Sävviksvägen 97 B	Kaislahdentie 97 B	Björnö sund	3 230	82 000,00
99	113	355	arrendefigur	vuokrakuvio	953/7/V	Sävviksvägen 97 C	Kaislahdentie 97 C	Björnö sund	3 600	85 000,00
100	114	356	arrendefigur	vuokrakuvio	953/8/V	Sävviksvägen 97 D	Kaislahdentie 97 D	Björnö sund	2 500	78 000,00
101	115	357	arrendefigur	vuokrakuvio	953/9/V	Sävviksvägen 97 E	Kaislahdentie 97 E	Björnö sund	3 080	81 000,00
102	116	358	arrendefigur	vuokrakuvio	953/10/V	Sävviksvägen 59 D	Kaislahdentie 59 D	Björnö sund	4 110	88 000,00
103	117	359	arrendefigur	vuokrakuvio	953/11/V	Sävviksvägen 59 C	Kaislahdentie 59 C	Björnö sund	3 180	82 000,00
104	118	360	arrendefigur	vuokrakuvio	953/12/V	Sävviksvägen 50 B	Kaislahdentie 50 B	Björnö sund	3 270	83 000,00
105	119	361	arrendefigur	vuokrakuvio	563/2/V	Riäkersvägen 35	Riihipellontie 35	Skrattnäsvägen	4 030	99 000,00
106	120	362	arrendefigur	vuokrakuvio	559/4/V	Skrattnäsvägen 188 B	Skrattnäsintie 188 B	Skrattnäsvägen	3 490	64 000,00
107	121	363	arrendefigur	vuokrakuvio	559/6/V	Skrattnäsvägen 196	Skrattnäsintie 196	Skrattnäsvägen	4 370	61 000,00
108	122	364	arrendefigur	vuokrakuvio	559/7/V	Skrattnäsvägen 214	Skrattnäsintie 214	Skrattnäsvägen	2 270	41 000,00
109	123	365	arrendefigur	vuokrakuvio	257/1/V	Skrattnäsvägen 257	Skrattnäsintie 257	Skrattnäsvägen	2 010	25 000,00
110	124	366	arrendefigur	vuokrakuvio	224/8/V	Skrattnäsvägen 270	Skrattnäsintie 270	Skrattnäsvägen	2 540	50 000,00
111	125	367	arrendefigur	vuokrakuvio	224/7/V	Skrattnäsvägen 272	Skrattnäsintie 272	Skrattnäsvägen	1 560	40 000,00
112	126	368	arrendefigur	vuokrakuvio	224/6/V	Skrattnäsvägen 280	Skrattnäsintie 280	Skrattnäsvägen	1 610	40 000,00
113	127	369	arrendefigur	vuokrakuvio	224/5/V	Skrattnäsvägen 286	Skrattnäsintie 286	Skrattnäsvägen	1 720	41 000,00
114	128	370	arrendefigur	vuokrakuvio	224/4/V	Skrattnäsvägen 290	Skrattnäsintie 290	Skrattnäsvägen	1 850	41 000,00
115	129	371	arrendefigur	vuokrakuvio	224/3/V	Skrattnäsvägen 292	Skrattnäsintie 292	Skrattnäsvägen	1 930	41 000,00
116	130	372	arrendefigur	vuokrakuvio	224/1/V	Skrattnäsvägen 300	Skrattnäsintie 300	Skrattnäsvägen	2 320	42 000,00
117	131	373	arrendefigur	vuokrakuvio	224/2/V	Skrattnäsvägen 306	Skrattnäsintie 306	Skrattnäsvägen	2 770	45 000,00
118	132	374	arrendefigur	vuokrakuvio	238/1/V	Skrattnäsvägen 320	Skrattnäsintie 320	Skrattnäsvägen	1 920	39 000,00
119	133	375	arrendefigur	vuokrakuvio	238/2/V	Skrattnäsvägen 330	Skrattnäsintie 330	Skrattnäsvägen	2 740	41 000,00
120	134	376	arrendefigur	vuokrakuvio	238/3/V	Skrattnäsvägen 336	Skrattnäsintie 336	Skrattnäsvägen	2 740	41 000,00

