

Kaupunginhallitus

Aika 18.11.2024 klo 09:00 -

Paikka Raatihuone, kaupunginhallituksen kokoushuone + etäyhteys

| Osallistujat | Nimi | Tehtävä |
|--------------|-------------------------|----------------------------|
| Läsnä | Hämäläinen Satu | puheenjohtaja |
| | Stenman Lotte-Marie | 1. varapuheenjohtaja |
| | Heijnsbroek-Wirén Mia | 2. varapuheenjohtaja |
| | Alm Agneta | jäsen |
| | Sjöholm Markus | jäsen |
| | Karlsson Håkan | jäsen |
| | Karvonen Juha | jäsen |
| | Hägfors Kari | jäsen |
| | Lohenoja Meri | jäsen |
| Muut | Andersson Otto | kv:n puheenjohtaja |
| | Kekkonen Jari | kv:n 1. varapuheenjohtaja |
| | Hakasaari Petri | kv:n 2. varapuheenjohtaja |
| | Tomas Björkroth | kaupunginjohtaja |
| | Elina Amnell-Holzhäuser | hallintojohtaja, sihteeri |
| | Fredrik Böhme | talousjohtaja |
| | Kauppi Samuel | nuorisovaltuuston edustaja |
| | Hurta Hanna | Vihreiden edustaja |
| | Parikka Kirsti | perussuomalaisten edustaja |

Puheenjohtaja Satu Hämäläinen

Käsittävät asiat

| Asia | Otsikko | Sivu |
|------|---|------|
| 1 | Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus | 3 |
| 2 | Pöytäkirjantarkastajat | 4 |
| 3 | Esityslistan hyväksyminen | 5 |
| 4 | Kaupunginvaltuuston päätösten täytäntöönpano | 6 |
| 5 | Vapaan sivistystyön järjestämistä koskeva sopimus 1.1.2025 alkaen | 7 |
| 6 | Talousarvio ja taloussuunnitelma 2025–2027 | 9 |
| 7 | Lounas- sekä liikunta- ja kulttuurietuuden mobiilisovelluspalvelun optiovuoden käyttö 1.1.–31.12.2025 | 12 |
| 8 | Itärata Oy:n Itärata-hanke, ympäristövaikutusten arviointiohjelma | 13 |
| 9 | Kaavoitusaloite Björkkärr Solparkin kaavoituksen aloittamiseksi | 18 |
| 10 | Maa-alueen vuokraaminen telemaston sijoittamiseksi kiinteistölle 434-5-9903-0, Eteläharju | 21 |
| 11 | Loma-asuntotontin nro 5 rakennusten lunastaminen, Lindholmen 10 | 24 |
| 12 | Loma-asuntotontin nro 29 rakennusten lunastaminen, Lindholmen 2 | 27 |
| 13 | Loma-asuntotontin nro 145 rakennusten lunastaminen, Smedsholmarna | 31 |
| 14 | Loma-asuntotontin nro 157 rakennusten lunastaminen, Akantie | 36 |
| 15 | Viranhaltijapäätökset | 40 |
| 16 | Lautakuntien ja jaostojen päätökset | 41 |
| 17 | Ilmoitusasioita | 42 |
| 18 | Muut asiat | 43 |

Kaupunginhallitus

18.11.2024

**1
Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus**

KH 18.11.2024

Ehdotus Kokous todetaan laillisesti koollekutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Päätös

Kaupunginhallitus

18.11.2024

2
Pöytäkirjantarkastajat

KH 18.11.2024

Ehdotus

Valitaan kaksi pöytäkirjantarkastajaa.

Pöytäkirjan tarkastaminen tapahtuu digitaalisen allekirjoituksen (Telia Sign) kautta.

Päätös

Kaupunginhallitus

18.11.2024

3

Esityslistan hyväksyminen

KH 18.11.2024

Ehdotus

Kokouslistan mukana jaettu esityslista hyväksytään kokouksen esityslistaksi.

Päätös

Kaupunginhallitus

18.11.2024

4**Kaupunginvaltuuston päätösten täytäntöönpano**KH 18.11.2024
60/00.01.02/2024

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Tomas Björkroth

Ehdotus

Kaupunginhallitus päättää todeta kaupunginvaltuuston kokouksen 13.11.2024 päätöksistä, että

1. ne eivät mene kaupunginvaltuuston toimivaltaa ulommaksi
2. eivätkä muutoin ole lainvastaisia
3. sekä merkitä päätökset tiedoksi ja panna ne täytäntöön seuraavasti:

§ 132 Hallintosäännön päivittäminen: Lähetetään keskuksiin ja tiedoksi toimielimille ja vaikuttamistoimielimille.

§ 133 Eron myöntäminen luottamustehtävistä ja uusien jäsenten valinta: Lähetetään sivistys- ja hyvinvointikeskukseen ja asianosaisille.

§ 134 Käräjäoikeuden lautamiehen valinta: Lähetetään asianosaisille ja Itä-Uudenmaan käräjäoikeuteen.

§ 135 Tuloveroprosentin ja kiinteistöveroprosenttien vahvistaminen vuodelle 2025: Lähetetään talousosastolle.

§ 136 Selvitys ja lausunto Helsingin hallinto-oikeudelle Loviisan kaupunginvaltuuston päätöksestä 26.6.2024, § 83 tehdystä valituksesta, dnro 4204/2024: Lähetetään Helsingin hallinto-oikeudelle.

§ 137 Selvitys ja lausunto Helsingin hallinto-oikeudelle Loviisan kaupunginvaltuuston päätöksestä 26.6.2024, § 83, tehdystä valituksesta, dnro 4701/2024: Lähetetään Helsingin hallinto-oikeudelle.

§ 138 Kaupunginjohtajan kanssa käyty tavoitekeskustelu: Lähetetään kaupunginjohtajalle.

