

## Kiinteistön 434-401-10-81 Strandbo hankkiminen kaupungille

EKIL 28.03.2024 § 46  
245/10.00.01/2024

### Valmistelijat

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

Kiinteistönomistaja on ottanut yhteyttä kaupunkisuunnitteluosastoon vuonna 2018 ja tarjoutunut myymään kaupungille omistamansa kiinteistön 434-401-10-81 Strandbo. Kiinteistön osoite on Haruddintie 14, Loviisa. Kaupunki on tuolloin osoittanut kiinnostuksensa alueen hankkimiseksi, jotta maankäyttöä voidaan toteuttaa yleiskaavan tarkoittamalla tavalla. Kaupunki on tilannut kiinteistöstä arviokirjan kauppahinnan määrittämiseksi neuvotteluita varten.

Kauppa on jäänyt toteuttamatta aikataulusyistä ja sittemmin koronapandemian rajoitusten vuoksi, omistajan ollessa Ruotsissa asuva ikäihminen. Kiinteistönomistaja on ottanut uudelleen yhteyttä kaupunkisuunnitteluosastoon vuonna 2023 ja ilmaissut edelleen halukkuutensa myydä kiinteistö kaupungille.

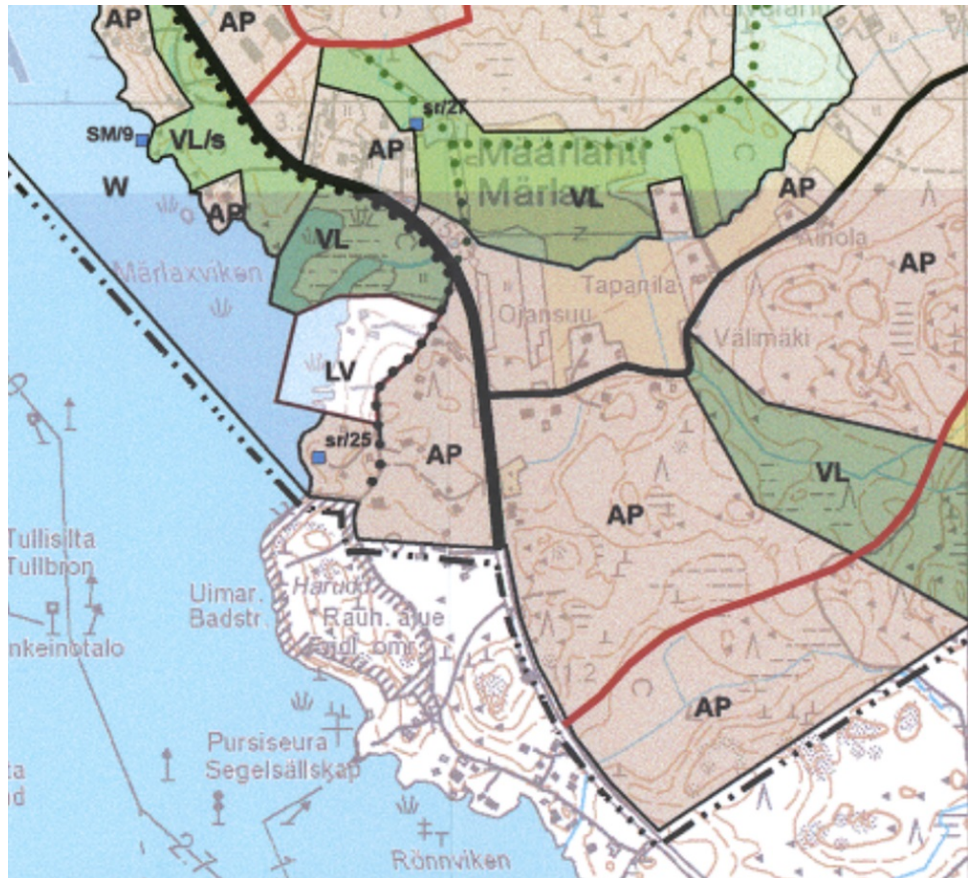
### Perustelut

Alueella on voimassa Loviisan pohjoisosan ja Ruotsinpyhtään Tesjoen osayleiskaava (Lotes), joka on hyväksytty 16.2.2010. Kiinteistö on merkitty osayleiskaavassa pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (kaavamerkintä AP, pinta-ala 25 446 m<sup>2</sup>), lähivirkistysalueeksi (kaavamerkintä VL, pinta-ala 9 282 m<sup>2</sup>) ja venevalkama-alueeksi (kaavamerkintä LV, pinta-ala 212 m<sup>2</sup>).