nr	sida	§§NRO	Figur	Kuvio	Tomt	Adress	Osoite	Område	Areal	SLUTLIGT MARKNADS- VÄRDE
121	135	377	arrendefigur	vuokrakuvio	238/4/V	Skrattnäsvägen 342	Skrattnäsiintie 342	Skrattnäsvägen	2 770	41 000,00
122	136	378	arrendefigur	vuokrakuvio	238/5/V	Skrattnäsvägen 346	Skrattnäsiintie 346	Skrattnäsvägen	3 720	46 000,00
123	137	379	arrendefigur	vuokrakuvio	69/4/V	Skrattnäsvägen 377	Skrattnäsiintie 377	Skrattnäsvägen	2 850	19 000,00
124	138	380	arrendefigur	vuokrakuvio	239/1/V	Skrattnäsvägen 374	Skrattnäsiintie 374	Skrattnäsvägen	2 080	32 000,00
125	139	381	arrendefigur	vuokrakuvio	239/2/V	Sommarviksvägen 6	Kesälähdentie 6	Skrattnäsvägen	2 750	36 000,00
126	140	382	arrendefigur	vuokrakuvio	88/1/V	Carlsrovägen 187	Carlsrontie 187	Storträsket	2 000	34 000,00
127	141	383	arrendefigur	vuokrakuvio	39/1/V	Gamla Närpesvägen 258	Vanha Närpiöntie 258	Storträsket	9 800	52 000,00
128	142	384	arrendefigur	vuokrakuvio	268/V	Ådgrund 11	Haahkaluoto 11	Holmar Västkustvä	2 080	43 000,00
129	143	385	arrendefigur	vuokrakuvio	1164/1/V	Ådgrund 2	Haahkaluoto 2	Holmar Västkustvä	4 216	46 000,00
130	144	386	arrendefigur	vuokrakuvio	1163/1a/V	Ådgrundsgrynnan 1	Ådgrundsgrynnan 1	Holmar Västkustvä	2 650	62 000,00
131	145	387	arrendefigur	vuokrakuvio	1188/2/V	Vilgrund 2	Vilgrund 2	Holmar Västkustvä	2 960	38 000,00
132	146	388	arrendefigur	vuokrakuvio	1188/3/V	Vilgrund 3	Vilgrund 3	Holmar Västkustvä	2 760	40 000,00
133	147	389	arrendefigur	vuokrakuvio	1188/4/V	Vilgrund 4	Vilgrund 4	Holmar Västkustvä	2 810	47 000,00
134	148	390	arrendefigur	vuokrakuvio	1188/5/V	Vilgrund 5	Vilgrund 5	Holmar Västkustvä	2 770	49 000,00
135	149	391	arrendefigur	vuokrakuvio	1188/7/V	Vilgrund 7	Vilgrund 7	Holmar Västkustvä	2 340	43 000,00
136	150	392	arrendefigur	vuokrakuvio	1188/8/V	Vilgrund 8	Vilgrund 8	Holmar Västkustvä	2 180	39 000,00
137	151	393	arrendefigur	vuokrakuvio	1154/1/V	Svartstenarna 1	Svartstenarna 1	Holmar Skataväger	2 500	37 000,00
138	152	394	arrendefigur	vuokrakuvio	1145/2/V	Svartgrund 1	Svartgrund 1	Holmar Skataväger	7 370	48 000,00
139	153	395	arrendefigur	vuokrakuvio	1145/4/V	Svartgrund 3	Svartgrund 3	Holmar Skataväger	3 660	33 000,00
140	154	396	arrendefigur	vuokrakuvio	1144/2/V	Svartgrund 4	Svartgrund 4	Holmar Skataväger	2 350	36 000,00
141	155	397	arrendefigur	vuokrakuvio	1144/1/V	Svartgrund 5	Svartgrund 5	Holmar Skataväger	2 570	52 000,00
142	156	398	arrendefigur	vuokrakuvio	1145/5/V	Svartgrund 6	Svartgrund 6	Holmar Skataväger	2 690	36 000,00
143	157	399	arrendefigur	vuokrakuvio	1145/6/V	Svartgrund 7	Svartgrund 7	Holmar Skataväger	3 300	40 000,00
144	158	400	arrendefigur	vuokrakuvio	1137/1/V	Stickelgrund 1	Stickelgrund 1	Holmar Skataväger	3 960	41 000,00
145	159	401	arrendefigur	vuokrakuvio	1137/2/V	Stickelgrund 2	Stickelgrund 2	Holmar Skataväger	2 580	37 000,00
146	160	402	arrendefigur	vuokrakuvio	1140/0/V	Lingonskäret 2	Lingonskäret 2	Holmar Skataväger	2 090	43 000,00
147	161	403	arrendefigur	vuokrakuvio	1130/3/V	Granskäret 2	Granskäret 2	Holmar Skataväger	2 740	38 000,00
148	162	404	arrendefigur	vuokrakuvio	1130/1/V	Granskäret	Granskäret	Holmar Skataväger	3 050	44 000,00
149	163	405	arrendefigur	vuokrakuvio	1740/4	Lillgrundet 1	Lillgrundet 1	Holmar Antila	5 070	74 000,00
150	164	406	arrendefigur	vuokrakuvio	1739/2/V	Smågrundet 2	Smågrundet 2	Holmar Antila	2 950	68 000,00

nr	sida	§§NRO	Figur	Kuvio	Tomt	Adress	Osoite	Område	Areal	SLUTLIGT MARKNADS- VÄRDE
151	165	407	arrendefigur	vuokrakuvio	625/0/V	Smågrunden	Smågrunden	Holmar Antila	2 430	66 000,00
152	166	408	arrendefigur	vuokrakuvio	626/0	Bocken o Geten	Bocken o Geten	Holmar Antila	3 510	54 000,00
153	167	409	RA-tomten	RA-tontti	1050-4	Gäddstigen 1	Gäddstigen 1	Antila	9 117	145 000,00
154	168	410	RA-tomten	RA-tontti	1050-1	Antilavägen 6	Antilantie 6	Antila	4 529	115 000,00
155	169	411	RA-tomten	RA-tontti	1050-2	Backlundsgränd 2	Backlundinkuja 2	Antila	2 879	40 000,00
156	170	412	RA-tomten	RA-tontti	1053-4	Antilavägen 8	Antilantie 8	Antila	4 880	121 000,00
157	171	413	RA-tomten	RA-tontti	1053-1	Antilavägen 12	Antilantie 12	Antila	10 801	147 000,00
158	172	414	RA-tomten	RA-tontti	1053-2	Antilavägen 14	Antilantie 14	Antila	2 332	31 000,00
159	173	415	RA-tomten	RA-tontti	1080-7	Antilavägen 18	Antilantie 18	Antila	2 732	34 000,00
160	174	416	RA-tomten	RA-tontti	1080-6	Antilavägen 16	Antilantie 16	Antila	5 433	125 000,00
161	175	417	RA-tomten	RA-tontti	1080-5	Antilavägen 20	Antilantie 20	Antila	3 525	96 000,00
162	176	418	RA-tomten	RA-tontti	1080-4	Antilavägen 22	Antilantie 22	Antila	4 288	104 000,00
163	177	419	RA-tomten	RA-tontti	1080-3	Antilavägen 24	Antilantie 24	Antila	4 262	104 000,00
164	178	420	RA-tomten	RA-tontti	1080-2	Antilavägen 26	Antilantie 26	Antila	1 744	67 000,00
165	179	421	RA-tomten	RA-tontti	1080-1	Antilavägen 28	Antilantie 28	Antila	2 658	78 000,00
166	180	422	RA-tomten	RA-tontti	1085-4	Antilavägen 40	Antilantie 40	Antila	3 110	81 000,00
167	181	423	RA-tomten	RA-tontti	1085-2	Antilavägen 44	Antilantie 44	Antila	2 919	78 000,00
168	182	424	RA-tomten	RA-tontti	1085-1	Antilavägen 46	Antilantie 46	Antila	2 630	80 000,00
169	183	425	RA-tomten	RA-tontti	1099-3S	Riäkersvägen 55	Riihipellontie 55	Antila	3 207	90 000,00
170	184	426	RA-tomten	RA-tontti	1099-2M	Riäkersvägen 51	Riihipellontie 51	Antila	3 878	97 000,00
171	185	427	RA-tomten	RA-tontti	1099-1N	Riäkersvägen 45	Riihipellontie 45	Antila	3 948	102 000,00