§ 139 Kulttuuritalo Loviisaan, valtuustoaloite

Päätös

| | | |
|--------------------------------------|-------|------------|
| Loviisan kansalaisopiston johtokunta | § 45 | 27.08.2024 |
| Kasvatus- ja sivistyslautakunta | § 122 | 23.10.2024 |
| Kaupunginhallitus | | 18.11.2024 |

5

Vapaan sivistystyön järjestämistä koskeva sopimus 1.1.2025 alkaen

LOVKAJK 27.08.2024 § 45

| | |
|--------------|---|
| Valmistelija | <p>Loviisan kansalaisopiston rehtori Anu Tikka-Blomqvist, p. 040 6632840</p> <p>Loviisan kaupunginvaltuusto (11.12.2019 § 150), Pyhtään kunnanvaltuusto (10.2.2020 § 2) ja Lapinjärven kunnanvaltuusto (11.12.2019 § 39) ovat hyväksyneet Loviisan kaupungin, Pyhtään ja Lapinjärven kuntien välisen sopimuksen vapaan sivistystyön järjestämisestä. Vuoden 2024 aikana on ilmennyt tarve päivittää vapaan sivistystyön sopimusta, jotta muun muassa toiminnan ennakoitavuus paranee ja riski väärinkäsityksiin vähenee sopimuskunnissa. Vuoden 2024 aikana ovat sopimuskuntien johtavat viranhaltijat eräiden Loviisan kansalaisopiston johtokunnan kuntaedustajien (toimikausi 2021-2025) kanssa työstäneet sopimuksen päivittämistä 1.1.2025 alkaen. Sopimuksen päivitys käsittää voimassa olevan vapaan sivistystyön järjestämistä koskevaan sopimukseen lisättävän liitteen 1.1.2025 alkaen.</p> <p>Liitteet: -Vapaan sivistystyön järjestämistä koskeva sopimus -Sopimuksen liite 1.1.2025 alkaen</p> |
| Esittelijä | Loviisan kansalaisopiston rehtori Anu Tikka-Blomqvist |
| Ehdotus | <p>Kansalaisopiston johtokunta päättää esittää kasvatus- ja sivistyslautakunnalle ja edelleen kaupunginhallitukselle ja kaupunginvaltuustolle, että Loviisan kaupunki hyväksyy omalta osaltaan sopimuksen liitteen 1.1.2025 alkaen lisättäväksi voimassa olevaan vapaan sivistystyön järjestämistä koskevaan sopimukseen.</p> <p>Käsittely Sopimusliitteen tekstiä tarkistettiin. Lause ” Toimien tarkoituksena on kansalaisopistotoiminnasta sopimuskunnille aiheutuvien kustannusten ennakoitavuuden parantaminen ja kustannusjakomallin tarkastelu.” korvataan lauseella ”Seuraavien toimien tarkoituksena on kansalaisopistotoiminnasta sopimuskunnille aiheutuvien kustannusten ennakoitavuuden parantaminen ja kustannusjakomallin tarkastelu.”</p> |
| Päätös | Kansalaisopiston johtokunta päätti esittää kasvatus- ja sivistyslautakunnalle ja edelleen kaupunginhallitukselle ja kaupunginvaltuustolle, että Loviisan kaupunki hyväksyy omalta osaltaan |

| | | |
|--------------------------------------|-------|------------|
| Loviisan kansalaisopiston johtokunta | § 45 | 27.08.2024 |
| Kasvatus- ja sivistyslautakunta | § 122 | 23.10.2024 |
| Kaupunginhallitus | | 18.11.2024 |

sopimuksen liitteen 1.1.2025 alkaen lisättäväksi voimassa olevaan vapaan sivistystyön järjestämistä koskevaan sopimukseen.

KSL 23.10.2024 § 122

| | |
|--------------|--|
| Valmistelija | sivistys- ja hyvinvointikeskuksen johtaja Kirsi Kinnunen puh 0440 555 250 |
| Esittelijä | Sivistys- ja hyvinvointikeskuksen johtaja Kirsi Kinnunen |
| | Liite 4: Vapaan sivistystyön järjestämistä koskeva sopimus+sopimuksen liite |
| Ehdotus | Kasvatus- ja sivistyslautakunta päättää esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle, että Loviisan kaupunki hyväksyy omalta osaltaan sopimuksen liitteen 1.1 2025 alkaen lisättäväksi voimassa olevaan vapaan sivistystyön järjestämistä koskevaan sopimukseen. |
| Päätös | Kasvatus- ja sivistyslautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle, että Loviisan kaupunki hyväksyy omalta osaltaan sopimuksen liitteen 1.1.2025 alkaen lisättäväksi voimassa olevaan vapaan sivistystyön järjestämistä koskevaan sopimukseen. |

KH 18.11.2024
669/12.08/2024

| | |
|------------|---|
| | Liite nro 5. Vapaan sivistystyön järjestämistä koskeva sopimus+sopimuksen liite |
| Esittelijä | Kaupunginjohtaja Tomas Björkroth |
| Ehdotus | Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle, että Loviisan kaupunki hyväksyy sopimuksen liitteen 1.1.2025 alkaen lisättäväksi voimassa olevaan vapaan sivistystyön järjestämistä koskevaan sopimukseen. |
| Päätös | |

Kaupunginhallitus § 341 11.11.2024
Kaupunginhallitus 18.11.2024

6 Talousarvio ja taloussuunnitelma 2025–2027

KH 11.11.2024 § 341

Valmistelija Talousjohtaja Fredrik Böhme

Talousarvion käsittelypäivät on sovittu seuraavasti.

Maanantaina 11.11.2024 klo 9.00

Maanantaina 18.11.2024 klo 9.00

Ohjeellinen aikataulu

11.11.2024

9.00–9.30 Aamukahvi
9.30–10.00 Loviisan kaupungin talousarvio 2025 ja taloussuunnitelma 2026–2027. Kaupunginjohtajan ehdotus, kaupunginjohtaja Tomas Björkroth
10.00–10.45 Elinkeino- ja infrastruktuurikeskus, keskuksen johtaja Sari Paljakka
10.45–11.00 Keskustelu ja kaupunginhallituksen kommentit
11.00–11.45 Sivistys- ja hyvinvointikeskus, keskuksen johtaja Kirsi Kinnunen
11.45–12.00 Keskustelu ja kaupunginhallituksen kommentit
12.00–13.00 Lounas
13.00–13.30 Loviisan Vesiliikelaitos, vesiliikelaitoksen johtaja Maria Sippala
13.30–14.00 Henkilöstösuunnitelman yhteenveto, henkilöstöpäällikkö Thomas Grönholm
14.00–15.00 Investointisuunnitelma, lainatason kehitys ja kokonaisuhteenveto, talousjohtaja Fredrik Böhme
15.00– Muut kokousasiat

18.11.2024

9.00–9.30 Aamukahvit
9.30–12.00 Kaupunginhallituksen käsittely
12.00–13.00 Lounas
13.00–15.45 Kaupunginhallituksen esitys talousarvioksi 2025 ja taloussuunnitelmaksi 2026–2027. Valtuustokäsittely 11.12.2024
15.45–16.00 Päätössanat, kaupunginhallituksen puheenjohtaja Satu Hämäläinen.

