

## Loviisan Kuningattarenrannassa sijaitsevien tonttien luovutusehdot

EKIL 23.03.2023 § 64  
305/10.00.02/2023

Valmistelijat

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

Kuningattarenrannan asemakaava on aikanaan laadittu asuntomessuja silmällä pitäen mahdollisimman joustavaksi. Asuntomessualueella rakentamisen kaupunkikuvallisia kysymyksiä sekä rakentamisen laatuasioita on säädelty messuorganisaation ja rakentajan välisellä tontinluovutusehtoihin sidotulla sopimusmenettelyllä. Tontinluovutuksessa on laaturyhmän toimesta arvioitu rakentamisen julkisivu- ja laatuksymyksiä sekä rakentamisen soveltuvuutta ympäristöönsä. Tontti on luovutettu riittävän laadukkaan tai parhaaksi arvioidun suunnitelman esittäneelle. Messuille rakentuvat tontit on nyt jo luovutettu, eikä jäljellä olevien vapaiden tonttien osalta messuorganisaatiolla ole toimivaltaa tontinluovutusmenettelyssä.

Tontinluovutusehdoista tulee hakumenettelyn osalta päättää vielä vapaana olevien tonttien osalta uudelleen. Tällä hetkellä vapaana olevat messualueentontit ovat: Kortteli 1056, AP-6 tontit 6 ja 7. Kortteli 1060, tontti 2 ja 3 sekä ”kelluvien talojen” tontti 5 korttelista 1057. Laadukkaan rakentamisen varmistamiseksi tonttien luovuttaminen ja rakentamisen ohjaus on järjestettävä osittain yleisistä tontinluovutus- ja varausehdoista poiketen messutonttien luovutusmenettelyn kaltaisella tontinluovutukseen kytketyllä laadunarviointimenettelyllä. Nyt päätettävät luovutusehdot on syytä hyväksyä koskemaan koko Kuningattarenrannan asemakaava-alueetta. Alueen tonttikartta teemakarttana sisältäen voimassa olevan hinnoittelun on esityslistan liitteenä.

Kuningattarenrannan tonttihaku on määrä avata yhden kuukauden määräajaksi, jona aikana kiinnostuneet voivat ilmoittaa halukkuutensa tontinvaraukseen. Hakemukseen hakijan tulee liittää rakennushanketta koskevia luonnospiirustuksia. Hakemukset arvioidaan kaupungin asiantuntijoista koostuvassa laaturyhmässä. Tontti varataan hakijalle, mikäli suunnitelma arvioidaan laaturyhmässä riittävän hyväksi. Mikäli tontista ilmenee useampi kuin yksi kiinnostunut, varataan tontti parhaaksi arvioidulle kriteerit täyttävälle rakennushankkeelle. Ensisijainen tavoite on saada alueelle laadukasta rakentamista. Tontti luovutetaan rakentajalle rakentamista varten vasta rakennusvalvonnassa hyväksytyjen piirustusten perusteella.

Nyt järjestettävän määräaikaisen hakukierroksen jälkeen vielä vapaana olevat tontit siirtyvät normaaliin jatkuvaan hakuun. Kuningattarenrannan kohteisiin sovelletaan myös jatkuvassa haussa nyt päätettävää laatuarviointimenettelyä.

Tonttien vahvistettuihin hintoihin (kaupunginvaltuusto 9.7.2020 § 61) ei ole syytä tässä yhteydessä puuttua, mutta luovutustapaan liittyvää menettelyä olisi syytä hieman tarkentaa. Tontin luovutustavaksi esitetään vuokraamista. Tontin omaksi lunastaminen olisi mahdollista vasta, kun asuinrakennus on vuokratontille rakennettu ja se on rakennusvalvonnan toimesta lopputarkastettu. Eli tontti luovutetaan omistusoikeudella vain rakennettuna. Esitetyn tontinluovutustavan tarkentaminen johtuu siitä, että

näin menettelemällä voidaan helpommin välttää rakentamisvelvoitteen täyttämättä jättämiseen liittyviä tilanteita. Tarkennuksella pyritään varmistamaan alueen mahdollisimman ripeä rakentuminen.

### **Luovutusehdot**

Alueella noudatetaan voimassa olevaa asuntomessuille päätettyä tonttihinnoittelua (kaupunginvaltuusto 9.7.2020 § 61).

Tontin varaamisessa noudatetaan soveltuvin osin voimassa olevia Loviisan kaupungin varaus- ja luovutusehtoja (kaupunginvaltuusto 101 §/2012), lukuun ottamatta alla olevia Kuningattarenrannan aluetta koskevia muutoksia/täydennyksiä:

- Kuningattarenrannan yhtenäisen kaupunkikuvallisen ilmeen varmistamiseksi perustetaan alueella tapahtuvia tontinluovutuksia varten laaturyhmä (johtavan rakennustarkastajan nimeämä rakennustarkastaja, kaavoitusarkkitehti, maankäyttöinsinööri tai kaupunkisuunnitteluosaston päällikkö). Lisäksi asuntomessujen projektipäälliköllä (30.9.2023 asti) on asiantuntijana osallistumisoikeus laaturyhmän kokouksiin.
- Tonttihakua avataan ennen asuntomessuja yhden kuukauden ajaksi, jona aikana tonteista kiinnostuneet voivat hakea alueelta tontinvarausta. Määräaikaisen tontinvarauskierroksen jälkeen vielä vapaana olevat tontit tulevat jatkuvaan hakuun.
- Tontinvaraajan tulee esittää laaturyhmälle varausajan kuluessa seuraavat piirustukset: Asemapiirros ja julkisivuluonnokset. Myös muuta havainnollistavaa materiaalia voi esittää.
- Laaturyhmä arvioi tontinvaraajan esittämien piirustusten pohjalta rakennushankkeen soveltuvuuden tontille ja alueelle sekä hyväksyy tai hylkää suunnitelmat.
- Rakentaminen tulee aloittaa vuoden kuluessa tontin luovutus päätöksestä.
- Tontit luovutetaan ensin vuokraoikeudella ja tontin omaksi lunastaminen on mahdollista vuokrasopimukseen kirjattavien ehtojen mukaisesti. Maksettuja vuokria ja varausmaksua ei hyvitetä ostohinnassa.

Liite 37

Teemakarttakuva alueelta

Esittelijä	Elinkeino- ja infrastruktuurikeskuksen johtaja Sari Paljakka
Ehdotus	Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta hyväksyy edellä esittelytekstissä kuvatun Kuningattarenrannan tontinluovutusmenettelyn.
Päätös	Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta hyväksyi edellä esittelytekstissä kuvatun Kuningattarenrannan tontinluovutusmenettelyn.

---