## PRISERNA EFTER JUNI 2018 PÅ OUTBRUTNA OMRÅDEN AVSEDDA FÖR SEMESTER-BOSTÄDER

(DAS/REN)(Stadsstyrelsen 16.4.2018 § 92)

Stadsfullmäktige beslöt 9.11.2015 (§ 227):

1. att godkänna följande grunder för försäljningen av outbrutna områden för fritidshus:
  - a. stadsstyrelsen ges rätt att fastställa priser för de outbrutna områdena eller styckade tomter för fritidshus i enlighet med de av Maplefield Ab Oy angivna värden som anges i bilagan.
  - b. utanför detaljplan säljs outbrutna områden, vars gränser och areal är samma som är angivna i arrendeavtalen. Den angivna arealen är inte exakt, varför den slutliga arealen bestäms i styckningsförrättningen. I vissa fall bör områdets gränser justeras med beaktande av befintliga byggnader och stadsstyrelsen ges rätt att göra dessa justeringar av gränserna. Köparna kan även i samband med köpet och där det är möjligt lösa in områden i anslutning till det outbrutna området utanför detaljplan.
  - c. priset för tilläggsområden som gränсар till det outbrutna området bestäms per kvadratmeter så att priset är uträknat enligt det pris stadsstyrelsen i enlighet med punkten a) fastställt för respektive outbrutet område dividerat med områdets areal
  - d. ovan nämnda outbrutna område överläts till den som har besittningsrätten till arrendefiguren i stöd av arrendeavtal som trätt i kraft 1.1.2015 eller med samtycke av den som har besittningsrätten till tredje part helt eller delvis
  - e. för köpen gäller i övrigt sedvanliga köpevillkor (köpebrevsmodell bifogas)
2. att det ovan i punkterna 1a och 1c godkända priset gäller vid köp som sker före utgången av juni månad år 2017; stadsfullmäktige beslutar efter detta skilt om prissättningen för senare köp och kan då även godkänna en höjning av prisnivån.

*Protokollsanteckning: Stadsfullmäktige uttalar redan nu att staden avser höja priserna med 5 % fr.o.m. 1.7.2017.*

Över stadsfullmäktige beslut anfördes besvär till Vasa förvaltningsdomstol. Besvären förkastades och stadsfullmäktiges beslut fick laga kraft i slutet av augusti 2016. Stadsstyrelsen beslöt i december 2015 att försäljningarna av villtomterna till det nya priset inleds då beslutet i november 2015 får laga kraft. De första försäljningsbesluten gjordes i september 2016. Under år 2016 såldes 53 tomter och under första kvartalet 2017 har 19 villatomter sålts eller har försäljningsbeslut. Efter att stadsfullmäktige gjorde sitt beslut kring prisbilden har värderingen sänts till legotagarna. Beträffande prisnivån har inlämnats ett åttiototal anmärkningar gällande ett 60-tal tomter. En del som inlämnade anmärkningar har löst in sin tomt. Över anmärkningarna beträffande de resterande ca 40 tomterna har Maplefield Ab Oy gett utlåtande.

Maplefield konstaterar beträffande samtliga följande. ”I anmärkningen har inte framkommit sådan ny information som märkbart skulle inverka på marknadsvärdet.”

Materialet finns tillgängligt på kansliet och under sammanträdet.

Frågan gällande skäligheten av legoavgiftens höjning har behandlats i tingsrätten. I samband med sitt utslag har tingsrätten även tagit ställning till värdet på arrendefiguren. Under beredning är en utredning över vilka verkningar tingsrättens utslag. Här bör även beaktas att en del har gått vidare till hovrätten i ärendet. Dessa frågor behandlas separat då beredningen är klar.

P.g.a. besvären och det stora antalet anmärkningar kommer tidpunkten för en prishöjning (1.7.2018) emot för snabbt. Det är därför skäligt för legotagarna om stadsfullmäktige kan förlänga tiden för de nuvarande priserna.

**Stadsdirektörens förslag:**

Stadsstyrelsen föreslår att stadsfullmäktige beslutar att det i punkterna 1a och 1c i stadsfullmäktiges beslut 9.11.2015 (§ 227) godkända prisgrunderna gäller vid köp som sker före utgången av juni månad år 2019; stadsfullmäktige beslutar efter detta skilt om prissättningen för senare köp och kan då även godkänna en höjning av prisnivån.

**Stadsstyrelsens beslut:**

Antecknas att Petri Pihlajaniemi var utstigen och inte deltog i behandlingen av detta ärende p.g.a. jäv (partsjäv).

Förslaget godkändes enhälligt.

Bilaga § 92

---

(Stadsfullmäktige 23.4.2018 § 31)

**Stadsfullmäktiges beslut:**

Då diskussionen avslutats konstaterade ordförande Patrick Ragnäs att stadsfullmäktige enhälligt beslutat i enlighet med stadsstyrelsens förslag.

Antecknas att medlemmen Petri Pihlajaniemi anmälde jäv (partsjäv) och var utstigen under ärendets behandling.

Bilaga § 31

---

**ANHÅLLAN OM ATT FÖRMINSKA LEGOOMRÅDE FIGUR 1044/6**

(EG/TÖ/AJM)

Legotagarna för legoområdet för fritidsboende, figur 1044/6 har lämnat in en anhållan, inkommen 14.1.2019, om förminskning av legoområdet. Legoområdet är en del av fastigheten Kristinestads donationsjord 14:0 och finns på Björnön. Enligt gällande delgeneralplan, godkänd 20.12.2010, är området planerat som T1-område, industri- och lagerområde. Legoavtalet är i kraft fr.o.m. 1.1.2017-31.12.2019. Området ska detaljplaneras och framtida användningsändamål för området är därför ännu oklart.