Liite nro 1.

Kaupunginhallitus
Kaupunginhallitus

§ 341

11.11.2024
18.11.2024

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Tomas Björkroth

Ehdotus

Kaupunginhallitus käsittelee vuosien 2025–2027 talousarvion ja -suunnitelman esitetyn aikataulun mukaisesti.

Käsittely

Talousarvioehdotuksen esittely aloitettiin kaupunginjohtajan esityksellä klo 9.35–10.12.

Elinkeino- ja infrastruktuurikeskuksen johtaja Sari Paljakka esitteli keskuksen talousarvioehdotusta ja vastasi jäsenten kysymyksiin klo 10.15–11.10.

Talousjohtaja Fredrik Böhme oli poissa kokouksesta klo 10.26–10.35.

Sivistys- ja hyvinvointikeskuksen johtaja Kirsi Kinnunen esitteli keskuksen talousarvioehdotusta ja vastasi jäsenten kysymyksiin klo 11.13–11.52.

Mia Heijnsbroék-Wiren oli poissa kokouksesta klo 11.25–11.26.

Pidettiin tauko klo 12.00–13.00.

Vesiliikelaitoksen johtaja Maria Sippala esitteli vesiliikelaitoksen talousarviota ja vastasi jäsenten kysymyksiin klo 13.00–13.19.

Pidettiin tauko klo 13.21–13.28.

Henkilöstöpäällikkö Thomas Grönholm esitteli vuoden 2025 henkilöstösuunnitelman yhteenvetoa klo 13.29–13.54.

Talousjohtaja Fredrik Böhme esitteli investointisuunnitelmaa ja lainatason kehitystä ja vastasi jäsenten kysymyksiin klo 13.56–14.27.

Lotte-Marie Stenman ilmoitti esteellisyydestä (peruste: yhteisöjäävi) ja poistui kokouksesta klo 14.02. Lotte-Marie Stenman oli poissa kokouksesta ja asian käsittelystä sen ajan, kun kokouksessa keskusteltiin sote-kiinteistöjen yhtiöittämisestä koskevaa asiaa ja palasi kokoukseen klo 14.40.

Otto Andersson oli poissa kokouksesta 14.38–14.40.

Samuli Kauppi poistui kokouksesta klo 14.56.

Päätös

Kaupunginhallitus keskeytti asian käsittelyn ja päätti jatkaa asian käsittelyä seuraavassa kokouksessaan 18.11.2024.

Kaupunginhallitus
Kaupunginhallitus

§ 341

11.11.2024
18.11.2024

KH 18.11.2024
493/02.02.00/2024

Liite nro 6.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Tomas Björkroth

Ehdotus

Kaupunginhallitus hyväksyy talousarvion ja taloussuunnitelman 2025-2027 kokouksessa tehtävillä korjauksilla ja muutoksilla ja valtuuttaa viranhaltijat tekemään talousarviokirjaan kaupunginhallituksen tekemiin muutoksiin liittyvät tekniset korjaukset sekä tarkistamaan laskelmat.

Päätös

Kaupunginhallitus

18.11.2024

7**Lounas- sekä liikunta- ja kulttuurietuuden mobiilisovelluspalvelun optiovuoden käyttö 1.1.–31.12.2025**KH 18.11.2024
929/01.04.03/2024

Valmistelija

Henkilöstöpäällikkö Thomas Grönholm

Loviisan kaupunginhallitus päätti 25.10.2021, § 93, valita Edenred Finland Oy:n kaupungin henkilöstön lounas- sekä liikunta- ja kulttuurietuuden (virike-etu) mobiilisovelluspalveluiden tuottajaksi ajalle 1.1.2022–31.12.2024. Sopimus sisälsi yhden (1) optiovuoden käytön ajalle 1.1.–31.12.2025.

Loviisan kaupungin kustannusosuus vuodelle 2025 on arviolta 55 500 euroa, joka sisältää liikunta- ja kulttuurietuuden (virike-etuuden) kokonaisuudessaan (35 000 euroa), 25 % lounaseteleiden arvosta (25 500 euroa) ja latauskomissiot.

Optiovuoden hyödyntäminen Edenred Finland Oy:n kanssa ajalle 1.1.–31.12.2025 on tarkoituksenmukaista, koska kyseessä oleva palvelu on Loviisan kaupungin henkilöstön näkökulmasta toiminut sopimuskauden aikana sujuvasti.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Tomas Björkroth

Ehdotus

Kaupunginhallitus päättää ottaa käyttöön optiovuoden (1.1.–31.12.2025) Edenred Finland Oy:n kanssa kaupungin henkilöstön lounas- sekä liikunta- ja kulttuurietuuden (virike-etu) mobiilisovelluspalveluiden osalta. Optiovuoden osalta laaditaan kirjallinen sopimus.

Pykälä tarkastetaan välittömästi.

Päätös

Kaupunginhallitus

18.11.2024

8

Itärata Oy:n Itärata-hanke, ympäristövaikutusten arviointiohjelmaKH 18.11.2024
200/11.00.02/2024

Valmistelija

Kaupunginjohtaja Tomas Björkroth, kaupunkisuunnitteluosaston päällikkö
Marko Luukkonen, ympäristöpäällikkö Heidi Lyytikäinen*Kuulutus YVA-ohjelmasta*

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus) on ilmoittanut kuulutuksella 14.10.2024 Itärata Oy:n Itärahanketta koskevan ympäristövaikutusten arviointiohjelman vireilläänolosta (laki ympäristövaikutusten arviointimenettelystä; YVA-laki 252/2017). Arviointiohjelma ja kuulutus ovat nähtävillä 14.10.2024–22.11.2024, jona aikana siitä voi esittää mielipiteitä ja antaa lausuntoja kirjallisesti toimittamalla ne Uudenmaan ELY-keskukseen viimeistään 22.11.2024. Viitteeksi UUDELY/17031/2023.

