

## Vuokratontin nro 41 myyminen

KH 06.11.2023 § 298  
979/10.00.02/2023

Valmistelijat

Maankäyttöinsinööri Antti Piippo, kaupunkisuunnitteluosaston päällikkö  
Marko Luukkonen

Vuokratontin nro 41 myymisestä on päätetty kaupunginhallituksessa 24.4.2023 § 131. Päätöksessä myydään noin 2000 m<sup>2</sup> suuruinen määräala kiinteistöstä Lappom, RN:o 434-410-1-66. Päätöksen mukaan projektinjohtopäällikkö on valtuutettu allekirjoittamaan määräalan myyntipäätöstä vastaavan kauppakirjan.

Kauppaa ei osapuolten välisiin aikatauluhaasteisiin ja projektinjohtopäällikön työvelvoitteen päättymiseen liittyvien syiden takia ole toimeenpantu. Lisäksi kauppakirjaluonnokseen tutustumisen ja karttatarkastelun yhteydessä on ilmennyt ristiriita myytäväksi päätetyn määräalan ulottuvuuden ja kaava- sekä rakentamismääräysten välillä. Tästä johtuen tontin pinta-alaa ja siitä johtuvia muita kaupan ehtoja on ennen kiinteistön kauppakirjan allekirjoittamista syytä vielä tarkistaa.

Asiassa on kaksi uutta päätöstä vaativaa asiaa.

- 1) Allekirjoitusvaltuutus kaupan osalta tulee päättää uudelleen.
- 2) Myytävän määräalan pinta-ala ja ulottuvuus sekä tästä johtuen myyntihinta tulee päättää uudelleen.

Usein erityisesti ranta-alueilla rakennuspaikan muodosta ja sen topografiasta sekä korkeusasemasta johtuvat syyt eivät mahdollista 2000 m:n kokoisen rakentamismääräykset täysimääräisesti täyttävän tontin muodostamista. Loviisan monin paikoin alavat ranta-alueet ovat haaste erityisesti tulvamääräysten kannalta. Vanhojen vuokratonttien pinta-alat eivät ole tämän päivän kaavamääräysten ja nykyaikaista rakentamista koskevien vaatimusten kanssa linjassa.

Tässä kyseessä olevalla tontilla oleva rakennuskanta ei täytä kaikkia rakennusten sijaintiin ja korkeusasemaan liittyviä minimiehtoja. Mahdollinen vanhan rakennuskannan korvaava uusi rakentaminen tulee jatkossa sijoittaa etäämmälle ja korkeammalle rantaviivasta sekä naapurin rajasta. Määräykset täyttävä rakentaminen on teknisesti arvioituna mahdollista erityisesti tontin korkeammalla olevassa takaosassa eli siellä, josta tonttia oli kaupan yhteydessä aikaisemmin päätetty supistaa. Jotta tontti täyttäisi rakentamisen sijoittumiselle säädetyt minimimääräykset, joudutaan tonttia pienentämisen sijasta hieman tontin takaosan suuntaan laajentamaan. Yksittäistä määräystä ja siinä säädettyä etäisyysvaatimusta koskevat poikkeamat tontilla eivät ole suuria, mutta yhdessä ne muodostavat epätydyttävän lopputuloksen, joka ei täytä rakentamismääräyksiä. Tämä seikka on syytä korjata ennen tontin erottamista omaksi kiinteistöksi.

Myytävää määräalaa muutetaan takarajan osalta liitekartan osoittamalla tavalla. Muutos on suhteellisen pieni, mutta riittävä, jotta rakentaminen on jatkossa mahdollista vallitsevien rakentamismääräysten puitteissa.

Myytävän tontin (määräala) ominaisuuksista johdettua neliöhinnittelua ei ole tarvetta muuttaa aikaisemmasta päätöksestä. Neliöhintana käytetään

31,98 €/m<sup>2</sup>. Pinta-alan muuttuessa kauppahinta muuttuu pinta-alamuutoksen suhteessa. Kiinteistöstä R:no 434-410-1-66 myytävän määräalan pinta-ala on noin 2360 m<sup>2</sup>, jolloin myyntihinnaksi muodostuu 75 473 euroa.

Asiassa on oltu yhteydessä ostajaan ja hänelle on selostettu tilanne ja perusteltu tarve uudelle päätökselle. Ostaja on hyväksynyt muutoksen.

Liite nro 4.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Jan D. Oker-Blom

Ehdotus

Kaupunginhallitus päättää, että Loviisan kaupunki myy kiinteistöstä Lappom, 434-410-1-66, noin 2 360 m<sup>2</sup>:n määräalan liitteenä olevan kauppakirjan mukaisesti hintaan 75 473 euroa. Maankäyttöinsinööri ja hänen ollessa estyneenä kaupunkisuunnitteluosaston päällikkö valtuutetaan kaupungin puolesta allekirjoittamaan tätä päätöstä vastaava kiinteistön kauppakirja. Sopimukseen voidaan tehdä tarvittaessa teknisiä korjauksia.

Päätös

Päätös ehdotuksen mukainen.