Legotagarna önskar förminska området med hälften, d.v.s. från 3470 m<sup>2</sup> till 1735 m<sup>2</sup> i samband med förlängning av legoavtalet den 1.1.2020. Legotagarna önskar att den västra delen (mot stranden) kvarstår som legoområde.

Stadsstyrelsen har under år 2016 godkänt ändringar och förminskningar för 3 legoområden för fritidsboende. Motiveringarna till dessa ändringar har varit att legoområdets läge har ändrats så att produktiv skogsmark har bytts ut mot impediment med vass och sly, d.v.s. gynnat både legotagare och staden (legogivaren), samt att en förminskning av ett legoområde var så obetydlig att den inte ansågs påverka marknadsvärdet eller den årliga arrendavgiften till staden. I det tredje fallet motiverades förminskningen med att den besvärliga terrängen orsakade problem för vägsträckning och ändamålsenlig parkering, dvs. andra använde en del av legoområdet som parkeringsplats.

I och med stadens ändringar i förvaltningsstadgan har beslutanderätten för förminskning av legoområdet övergått från stadsstyrelsen till samhällsbyggnadsnämnden. Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 19.6.2018 §139 att i enlighet med förvaltningsdirektörens beredning och tekniska direktörens förslag godkänna förminskning av areal för ett legoområde för fritidsboende med motiveringen att området är sankt och inte kan användas som byggnadsmark eller annan nytta.

Tekniska nämnden beslöt redan 4.2.2014 § 13 att ändringar av legoområden för fritidsboende bör avslås bl.a. med den motiveringen att det finns stor risk för kedjereaktion i antalet anhållan om ändring av legoområden. Det kommer alltid finnas någon legotagare som anser att det på legoområdet finns något område som de inte har någon nytta av. Ärende gällande förminskningar av legoområden tas även upp i en senare paragraf i samhällsbyggnadsnämndens föredragningslista där en ny riktlinje dras för dylika fall. Med hänvisning till den senare paragrafen, så borde inte denna förminskning av legoområde godkännas eftersom någon tydlig och betydande motivering till förminskningen inte framkommer i anhållan. För en förminskning av arrendeområde borde framläggas tydlig motivering och särskilda skäl. Särskilda skäl kan inte vara sådant som kan tillämpas på alla arrendeområden t.ex. del av legoområdet som inte kan bebyggas eller användas, skogbevuxen mark, bergigt område osv. Detta förfarandesätt skulle ge alla legoområden rätt att anhålla om förminskning. Därtill bör även förtydligas att legotagarna redan före ingången av nuvarande legoavtal hade samma område i sin besittning utan några önskemål om förminskning.

**Tekniska direktörens förslag:**

Ansökan för legoområdet, figur 1044/6 avslås eftersom särskilda skäl inte förekommer samt att inga ändrade omständigheter förekommer på området.

**Samhällsbyggnadsnämndens beslut:**

Kristiinankaupunki Yhdyskuntarakentamisen lautakunta

Lapväärtintie 10, 64100 Kristiinankaupunki

PL 13, 64101 Kristiinankaupunki

Asia:

Esitys Kristiinankaupungin Antti ja Leena Uljaan perikunnalle vuokraaman Kristinestads Donationsjord nimisen tilaan kuuluvan kuvion 1044/6 vuokra-alueen pienentämisestä vuokrasopimuksen uudistamisen yhteydessä 1.1.2020.

Vuokra-alue on vuokralaisten hallinnassa vuoden 2019 loppuun. Vuokra-alue on luovutettu vuokralaisen käyttöön vapaa-ajan käyttöön sekä vapaa-ajanasuntojen rakennuspaikkana.

Esitys:

Vuokralaiset esittävät vuokra-alueen koon pienentämistä 1.1.2020 alkaen puolittamalla vuokra-alue noin 1735 m<sup>2</sup> kokoon. Pienentäminen tehtäisiin jakamalla vuokra-alue kartassa näkyvän rantaviivan pääsuunnan suuntaisella linjalla kahteen yhtä suureen osaan. Vuokrasopimusta jatkettaisiin kuvion läntisen puolikkaan osalta, joka sisältäisi molempien nykyisten vapaa-ajanrakennusten rakennuspaikat.

Vuokralaiset toivovat pitkää maavuokrasopimusta Kristiinankaupungin kanssa.