Itärahankkeen tavoite

Hankkeen keskeisenä tavoitteena on mahdollistaa nykyistä nopeampi kaukojunaliikenne itäiseen Suomeen: Savon ja Karjalan ratoja pitkin Kuopioon, Joensuuhun ja Kainuuseen. Lisäksi tavoitteena on yhdistää Porvoon kaupunki nopean rataliikenteen ja lähijunaliikenteen piiriin. Hanke edistää kestävästä liikkumisesta pääkaupunkiseudulta idän suuntaan ja päinvastoin sekä turvaa osaltaan itäisen Suomen huoltovarmuutta. Valmistuessaan Itärata luo nykyistä nopeamman ja sujuvamman yhteyden itäisestä Suomesta Helsinki–Vantaan lentoasemalle, jolloin se parantaa itäisen Suomen kansallista ja kansainvälistä saavutettavuutta merkittävästi.

Itäradan sijainti ja tarkoitus

Itäradan kokonaispituus on noin 110–114 kilometriä vaihtoehdosta riippuen. Rataa suunnitellaan yhdeksän kunnan alueelle, jotka ovat Vantaa, Tuusula, Kerava, Sipoo, Porvoo, Loviisa, Lapinjärvi, Myrskylä ja Kouvola. Itärata on Keravalta Porvoon kautta Kouvolaan suunniteltava kaksiraiteinen nopean liikenteen rata. Itärata erkaantuu länsipäässä Pasilan ja Keravan välille suunnitellusta Lentoradasta tunnelissa ja liittyy itäpäässä nykyiseen Lahti–Kouvola-rataan. Kaukoliikenteen lisäksi rata on tarkoitus suunnitella siten, että se mahdollistaa Helsingin ja Porvoon välisen lähijunaliikenteen käynnistymisen. Tavarajunaliikenteen mahdollisuutta tutkitaan Keravan ja Kouvolan välillä.

Yleissuunnitelma Itäradan ratalinjauksesta

YVA-menettelyn aikana Itäradasta laaditaan alustava yleissuunnitelma. Suunnittelun lähtökohtana on tammikuussa 2024 valmistunut Itäradan

Kaupunginhallitus

18.11.2024

pääsuuntaselvitys. Alustavassa yleissuunnitelmassa tarkennetaan pääsuuntaselvityksen ratalinjausvaihtoehtoja: lisäksi voidaan tutkia myös uusia ratalinjausvaihtoehtoja. Ratalinjausten, tunneleiden ja niiden suuaukkojen sekä siltojen sijainteja tarkastellaan radan alustavassa yleissuunnittelussa syksyn 2024 aikana. Tavoitteena on, että alustava yleissuunnitelma valmistuu helmikuussa 2025.

Radan linjausvaihtoehdot YVA-menettelyssä

Hankkeen linjausvaihtoehdot YVA-menettelyssä: YVA-menettelyssä arvioitavat Itäradan linjausvaihtoehdot on muodostettu siten, että eri rataosuuksilla on eri määrä arvioitavia linjausvaihtoehtoja. Lentoradan ja Paippistentien välillä tarkastellaan kahta vaihtoehtoista linjausta: Keravan pohjoinen vaihtoehto (KP) ja Keravan eteläinen vaihtoehto (KE). Paippistentien ja Backaksen välillä tarkastellaan kolmea vaihtoehtoista linjausta: Anttilan kylän vaihtoehto (AK), Sähköaseman pohjoinen vaihtoehto (SP) ja Sähköaseman eteläinen vaihtoehto (SE). Lisäksi Lentoradan ja Backaksen välillä tarkastellaan Nikkilän kautta kulkevaa linjausvaihtoehtoa (N). Backaksen itäpuolella Porvoossa tarkastellaan kolmea vaihtoehtoista linjausta sekä yhtä alavaihtoehtoa: Kuninkaanportin linjausvaihtoehto K, joka mahdollistaa maanpäällisen aseman (asemavaihtoehto A) toteuttamisen Kuninkaanportin alueelle. Lisäksi tarkastellaan alavaihtoehtoa K+, jossa Porvoon vanhan juna-aseman yhteyteen toteutettaisiin lähiliikenteen asema (asemavaihtoehto A+). Puistokadun linjausvaihtoehto P, joka mahdollistaa tunneliaseman (asemavaihtoehto B) toteuttamisen Läntisen Mannerheiminväylän ja Hornhattulantien yhteyteen. Vanhan Porvoon linjausvaihtoehto VP, joka mahdollistaa tunneliaseman (asemavaihtoehto C) toteuttamisen Porvoon keskustaan, Vanhan Porvoon läheisyyteen. Porvoon itäosassa sijaitsevan Venjärven ja Korian (Kouvola) välisellä osuudella tarkastellaan kolmea vaihtoehtoista linjausta: Myrskylän vaihtoehto (M), Lapinjärven pohjoinen vaihtoehto (LP) ja Lapinjärven eteläinen vaihtoehto (LE). Ympäristövaikutusten arvioinnissa tarkastellaan lisäksi vertailuvaihtoehtoa 0+, jossa Itärataa ei toteuteta. Vertailuvaihtoehto 0+ sisältää nykyisen rataverkon hyväksytyt parantamishankkeet. Oletuksena on, että Lentorata on rakennettu ja digirata (digitaalisen junien kulunvalvonnan uudistus) on toteutunut. Osuudet ja niille sijoittuvat linjausvaihtoehdot on esitetty tarkemmin ympäristövaikutusten arviointiohjelmassa.

YVA-menettely

Ympäristövaikutusten arviointi perustuu ympäristövaikutusten arviointimenettelystä annettuun lakiin (YVA-lakiin). Menettelyssä vertaillaan hankkeen vaihtoehtoja ja tuotetaan tietoa päätöksenteon tueksi. Hankkeen tavoitteena on löytää arviointimenettelyn pohjalta Itäradalle toteuttamiskelpoinen ratkaisu, jossa on sovitettu yhteen erilaisia tarpeita.

Ympäristövaikutusten arviointiohjelma on suunnitelma siitä, mitä vaikutuksia arvioidaan ja miten arviointi toteutetaan. Se on suunnitelma arvioinnin kulusta, sen menetelmistä ja vuorovaikutuksesta menettelyn aikana.

