

Loviisan vanhan ratapihan raideliikennealueiden hankinta keskustapalvelujen kehittämiseksi, 434-871-1-6 ja 434-871-1-7

KH 23.05.2022 § 129
868/10.00.01/2022

Valmistelija

Kaupungingeodeetti Toni Sepperi, puh. 0440 555 421

Loviisan kaupungin edustajat ovat neuvotelleet kaupungin keskusta-alueen välittömässä läheisyydessä olevien raideliikennealueiden ostamisesta Senaatti-Kiinteistöjen ja Väyläviraston edustajan kanssa. Mainitut alueet ovat pääosin entisen ratapihan maa-alueita.

Loviisan kaupungin näkökulmasta mainitut maa-alueet ovat tärkeitä keskusta-alueen palveluiden kehittämistä ajatellen. Alueiden hankinta vapaaehtoisella kaupalla sitoisi Loviisan kaupunkia mahdollisimman vähän alueiden tulevan käytön osalta. Alueiden hankkiminen lunastamalla pitäisi perustella vahvasti alueiden tulevalla yleishyödyllisellä käyttötarkoituksella.

Mainitulle alueelle saattaisi olla mahdollista suunnitella esimerkiksi uusi päiväkotikiikasta-alueen läheisyyteen. Maa-alueiden hankinta luo lisäksi edellytyksiä ratkaista alueen halki kulkevan sillan tulevaisuutta koskevat asiat monipuolisemmin. Mikäli esimerkiksi sillan purkaminen tulisi ajankohtaiseksi, niin alueen toimintojen ja infrastruktuurin uudelleenjärjestely on helpommin toteutettavissa, mikäli vanhan ratapihan maa-alueet olisivat kaupungin omistuksessa.

Maa-alueet (kiinteistöt 434-871-1-6 ja 434-871-1-7), yhteensä noin 6,3 ha, sijaitsevat Loviisan torin ja kirkon länsipuolella noin 600 metrin etäisyydellä ydinkeskustasta. Alue rajautuu pohjoisessa Porvoonkatuun, koillisessa Sibeliuksenkatuun sekä naapuritontteihin, kaakossa Rauhalantiehen ja lounaassa Sepäntiehen Seppäläntiehen sekä naapuritontteihin. Alueiden halki kulkee etelä-pohjoissuunnassa rautatie ja itä-länsisuunnassa kirkkoa kohti kulkeva Helsingintien silta.

Alueet on voimassa olevassa asemakaavassa merkitty raideliikennealueiksi (LR-kaavamerkintä). Alueille on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 1 950 k-m². Alueella on 1900-luvun alussa rakennettu veturitalli ja 1980-luvulla rakennettu tavara-asema. Alueella on myös joitakin vuokramiesten omistamia rakennuksia ja rakennelmia. Alueella on lisäksi skeittipuisto.

Maa-alueista on neuvottelujen yhteydessä laadittu Rambollin toimesta arviolausunto, joka on päivätty päivämäärällä 30.10.2019. Arviolausunto on laadittu tuotto- ja markkinalähestymistavalla. Arviolausunnossa ei ole huomioitu alueella olevia pilaantuneita maa-aineksia ja niihin liittyviä kustannuksia. Alueiden arviolausunnon mukainen arvo on noin 510 000 euroa. Arviolausunnon virhemarginaaliksi on ilmoitettu +/- 30 prosenttia, eli arviolausunto sisältää melko paljon epävarmuuksia.

Alueella olevien pilaantuneiden maa-ainesten laajuutta ja puhdistamiskustannuksia on selvitetty Golder Associates Oy:n laatimassa raportissa, joka on päivätty päivämäärällä 1.6.2020. Pilaantuneisiin maa-aineksiin ja niiden kunnostamiskustannuksiin liittyvä raportti sisältää niin ikään paljon epävarmuuksia, koska pilaantuneiden maa-ainesten määrää ei tarkkaan tiedetä. Tarkemman arvion määrittämistä hankaloittaa eniten tulevan maankäytön yksityiskohtaisen suunnittelun puuttuminen. Raportin

perusteella alueiden keskimääräiset kunnostamiskustannukset ovat 741 000 euroa ja 90 prosentin todennäköisyyttä vastaava vaihteluväli on 454 000 – 1 107 000 euroa.

Asiaan liittyen on järjestetty 2.11.2020 palaveri, jossa oli paikalla kaupan myyjä- ja ostajaosapuolten lisäksi asiantuntija Golder Associates Oy:ltä. Edellä mainittujen epävarmuustekijöihin liittyvien asioiden lisäksi arviolausunnot laatiin yhtiön asiantuntija painotti, että alueen tulevaan suunnitteluun kannattaa paneutua huolellisesti, sillä huolellisella suunnittelutyöllä alueella tarvittavia puhdistustoimenpiteitä pystytään rajaamaan ja niihin liittyviä kustannuksia on mahdollista leikata merkittävästi.

Jatkoneuvotteluissa Senaatti-kiinteistöjen ja Väyläviraston edustajan kanssa on päädytty seuraavaan ehdotukseen maa-alueita koskevan kaupan reunaehdoista. Tehdään oletus, että kaupunki pystyy alueiden tulevan käytön yhteydessä tehtävällä suunnittelutyöllä saamaan likimain 1/3 hyödyn puhdistamiskustannuksiin nähden, jolloin puhdistamiskuluja jää vastattavaksi noin 500 000 euroa. Tämä kulu jyvitetään myyjän ja ostajan kanssa puoliksi, koska alueen pilaantuneet maa-ainekset ovat isännättömiä ja pilaantuneista maa-aineksista vastaavaa tahoa ei ole tiedossa. Ostaja ottaa siis vastuulleen 250 000 euroa maa-alueiden pilaantumisen johdosta.

Entisen ratapihan maa-alueiden markkina-arvo 30.10.2019 päivätyn arviokirjan mukaan on 510 000 euroa. Kauppahinta on edellä mainittu maa-alueiden markkina-arvo vähennettynä myyjän maa-alueiden pilaantumisen johdosta vastuulleen ottama summalla, jolloin kauppahinnaksi muodostuu 260 000 euroa (n. 4,1 €/m²).

Demokratiapalveluiden investointiosaan on yli 100 000 euron hankkeille varattu varoja maanhankintaa varten 300 000 euroa vuodelle 2022. Tämä hankinta rahoitetaan mainitusta maanhankintaa varten varatusta budjetista.

Liite nro 2:
sijaintikartta
arviolausunto, ei julkinen
kustannusarvio, ei julkinen

Esittelijä	Kaupunginjohtaja Jan D. Oker-Blom
Ehdotus	Kaupunginhallitus ehdottaa, että kaupunginvaltuusto päättää ostaa keskusta-alueen raideliikennealueet 260 000,00 euron kauppahinnalla Senaatti-Kiinteistöiltä ja Väylävirastolta Loviisan kaupungille keskusta-alueen palvelujen kehittämistä varten.
Päätös	Teknisenä korjauksena korjattiin tienimi Sepäntie Seppäläntieksi. Päätös ehdotuksen mukainen.