31.12.2018

Antti ja Leena Uljaan perikunta

  
Johanna Uljas-Lütz

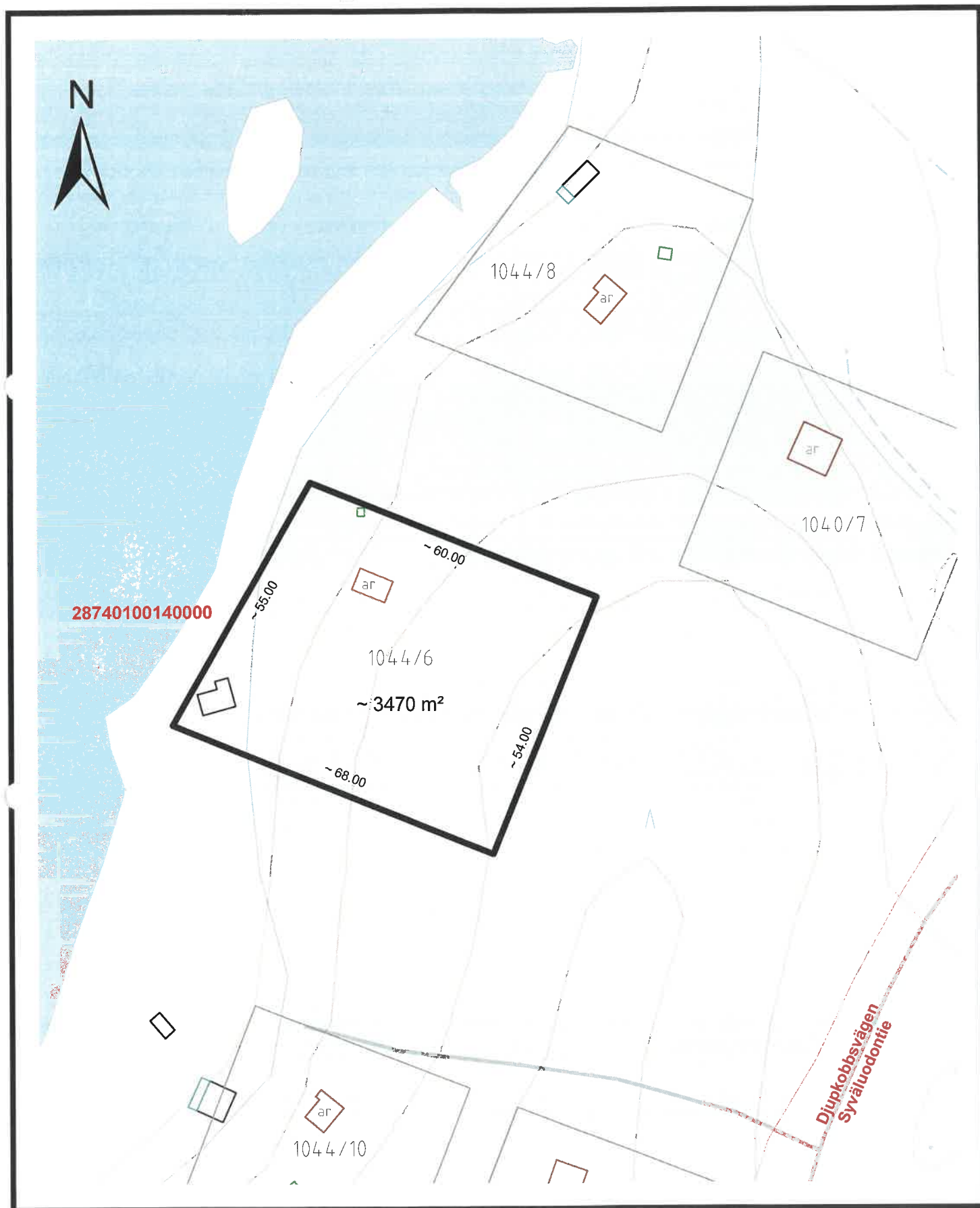
  
Lauri Uljas

  
Heikki Uljas



# Kristinestad Kristiinankaupunki

Figur Nr: 1044/6  
Kuvio Nro:



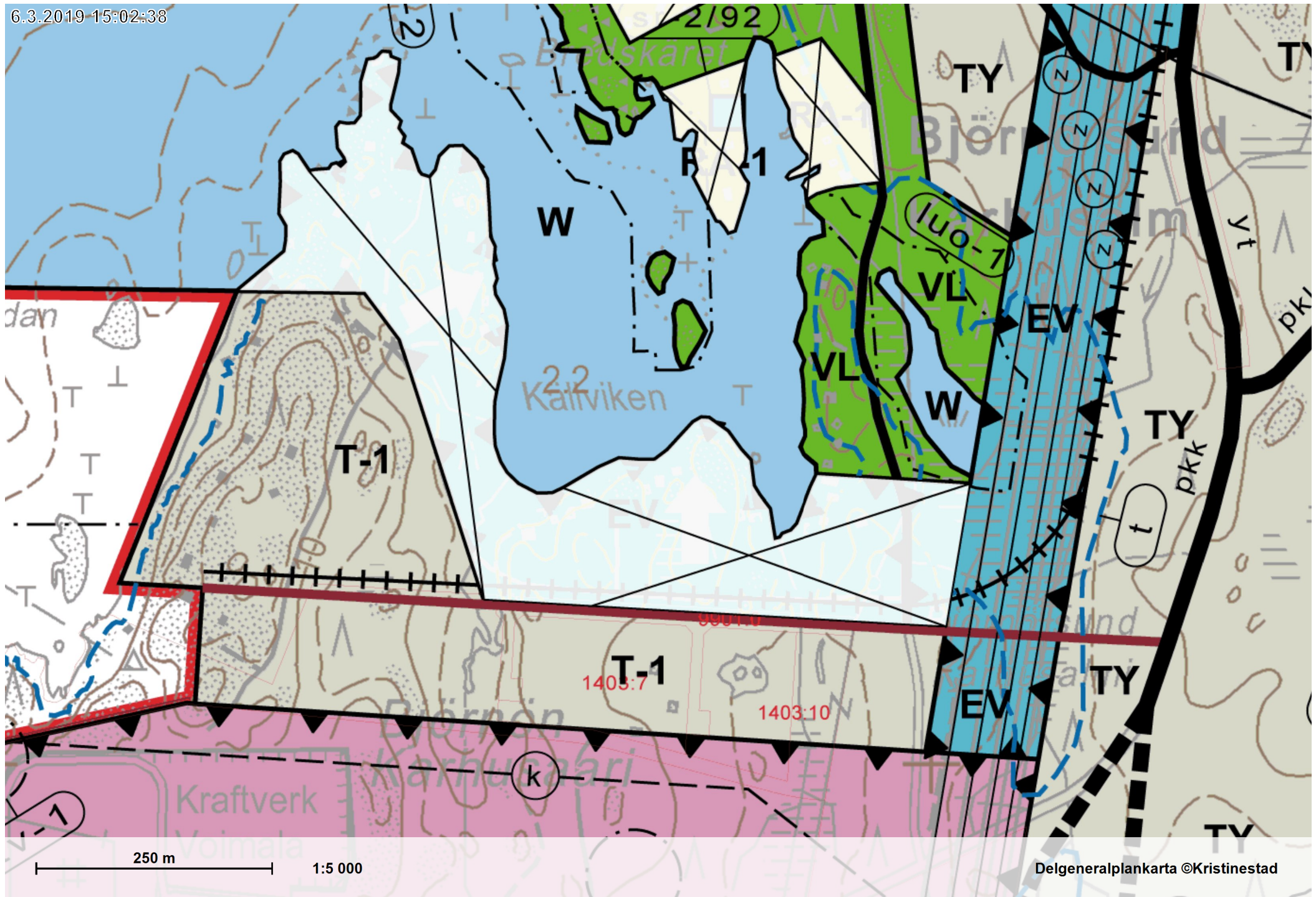
0 10 20 40 Meter

Bilaga till arrendeavtal av den  
Liite vuokrasopimukseen joka on laadittu

16 / 12 2016

1:1 000

6.3.2019-15:02:38



## NY LINJEDRAGNING FÖR ÄNDRING OCH FÖRMINSKNING AV LEGOOMRÅDEN FÖR FRITIDSBOENDE

(EG/TÖ/AJM)