Kaupunginhallitus

18.11.2024

Itäradan *linjausvaihtoehdot* on muodostettu siten, että eri rataosuuksilla on eri määrä arvioitavia linjausvaihtoehtoja. Vaihtoehtojen *vaikutusten arvioinnin* keskeisenä tavoitteena on tunnistaa hankkeen vaihtoehtojen todennäköisesti merkittävät ympäristövaikutukset. Työssä selvitetään hankkeen merkittävät vaikutukset: 1) väestöön sekä ihmisten terveyteen, elinoloihin ja viihtyvyyteen, 2) maahan, maaperään, vesiin, ilmaan, ilmastoon, kasvillisuuteen sekä eliöihin ja luonnon monimuotoisuuteen, 3) yhdyskuntarakenteeseen, aineelliseen omaisuuteen, maisemaan, kaupunkikuvaan ja kulttuuriperintöön, 4) luonnonvarojen hyödyntämiseen, 5) sekä mainittujen tekijöiden keskinäisiin vuorovaikutussuhteisiin. Vaikutusten arviointia varten laaditaan luontoselvityksiä, meluselvitys, tärinä- ja runko-meluselvitys sekä arkeologinen inventointi. Keskeisimmistä maisemallisista kohteista aiotaan laatia havainnekuvat.

Varsinainen vaikutusten arviointityö tehdään YVA-ohjelman ja yhteysviranomaisen siitä antaman lausunnon perusteella vuoden 2025 kuluessa. Arvioinnin tulokset kootaan YVA-selostukseen. YVA-selostuksen valmistuttua yhteysviranomainen antaa arviointiselostuksesta perustellun päätelmän, jolla tarkoitetaan yhteysviranomaisen tekemää perusteltua johtopäätöstä hankkeen merkittävistä ympäristövaikutuksista. YVA-menettelyn päättymisen jälkeen Itäratayhtiö tekee päätöksen jatkosuunnitteluun valittavasta vaihtoehdosta alkuvuodesta 2026.

LOVIISAN KAUPUNGIN LAUSUNTO ITÄRADAN ARVIINTIOHJELMASTA

Kaavoitustilanteesta ja suunnittelussa huomioitavista lähtökohdista: Itäratahankkeen suunnittelualueella ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa tai asemakaavaa. Koskenkylän alueella yksi linjausvaihtoehto rajautuu Koskenkylän yleiskaavaan. Loviisan kaupungin kaavoitusohjelmassa on Koskenkylän ja Liljendalin taajamien yleiskaavan päivittäminen ja laatiminen. Kaupunki on varautunut käynnistämään kaavoituksen nopealla aikataululla, mikäli ratalinjauksen tai sen lähialueen kaavoitusta on syytä tarkastella rinta rinnan Itäradan suunnittelun kanssa.

Lapinjärven (LP ja LE) ratalinjavaihtoehdot halkovat Loviisassa kolme pohjavesialuetta, joista yksi on vedenhankintaa varten tärkeä pohjavesialue ja kaksi vedenhankintaan soveltuvia pohjavesialueita. Näiden lisäksi Myrskylän ratalinjavaihtoehto (M) halkoo Myrskylän kunnan alueella vedenhankintaa varten tärkeän pohjavesialueen. Näiden ratalinjavaihtoehtojen tuntumassa on käytössä olevia vedenottamoita, joiden seudullinen merkitys vedenhankinnalle on erittäin suuri. YVA-ohjelman mukaan hankkeen pohjavesivaikutukset arvioidaan asiantuntija-arviona. Yhdyskunnan vedenhankintaa varten tärkeillä pohjavesialueilla, joissa linjaus sijaitsee lähellä vedenottamoita, on kuitenkin harkittava vaikutusten arviointia mallinnuksen avulla.

Linjausvaihtoehdoista: Ympäristövaikutusten arviointiohjelmassa on esitetty useita vaihtoehtoisia ratalinjauksia ja niiden alavaihtoehtoja. Loviisan kaupungin alueelle on rataosuudelle Venjärvi–Koria merkitty kaksi

Kaupunginhallitus

18.11.2024

päävaihtoehtoa. Päävaihtoehtoista itäisempi eli Lapinjärvi eteläinen ja -pohjoinen sijoittuvat Koskenkylän taajaman pohjoispuolelle ja Liljendalin kirkonkylän itä- ja länsipuolelle. Läntinen linjaus eli Myrskylän vaihtoehto sivuaa lyhyellä matkalla Loviisan länsiosan maaseutualuetta. Myrskylän linjausvaihtoehto sijoittuu suurelta osin metsäiseen ympäristöön, mutta Lapinjärven vaihtoehdot sen sijaan pääosin asutulle maaseudulle sivuten myös kahta Loviisan taajamaa.

Arvioitavana on kaksi selkeästi toisistaan poikkeavaa vaihtoehtoista linjausta. Linjausvaihtoehtoissa voidaan todeta olevan kolme selkeää puutetta:

- 1) Lähiliikennejunayhteyden mahdollistaminen tulee suunnitella vähintään siten, että liikennöinti olisi mahdollista tarvittaessa ulottaa vähintään Koskenkylän alueelle. Koskenkylän seisake tulisi suunnitella ja arvioida osana Lapinjärven linjausvaihtoehtoja.
- 2) Itäradan lisäksi mahdollinen Rantaradan toteutuminen tulevaisuudessa tulee ottaa huomioon. Uudenmaan maakuntakaavassa olevan ns. Rantaradan ohjeellinen merkintä on syytä tavalla tai toisella huomioida Itäradan ratalinjausta suunniteltaessa.
- 3) Porvoon lähiliikenneaseman sijoitteluun liittyvissä vaihtoehtoissa tulisi huomioida Itä-Uuttamaata palveleva liityntäpysäköintimahdollisuus, pysäköinnin ja aseman saavutettavuus päätieverkolta sekä lähijunaliikenteen jatkamismahdollisuus Porvoosta itään päin.

Ratahankkeen vaikutuksista: Riippumatta siitä linjataanko lopulta rata Myrskylän vai Lapinjärven kautta, on radalla ja sen liikennöinnin aloittamisella suurella todennäköisyydellä merkittäviä vaikutuksia Loviisan kaupungille ja kaupunkilaisten elämään.

Itäradasta aiheutuvat muut kuin konkreettisesti rataympäristössä näkyvät vaikutukset näkyisivät pitkänmatkan bussiliikenteen toimintaedellytysten heikkenemisenä valtateillä 6 ja 7.