Kuva 1. Kaupan kohde kuvassa vaaleansinisellä täyttövärillä, sijoittuen kahtena palstana Saaristotien molemmiin puoliin.

Alue sijaitsee noin 200 metrin päässä Kuningattarenrannan eteläosan viheralueesta ja kytkeytyy osayleiskaavassa samaan viheryhteyteen. Alueen kehittäminen ei ole mukana kaavoituskatsauksessa, mutta verrattain tuoreen osayleiskaavan mukaan alue liittyy aikanaan osaksi kaupunkirakennetta. Maa-alueen hankinta on perusteltua kaupungin maapoliittisen ohjelman mukaisena ennakoivana toimintana, jossa maata hankitaan niiltä alueilta, joihin tulevaisuudessa kohdistuu kaavoituspainetta.



## Hinnoittelu

Kiinteistön arvioksi annettiin vuoden 2018 arviokirjan perusteella 95–100 tuhatta euroa. Arviointiajankohdan (9/2018) elinkustannusindeksi on 1955. Vuoden 2023 syyskuun elinkustannusindeksi on 2311, joten arvioinnin hintahaarukka on indeksikorjattuna noin 112–118 tuhatta euroa. Arviointiajankohtana kiinteistöllä olevien asuinrakennuksen, saunan ja talousrakennuksen yhteisarvoksi laskettiin 15 000 euroa. Indeksikorjattu hinta on noin 18 tuhatta euroa. Rakennukset olivat arviointiajankohtana hoitamattomassa tilassa ja vaativat mittavia korjauksia. Maankäyttöinsinööri ja kaupunkisuunnitteluosaston päällikkö kävivät kohteessa kesällä 2023, jolloin talousrakennuksen katon havaittiin romahtaneen. Lisäksi myöhemmin omistajan käydessä asuinrakennuksessa, hän totesi rakennuksen vaurioituneen ilkeväällä ja sisään päässeellä sadevedellä seurauksena. Rakennukset ovat kaikkiaan purkukuntoisia, joiden poistamisesta tulee kustannuksia.

Maankäyttöinsinööri ja kaupunkisuunnitteluosaston päällikkö ovat neuvotelleet myyjän kanssa kiinteistön ja rakennusten nykytilasta ja ovat tarjoutuneet maksamaan kiinteistöstä 80 000 euroa huomioiden sen seikan, että rakennukset ovat purkukuntoisia ja kaupunki huolehtii

tarvittaessa niiden purkamisesta. Purkukustannuksia on huomioitu hinnassa noin 20 tuhannen euron arvosta. Vanhan 1,2 hehtaarin kokoisen asuinrakennuspaikan osuus kauppahinnasta on 40 000 euroa, jolloin neliöhinnaksi tulee 3,33 euroa. Kaksipalstaisen 2,3 hehtaarin kokoisen maa- ja metsätalousmaan osuus on 40 000 euroa. Neliöhinta on 1,74 euroa.

Liite 29  
Kauppakirja

Esittelijä	Elinkeino- ja infrastruktuurikeskuksen johtaja Sari Paljakka
Ehdotus	Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta päättää, että edellä mainituin perustein Loviisan kaupunki hankkii omistukseensa kiinteistön 434-401-10-81 Strandbo osoitteessa Haruddintie 14, Loviisa. Kiinteistö hankitaan asemakaavoitettavaksi alueeksi osana kaupungin strategista maanhankintaa. Kauppahinta on 80 000 euroa. Tarkemmat kaupan ehdot selviävät liitteenä olevasta kauppakirjasta. Valmisteleva viranhaltija voi tehdä kauppakirjaan teknisiä korjauksia.
Päätös	Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta päätti, että edellä mainituin perustein Loviisan kaupunki hankkii omistukseensa kiinteistön 434-401-10-81 Strandbo osoitteessa Haruddintie 14, Loviisa. Kiinteistö hankitaan asemakaavoitettavaksi alueeksi osana kaupungin strategista maanhankintaa. Kauppahinta on 80 000 euroa. Tarkemmat kaupan ehdot selviävät liitteenä olevasta kauppakirjasta. Valmisteleva viranhaltija voi tehdä kauppakirjaan teknisiä korjauksia.
Tiedoksi	myyjä maankäyttöinsinööri kaupunkisuunnitteluosaston päällikkö

---