Stadsstyrelsen har under år 2016 godkänt ändringar och förminskningar för 3 legoområden för fritidsboende. Motiveringarna till dessa ändringar har varit att legoområdets läge har ändrats så att produktiv skogsmark har bytts ut mot impediment med vass och sly, d.v.s. gynnat både legotagare och staden (legogivare), samt att en förminskning av ett legoområde var så obetydlig att den inte ansågs påverka marknadsvärdet eller den årliga legoavgiften till staden. I det tredje fallet motiverades förminskningen med att den besvärliga terrängen orsakade problem för vägsträckning och ändamålsenlig parkering, dvs. andra använde en del av legoområdet som parkeringsplats.

I och med stadens ändringar i förvaltningsstadgan har beslutanderätten för förminskning av legoområdet övergått från stadsstyrelsen till samhällsbyggnadsnämnden. Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 19.6.2018 att i enlighet med förvaltningsdirektörens beredning och tekniska direktörens förslag godkänna förminskning av areal för ett legoområde för fritidsboende med motiveringen att området är sankt och inte kan användas som byggnadsmark eller annan nytta.

Tekniska nämnden har redan 4.2.2014 § 13 gjort ett ställningstagande att ändringar av legoområden för fritidsboende bör avslås bl.a. med den motiveringen att det finns stor risk för kedjereaktion i antalet anhållan om ändring av legoområden.

Legoområdena baserar sig på tidigare undertecknade och godkända legoavtal som är och har varit under lång tid i legotagarnas besittning och därför finns det ingen orsak för staden att börja ändra i legoområden. Legoavtalen innehåller heller inget villkor som berättigar legotagaren att få legoområdet ändrat. Båda parterna har godkänt legoavtalet och därmed godkänt legoområdet som sådant.

För en förminskning eller ändring av arrendeområde borde framläggas tydlig motivering och särskilda skäl. Särskilda skäl kan inte vara sådant som kan tillämpas på nästan alla arrendeområden t.ex. del av legoområdet som inte kan bebyggas eller användas, skogbevuxen mark eller bergigt område osv, alltså inga ändrade omständigheter från tidigare. Detta förhandlingsätt skulle ge en stor del av legotagare rätt att få legoområdet förminskat och med beaktande av jämlikhetsprincipen kunde detta bli problematiskt.

Staden kan göra mindre justeringar av arrendegränserna i samband med inlösning av ett legoområde t.ex. med beaktande av befintliga byggnader eller om planering av området så kräver, men arealerna bibehålls.

### **Tekniska direktörens förslag:**

Legoområden för gällande legoavtal för fritidsboende ändras inte under pågående arrendeperiod eller vid förlängning av legotiden. Mindre justeringar av arrendegränserna kan göras i samband med inlösning av ett legoområde med båda parter godkännande samt om planering av området kräver justering, men arealerna bibehålls.

**Samhällsbyggnadsnämndens beslut:**

**ANSÖKAN OM BYGGLOV FÖR LAGERHALL PÅ FASTIGHET 287-421-0011-0120 I  
TJÖCK**



KRISTIINANKAUPUNKI  
Yhdyskuntarakentamisen lautakunta **PÄÄTÖS**

Lupatunnus 19-0043-R

20.03.2019

§ 57

Sivu 1

ASIA Rakennuslupa

**Rakennuspaikka** Tiukka, 287-421-0011-0120  
Isosillantie 32, 64140 TIUKKA  
Kiinteistön nimi Uni-Pak  
Pinta-ala 28700 m<sup>2</sup>  
Kaavamääräykset Ei kaavaa

**Hakija** **Stora Enso Packaging Oy/Håkan Blomqvist**  
**Isosillantie 32, 64140 TIUKKA**

**Toimenpide** Uudisrakennus: Varastohalli  
  
Tarkastus KTJ 07.03.2019.

Lisätiedot

Kerrosala 1242 m<sup>2</sup>  
Kokonaisala 1242 m<sup>2</sup>  
Tilavuus 10073 m<sup>3</sup>

**Kuuleminen** Naapureiden kuuleminen suoritettu 21.02.2019.

**Lausunnot**

Lausunnon antaja Suunnittelutarveratkaisu

**Liitteet**

Valtakirja  
Asemapiirros  
Hallintaoikeusselvitys  
Katu- tai tieliittymä  
Pääpiirustukset  
Ympäristökartta  
Kokouspöytäkirja  
Ote yritys- ja yhteisötietojärjestelmästä

**Päätösehdotus** Lautakunta päättää, että rakennuslupahakemus hyväksytään jäljempänä mainituin ehdoin:

**Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:**

- Vastaava työnjohtaja

**Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:**

- rakennepiirustukset  
- lujuuslaskelmat  
- rakenneselvitys  
- palo-oven rakenneselvitys  
- savunpoistojärjestelmä

**Rakennustyön edistymisen mukaan on pyydettävä seuraavat katselmukset:**

- paikanmerkitseminen
- sijaintikatselmus
- rakennekatselmus/raudoit.tarkastus
- loppukatselmus

**Lupaehdot**

Aloituskokous on pidettävä ennen rakennustyön aloittamista (MRL 121 § ja MRA 74 §).

Tarkastusasiakirjan toimenpiteitä on noudatettava (MRL 150 § ja MRA 77 §).

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin poikkeuslupapäätös on tullut lainvoimaiseksi (MRA 89 §).

Piirustuksiin merkityjä muutoksia sekä Ympäristöministeriön asetuksia on noudatettava jos muuta ei mainita.

Sähköpöytäkirja

Suojaetäisyys mahdollisiin ilmasähköjohtoihin on noudatettava.