Itäratahankkeessa ja sen YVA-ohjelmaraportissa ja sen taustalla olevissa suunnitelmissa ja selvityksissä on keskitytty lähinnä Porvoon paikallisjunayhteyden sekä asemajärjestelyiden tekniseen suunnitteluun unohtaen tyystin hankkeen vaikutukset Itä-Uudenmaan julkiselle bussiliikenteelle ja koko alueen liikennejärjestelmälle. Ratahanketta ja suunniteltua paikallisjunaliikennettä tulisi arvioida laajempaan kuin yhtä kaupunkia koskevana teknisenä kysymyksenä. Oletettavaa on, että paikallisjunan myötä merkittävä osa julkisen bussiliikenteen käyttäjistä Porvoossa valitsisi jatkossa kulkuvälineekseen Helsingin suunnalla bussin sijasta junan, jolloin bussiliikenteen piiristä poistuisi iso osa maksavista asiakkaista. Muutoksella olisi oletettavasti selkeä negatiivinen vaikutus Itä-Uudenmaan ja Helsingin seudun väliseen markkinaehtoiseen bussiliikenteeseen. Porvoon seudun asiakasmäärien vähenemisen

Kaupunginhallitus

18.11.2024

vaikutukset näkyisivät suurella todennäköisyydellä bussiliikenteen vuorojen harvenemisena valtateillä 7 ja 6 sekä samanaikaisesti lippujen hintojen kallistumisena. Paikallisjunayhteyden suunnittelua Porvoon ja Keravan välille ei voida tehdä irrallaan muista liikennemuodoista ja alueen liikennejärjestelmästä. Itäratahankkeen selvitysten, suunnittelun ja vaikutusten arvioinnin kohteeksi tulee ottaa paikallisjunahankkeen vaikutusalueen liikennejärjestelmä eli paikallisjuna, bussi- ja henkilöautoliikenne sekä niiden kytkeytyminen toisiinsa. Asia kytkeytyy vahvasti linjausvaihtoehtojen yhteydessä esitettäviin ja selvitettäviin Porvoon aseman sijaintivaihtoehtoihin, aseman liityntäpysäköintimahdollisuuksiin ja aseman saavutettavuuteen sekä siihen, että Porvoon asema tulisi suunnitella niin, että paikallisjunaliikennettä on mahdollista tarvittaessa jatkaa luontevasti Porvoosta itään aina Koskenkylään saakka. Tällä hetkellä selvityksiä ei ole juurikaan tehty tai asia on kuitattu hyvin kevyesti.

Koskenkylän seisakkeen saavutettavuusalueella (30 min automatkan päässä pääosin idän suuntaan) asuu 19 920 henkilöä (Cursor, 2024).

Loviisan kaupungin näkökulmasta Itärata pitäisi suunnitella siitä lähtökohdasta, että se parantaa myös Itä-Uudenmaan ja Kaakkois-Suomen liikenneyhteyksiä kokonaisuutena. Ilman mahdollisuutta nousta junaan tai junasta alueella, tämä tavoite ei toteudu. Tästä syystä mahdollisuudet syöttöliikenteeseen ja vaikutukset seutuliikenteeseen olisi tutkittava tarkkaan. Erityisesti pitäisi tätä pitäisi tehdä suhteessa seudulliseen linja-autoliikenteen kehittämiseen ja suhteessa maakuntakaavaan merkittyyn Rantarataan, joka toteutuessaan parantaisi Itä-Uudenmaan ja Kymenlaakson liikenneverkkoa merkittävästi.

Niin Loviisan kaupungin maankäytön suunnittelun, kuin yksittäisten maanomistajien näkökulmasta olisi lisäksi tärkeä päättää Itäradan linjausvaihtoehdosta mahdollisimman pian, jotta radan aluevaraukset voitaisiin huomioida aluekehityksessä. Linjauksesta päätettäessä olisi kuitenkin otettava huomioon yllä kirjatut huomiot seudulliseen liikenteeseen.

Liite nro 8.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Tomas Björkroth

Ehdotus

Kaupunginhallitus päättää lausua Itäradan YVA-ohjelmasta edellä esitetyn mukaan.

Pykälä tarkastetaan välittömästi.

Päätös

Elinkeino- ja
infrastruktuurilautakunta
Kaupunginhallitus

§ 147

31.10.2024

18.11.2024

9

Kaavoitusaloite Björkkärr Solparkin kaavoituksen aloittamiseksi

EKIL 31.10.2024 § 147

Valmistelijat

kaupunkisuunnitteluosaston päällikkö Marko Luukkonen, puh. 0440 555 403, ja kaavasuunnittelija Pontus Edvinsson, puh. 040 583 2029

Aloite kaavoituksesta ja lupamenettelystä

Aurinkokarhu Oy on lähestynyt Loviisan kaupunkia koskien noin 110 hehtaaria käsittävän aurinkovoimala-alueen toteuttamiseksi Loviisan Björkkärriin. Aurinkovoimala-alueen suunniteltu kokonaisteho on noin 80 MWp. Alueen kehittämisen tavoitteena on rakentaa merkittävä aurinkovoimapuisto, joka edistää uusiutuvan energian käyttöä ja tukee alueen ilmastotavoitteita.

Alustava suunnittelualueen rajauskartta on esityslistan liitteenä. Yhtiö ehdottaa, että Loviisan kaupunki hyväksyy kaavoitusaloitteen Björkkärrin alueelle, joka on rajattu liitteessä 1, ja laatii yhteistyössä Björkkärr Solpark Ab:n kanssa aluesopimuksen, josta ilmenee kaavatyön sisältö ja kustannusten jako. Aluejako toteutetaan maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti ja sen tarkoituksena on mahdollistaa aurinkoenergiatuotannon kehittäminen alueella estämättä alueen muuta käyttöä.

