

Tontin RN:o 434-8-818-2 hinnoittelu ja luovutusehdot

EKIL 27.04.2023 § 82
460/10.00.02/2023

Valmistelijat

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

Itä-Uudenmaan hyvinvointialue on tiedustellut Loviisan Uudelle teollisuusalueelle kaavoitetun Y-2 korttelialueelle sijoittuvan tontin RN:o 434-8-818-2 hinnoittelua ja luovutusehtoja. Yleisten rakennusten korttelialueelle voidaan kaavamääräysten mukaan rakentaa paloasema. Hinnoittelu- ja luovutusehdot saatuaan hyvinvointialue tekee omissa päätöksentekoaikavälissään paloaseman sijoittumista koskevat päätöksensä. Loviisassa ei ole tällä hetkellä voimassa Y-tontteja koskevaa kohde- tai aluehinnoittelua.

Tontinluovutus on tarkoitettu tehdä julkisyhteisön kanssa, joten tässä yhteydessä ei ole ollut tarpeen pyytää EU:n yritystukisäännöksistä johtuvaa ulkopuolista hinta-arviota. Hinta-arvio on täten tehty kaupungin omana asiantuntijatyönä muun muassa aikaisemmin Loviisassa tehtyjen Y-tonttihinnoitteluiden sekä muualta Suomesta saadun hinnoittelutiedon pohjalta.

Paloasemalle varattu tontti RN:o 434-8-818-2 sijoittuu Hitsaajantien varteen vanhan Porvoontien eteläpuolelle. Varsinainen liittymä tontille on Hitsaajantieltä, mutta hälytysajoneuvoille on kaavassa osoitettu liittymä myös vanhalle Porvoontielle. Tontin pinta-ala on 15 660 m². Tonttitehokkuus on e=0,25, joten tontilla on rakennusoikeutta yhteensä 3915k-m². Etelässä tontti rajautuu teollisuusalueeseen ja pohjoisen suunnalla kaupalliseen rakentamiseen tarkoitettuun alueeseen.

Loviisassa tehtyjen vertailukelpoisten kauppojen, Loviisan Y-tontteja (tai käyttötarkoitukseltaan vastaavien) koskevien arviokirjojen sekä muun muassa muualta Suomesta saadun paloasematontteja koskevan vertailukelpoisen hinnoittelutiedon perusteella saadaan hintahaarukaksi 40–80 €/k-m². Tontin käyttötarkoitus ja sijainti huomioiden käypä hinta tontille RN:o 434-8-818-2 on 60 €/k-m² ja neliömetrihinnaksi muutettuna 15 €/m². Tällöin tontin arvoksi muodostuu 234 900 euroa.

Tontti luovutetaan vuokralle, jolloin vuokrasopimuksessa määriteltävä perusvuokra on viisi prosenttia tontin hinnasta. Perusvuokraksi tulee täten 11 745 euroa. Vuosivuokraan tehdään vuosittain elinkustannusindeksiin perustuvat tarkistukset. Tontti vuokrataan 50 vuoden ajaksi. Luovutusasiakirjat laaditaan voimassaolevan lainsäädännön ja Loviisassa käytössä olevien periaatteiden menettelytapojen mukaisesti.

Tapauskohtaisista luovutusasiakirjoihin kirjattavista muista luovutusehdoista päättää maankäyttöinsinööri. Kaupunkisuunnitteluosaston päällikkö ja maankäyttöinsinööri valtuutetaan tekemään tontinluovutusta koskevat tarvittavat viranhaltijapäätökset ja allekirjoittamaan luovutusasiakirjat.

Esittelijä

Elinkeino- ja infrastruktuurikeskuksen johtaja Sari Paljakka

Ehdotus

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta päättää hyväksyä esittelytekstin mukaisen paloaseman tontin RN:o 434-8-818-2 hinnoittelun ja

tontinluovutusperiaatteet esittelytekstin mukaisesti ja esittää asiaa edelleen kaupunginhallitukselle päätettäväksi.

Päätös

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta päätti hyväksyä esittelytekstin mukaisen paloaseman tontin RN:o 434-8-818-2 hinnoittelun ja tontinluovutusperiaatteet esittelytekstin mukaisesti ja esittää asiaa edelleen kaupunginhallitukselle päätettäväksi.

Pykälä tarkastettiin välittömästi.