Vastaava työnjohtaja MRL § 122c kohta 2 mukaan.

Kristiinankaupunki 20.03.2019

Ari-Johan Myllyniemi  
Rakennustarkastajan sijainen

**Päätöksen antaminen**

Tekninen lautakunta antaa päätöksen julkipanon jälkeen 29.03.2019, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon. Lupapäätöksen viimeinen valituspäivä on 29.04.2019.

**Rakennustyön aloittaminen**

Työtä ei saa aloittaa ennen kuin lupa on saanut lainvoiman.

Rakennusta tai sen osaa ei saa ottaa käyttöön ennen kuin se on katselmuksessa käyttöön hyväksytty.

**Rakentamismääräyksiä**

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on katsottava, että rakentaminen suoritetaan rakennuslain ja sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten sekä myönnetyn luvan mukaisesti. Hänen asianaan on myös osaltaan huolehtia rakennustyön riittävästä valvonnasta ja tarkastamisesta (MRL 119 §).

Rakennustyön aloittamisesta on ilmoitettava rakennusvalvontaviranomaiselle (MRL 149 § 3 mom.).

Rakennustyöt on tämän rakennusluvan perusteella aloitettava kolmen vuoden kuluessa. Lupa raukeaa, ellei sitä jatketa. Työ on saatettava loppuun viiden vuoden kuluessa rakennusluvan myöntämisestä. Lupa raukeaa, mikäli voimassaoloaikaa ei erityisestä syystä pidennetä (MRL 143 §).



KRISTIINANKAUPUNKI  
Yhdyskuntarakentamisen lautakunta

**PÄÄTÖS**

Lupatunnus 19-0043-R

20.03.2019

§ 57

Sivu 3

---

**Jakelu**

Hakija

**Tiedoksianto ja valitusosoitus**

Valitusviranomainen

Vaasan hallinto-oikeus  
Korsholmanpuistikko 43 (PL 204)  
65100 VAASA (65101 VAASA)

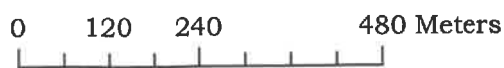
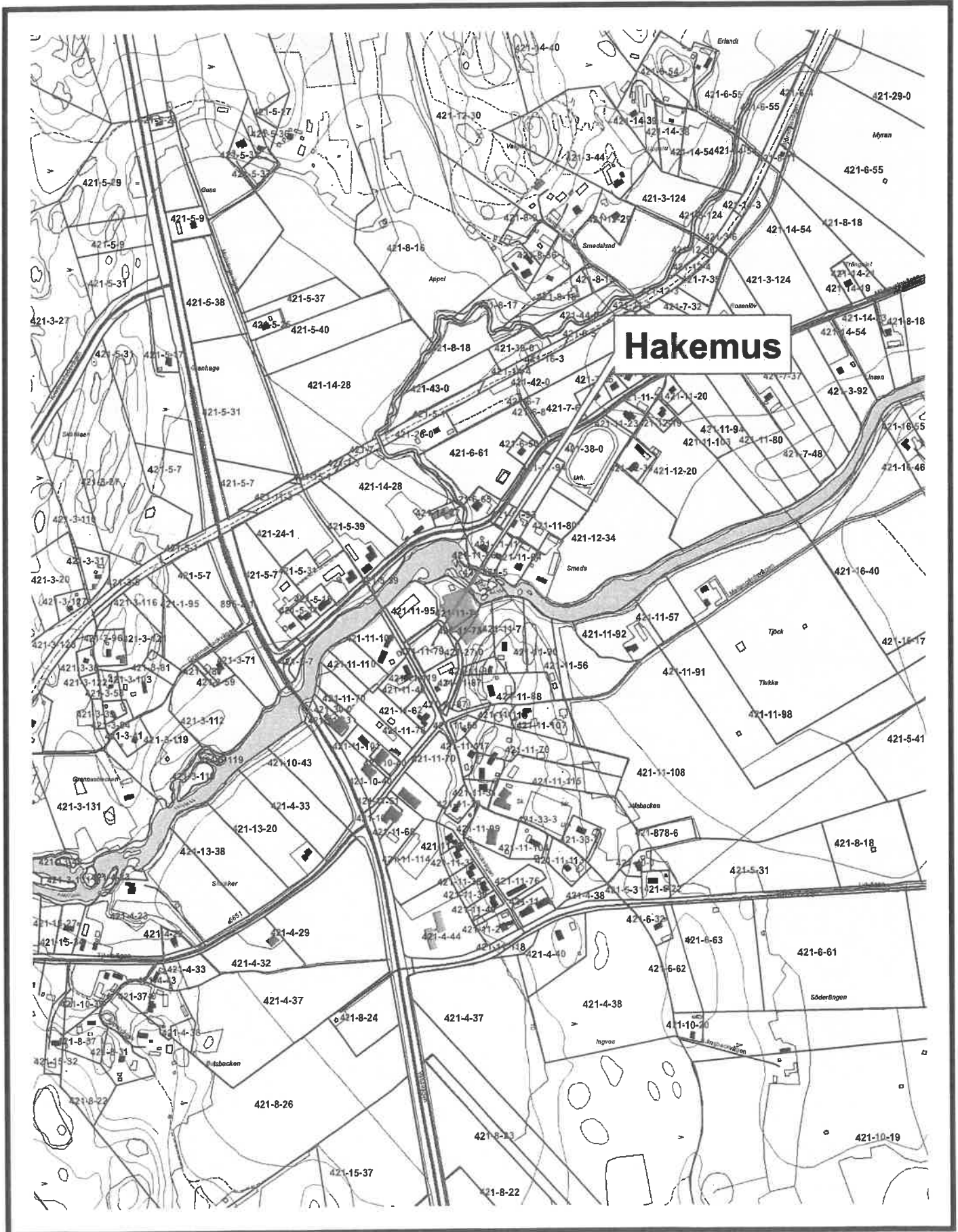
Valitusaika 30 päivää