Aurinkovoimala-alueen kaavoitus ja -lupamenettely

Aurinkovoimala-alueiden sijainnista ja koosta riippuen aurinkovoiman tuotantoalueiden kaavoittaminen tapahtuu Suomessa joko lupa- tai kaavoitusprosessien tuella. Laajoja aurinkovoimala-alueita koskeva kaavoituslainsäädäntö on Suomessa muun muassa tuulivoimahankkeisiin verrattuna jossakin määrin selkiytymätön. Kuluvan vuoden 2024 aikana on ympäristöministeriöstä määrä tulla ohjeistus liittyen aurinkovoimaloiden lupa- ja kaavoitusmenettelyyn. Ohjeistus piti alunperin valmistua jo keväällä 2024, mutta vieläkin sitä ei ole julkaistu. Mikäli Björkkärrin hankealueen koko merkittävästi suunnittelun edetessä pienenee tai vallitsevan lainsäädännön tulkinnasta tulee uusia kaavoitus- ja lupaprosessiin liittyviä ohjeita, muutetaan hankkeen lupa- ja kaavoitusmenettelyä tarvittavilta osin. Björkkärrin aurinkovoimala-alue edellyttää kaavoitusta viranomaisohjeistuksen, hankkeen koon että sen sen sijainnin takia. Hankealue sijoittuu maakuntakaavassa ns. rantaradan ohjeellisen linjauksen lähialueelle. Björkkärrin hankealue käsittää noin 110 hehtaaria.

Ennen kaavoituksen aloittamista vastaavankokoiset hankkeet ovat pyytäneet Uudenmaan elinkeino-, liikenne ja ympäristökeskukselta

Elinkeino- ja
infrastruktuurilautakunta
Kaupunginhallitus

§ 147

31.10.2024

18.11.2024

ympäristövaikutusten arvioinnin tarveharkintapäätöksen. Hakemuksen mukaisen kokoluokan aurinkovoimalat eivät ole tähän mennessä edellyttäneet ympäristövaikutusten arviointimenettelyä. Lupaviranomainen harkitsee jokaisen hakemuksen kuitenkin erikseen.

Kaavoitusohjelma

Björkkärin aurinkovoimahanke otetaan mukaan kaavoitusohjelmaan. Tarkempi aikataulu riippuu siitä, edellyttääkö hanke ympäristövaikutusten arviointimenettelyä sekä se, miten kaavoitustyö saadaan resurssien puitteissa sovitettua työohjelmaan.

Kaavoituksen alussa laaditaan Björkkärin kaavoituksesta kaupungin ja hankeyhtiön välille kaavoitussopimus, jossa sovitaan hankkeen kaavoituskustannusten jakautumisesta ja muista kaavoituksen käytännön järjestelyistä. Kaavoitussopimuksen perusteella hankkeesta aiheutuvat suorat ja välilliset kaavoituskustannukset peritään täysimääräisesti aurinkovoiman hankeyhtiöltä.

Yleiskaavoitusta koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan julkisesti nähtäville sekä lausunnoille ympäristövaikutusten arviointimenettelyä koskevan tarveharkintapäätöksen ja suunnittelukonsultin hankkimisen jälkeen.

Liite 87

Alustava kaava-alueen rajaus, kaavoitusaloite

Esittelijä

Elinkeino- ja infrastruktuurikeskuksen johtaja Sari Paljakka

Ehdotus

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta päättää esittää kaupunginhallitukselle ja kaupunginvaltuustolle, että Björkkärin alueelle käynnistetään aurinkovoimala-aluetta koskevan osayleiskaavan laatiminen.

Päätös

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle ja kaupunginvaltuustolle, että Björkkärin alueelle käynnistetään aurinkovoimala-aluetta koskevan osayleiskaavan laatiminen.

Jatkokäsittely

Kaupunginhallitus ja kaupunginvaltuusto

Elinkeino- ja
infrastruktuurilautakunta
Kaupunginhallitus

§ 147

31.10.2024

18.11.2024

KH 18.11.2024
728/10.02.02/2024

Liite nro 9.
Alustava kaava-alueen rajausta, kaavoitusaloite

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Tomas Björkroth

Ehdotus

Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle, että Björkkärin alueelle käynnistetään aurinkovoimama-alueen koskevan osayleiskaavan laatiminen.

Päätös

Elinkeino- ja
infrastruktuurilautakunta
Kaupunginhallitus

§ 148

31.10.2024

18.11.2024

10**Maa-alueen vuokraaminen telemaston sijoittamiseksi kiinteistölle 434-5-9903-0, Eteläharju**

EKIL 31.10.2024 § 148

Valmistelijat

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

LPOnet Osk Anl (y-tunnus 0129056-4), myöhemmin "hakija", on neuvotellut Loviisan kaupungin kanssa telemaston sijoittamisesta kaupungin omistamalle kiinteistölle 434-5-9903-0 Puistot 5. Vuokra-alue on noin 10 x 10 m² kokoinen alue, sijoittuen osittain voimassaolevan asemakaavan (Bellanrinteen asemakaavan muutos) mukaiselle liityntäpysäköintialueelle (LP) ja osittain viheralueelle. Hakija on kaupungilta saadulla valtakirjalla hakenut ja saanut poikkeamisluvan (EKIL 26.9.2024 § 133) telemaston ja siihen liittyvien rakenteiden sijoittamiseksi. Lainvoimaisen poikkeamispäätöksen mukaisen rakennusluvan myöntämisen edellytyksenä hakijalla tulee olla hallintaoikeus maapohjaan.

Loviisan kaupunki luovuttaa omistamiensa yleisten alueiden maapohjan hallintaa harkinnanvaraisesti eteenpäin, kun kyse on yhdyskuntateknisten johtojen, laitteiden tai rakennusten sijoittamisesta. Matkapuhelinverkon vahvistaminen täyttää nämä edellytykset. Hakija on saanut myöntävän poikkeamispäätöksen telemaston ja siihen liittyvien laitteiden ja rakennusten sijoittamiseksi yleiselle alueelle (kiinteistötunnus 434-5-9903-0). Maankäyttöinsinööri ei näe estettä maa-alueen vuokraamiseksi hakijalle.

Vuokrahinta on 882 euroa vuodessa. Vuokra-alueen hinta perustuu puolueettoman arviointiasiantuntijan laatimaan, 3.2.2020 päivättyyn arviokirjaan telemaston vuokra-alueen hinnoittelusta asemakaava-alueella, jota on korjattu elinkustannusindeksillä vastaamaan nykyhetkeä.