Valitusaika luetaan päätöksen antopäivästä tätä päivää lukuunottamatta. Valituskirjassa on ilmoitettava valittajan nimi, ammatti, asuinkunta ja postiosoite; päätös, johon haetaan muutosta; miltä osin päätöksestä valitetaan; ja muutos, joka siihen vaaditaan tehtäväksi sekä muutosvaatimuksen perusteet. Valituskirja on valittajan tai valituskirjan muun laatijan omakätisesti allekirjoitettava. Jos ainoastaan laatija on allekirjoittanut valituskirjan, siinä on mainittava myös laatijan ammatti, asuinkunta ja postiosoite. Valituskirjaan on liitettävä päätös, josta valitetaan, alkuperäisenä tai viran puolesta oikeaksi todistettuna jäljennöksenä. Valitusasiakirjat on toimitettava valitusviranomaiselle ennen valitusajan päättymistä. Jos valitusajan viimeinen päivä on itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulukuun- tai juhannusaatto tai arkilautai, saa valitusasiakirjat toimittaa ensimmäisenä sen jälkeisenä arkipäivänä. Omalla vastuulla valitusasiakirjat voi lähettää postitse tai lähetin välityksellä. Postiin valitusasiakirjat on jätettävä niin ajoissa, että ne ehtivät perille valitusajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä. Valituksen voi toimittaa myös faksina, numero on 029 5642760 tai sähköpostitse osoite vaasa.hao@oikeus.fi.

Tämä päätös annetaan julkisanon jälkeen. Päätöksen antopäivä on 29.03.2019.

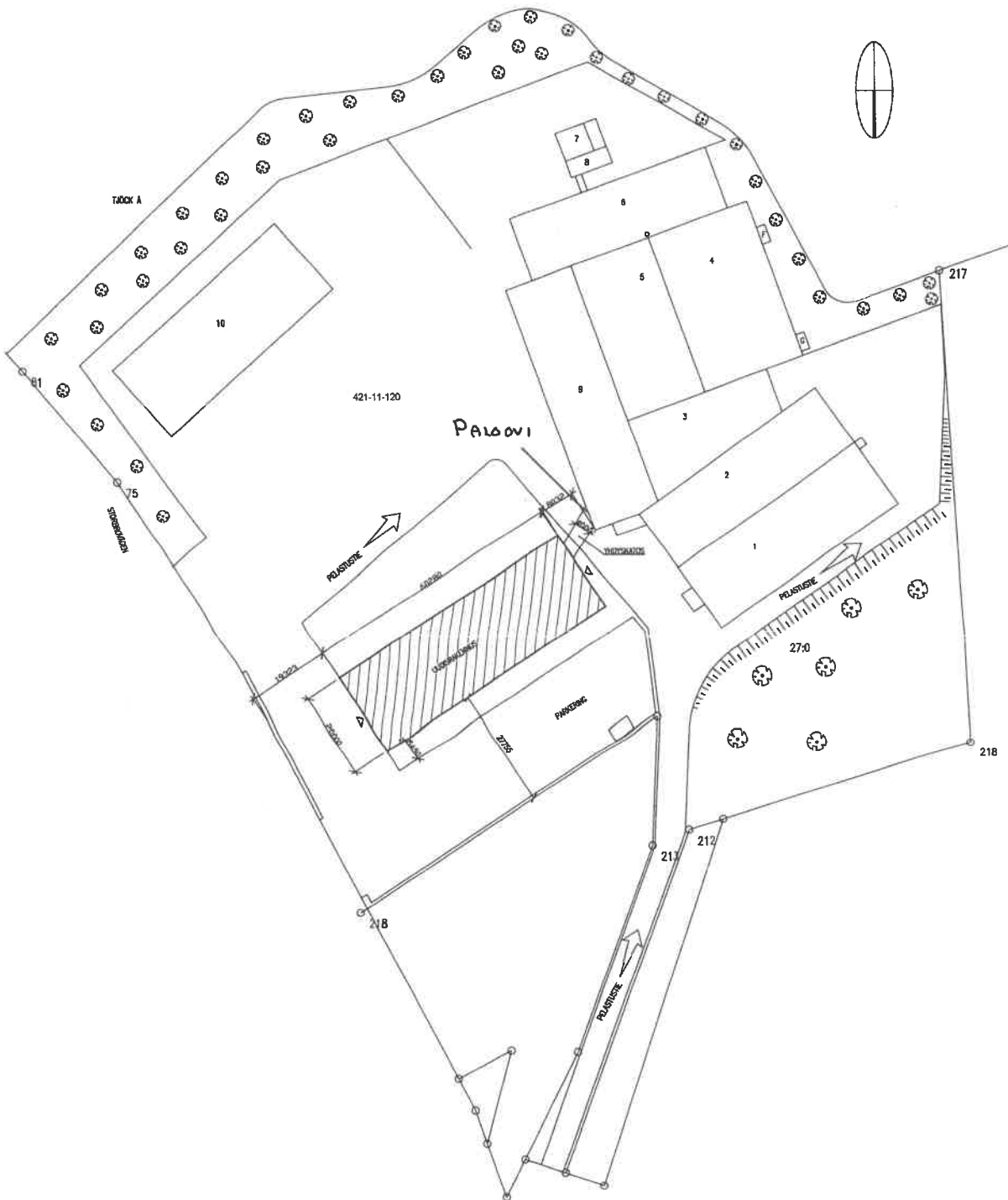
Valituksen teko-aika päättyy 29.04.2019 virka-aikana.

# Kristinestad Kristiinankaupunki



1:10 000

Nh 7.



**LUODISRAKENNUS**  
 Kerrosala 1226 m<sup>2</sup>  
 Tilavuus 9964 m<sup>3</sup>  
 -paloluokka P3, pelovaarallisuusluokka 1, suojautaso 1

Kunnossa	Katka	Tuotto	Viranomaisten esittämien kriteerien vastaus
421	11	120	
Luodisrakennus	Luodisrakennus	Pääperustus	Jokainen 1
Stora Enso Packaging	Stora Enso Packaging	Asemapiirustus	Mittakaava 1:500
PVC-pinnoinen lastausaarihalli 20x60x6 Isocellite 32, 64140 Tuusula			
			Suunnitelma, työn numero, pöytäkirja <b>ARK 1</b>