Liite 88

1. Vuokrasopimusluonnos
2. Vuokra-alueen liitekartta

Esittelijä

Elinkeino- ja infrastruktuurikeskuksen johtaja Sari Paljakka

Ehdotus

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta päättää hyväksyä ja esittää edelleen kaupunginhallitukselle, että Loviisan kaupunki luovuttaa hakijalle vuokralle liitekartan mukaisen, noin 100 neliömetrin suuruisen liitekartan mukaisen alueen edellä mainituin perustein aluksi määräajaksi rakennusluvan hakemista varten ja tämän jälkeen 30 vuodeksi 882 euron vuosivuokralla. Tarkemmat luovutusehdot kirjataan liitteenä olevassa vuokrasopimuksessa. Muun asemakaava-alueen luovutuksesta päättävä

Elinkeino- ja
infrastruktuurilautakunta
Kaupunginhallitus

§ 148

31.10.2024

18.11.2024

viranhaltija voi tehdä teknisiä muutoksia ja tarkennuksia tässä päätettävään sopimukseen.

Pykälä tarkastetaan välittömästi.

Liitteet

1. Vuokrasopimusluonnos
2. Vuokra-alueen liitekartta

Päätös

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta päätti hyväksyä ja esittää edelleen kaupunginhallitukselle, että Loviisan kaupunki luovuttaa hakijalle vuokralle liitekartan mukaisen, noin 100 neliömetrin suuruisen alueen edellä mainituin perustein aluksi määräajaksi rakennusluvan hakemista varten ja tämän jälkeen 30 vuodeksi 882 euron vuosivuokralla. Tarkemmat luovutusehdot kirjataan liitteenä olevassa vuokrasopimuksessa. Muun asemakaava-alueen luovutuksesta päättävä viranhaltija voi tehdä teknisiä muutoksia ja tarkennuksia tässä päätettävään sopimukseen.

Tämä pykälä tarkastettiin välittömästi.

Liitteet

1. Vuokrasopimusluonnos
2. Vuokra-alueen liitekartta

Jatkokäsittely

Kaupunginhallitus

KH 18.11.2024
813/10.00.02/2024

Liite nro 10.

1. Vuokrasopimusluonnos
2. Vuokra-alueen liitekartta

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Tomas Björkroth

Ehdotus

Kaupunginhallitus päättää, että Loviisan kaupunki luovuttaa hakijalle vuokralle liitekartan mukaisen, noin 100 neliömetrin suuruisen alueen edellä mainituin perustein aluksi määräajaksi rakennusluvan hakemista varten ja tämän jälkeen 30 vuodeksi 882 euron vuosivuokralla. Tarkemmat luovutusehdot kirjataan liitteenä olevassa vuokrasopimuksessa. Muun asemakaava-alueen luovutuksesta päättävä viranhaltija voi tehdä teknisiä muutoksia ja tarkennuksia tässä päätettävään sopimukseen.

Päätös

Elinkeino- ja
infrastruktuurilautakunta
Kaupunginhallitus

§ 150

31.10.2024

18.11.2024

11**Loma-asuntotontin nro 5 rakennusten lunastaminen, Lindholmen 10**

EKIL 31.10.2024 § 150

Valmistelijat

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

Loviisan kaupunginhallitus on kokouksessaan 9.1.2023 §:ssä 6 päättänyt loma-asuntotonttien vuokrasopimusten uusimisesta. Vuokralaisia on edellytetty solmimaan uusi vuokrasopimus kaupungin kanssa päätöksen mukaisesti 30.6.2023 mennessä. Halutessaan vuokralainen on myös voinut ilmoittaa luopuvansa vuokraoikeudestaan. Kaupunki sitoutui lunastamaan vuokralaisen omistamat rakennukset 60 prosentin hinnalla niiden teknisestä jäännösarvosta vuokrasopimukseen kirjatun lunastusehdon mukaisesti.

Jatketun harkinta-ajan käyttäminen lunastusehdon soveltamisessa Vuokrasopimusten solmiminen kevään 2023 aikana pitkittyi hinnanmuodostukseen liittyvien tarkistuslaskelmien ja sitä myötä myös sopimusluonnosten päivittämisen takia. Tästä syystä harkinta-aika uuden sopimuksen hyväksymisen ja allekirjoittamisen suhteen jäi osalle vuokralaisista liian lyhyeksi. Useassa tapauksessa vuokralaisten päätöksentekoa vaikeutti merkittävä vuokrahinnan korotus, joka ei ollut täsmällisesti tiedossa ennen sopimusluonnokseen tutustumista. Hintatieto tuli osalle juuri ennen sopimusten allekirjoittamiseen annettua aikarajaa 30.6.2023.

Päätöksentekoa ja sopimusten allekirjoittamista helpottaakseen, sekä varmistaakseen mahdollisuuden kiirettömään ja vuokralaisen kannalta parhaaseen ratkaisuun vuokrasopimuksen jatkamisen suhteen, päätettiin soveltaa kaupunginhallituksen päättämää vuokralaisten omistamien rakennusten 60 %:n lunastusehtoa vielä yhden (1) vuoden määräajan viimeisissä vuokrasopimuksissa, jotka allekirjoitettiin juuri ennen aikarajan umpeutumista. Näin annettiin osapuolille mahdollisuus sopia lunastusehdon käyttämisestä, jos uusi allekirjoitettu vuokrasopimus irtisanotaan viimeistään 30.6.2024. Alla asiaan liittyvä kaupunginhallituksen pöytäkirjan kirjaus, jota vielä kyseessä olevan ajan sovellettiin:

...Tällöin käynnistetään vuokrasopimuksen purkautumiseen liittyvät toimet ja ehtojen toteuttamiseen liittyvät neuvottelut sekä vuokrakohteen kuntoon liittyvät tarkistamistoimenpiteet. Kaupunki sopii rakennusten teknisestä jäännösarvosta (60 %) vuokralaisen kanssa ja tilaa tarvittaessa rakennusten arvon määrittämiseksi ulkopuolisen asiantuntija-arvion.

Elinkeino- ja
infrastruktuurilautakunta
Kaupunginhallitus

§ 150

31.10.2024

18.11.2024

Lisääjan antamisen todettiin asiaa valmistelleiden viranhaltijoiden ja luottamushenkilöiden keskustelujen pohjalta olevan perusteltu edellä mainittujen seikkojen valossa. Tällöin todettiin myös, että vuoden lisäharkinta-aika tuodaan päätöksentekoon vasta siinä tapauksessa, kun sille on tarvetta ja tiedetään lunastettavien kohteiden määrä sekä lunastuksen kustannus kaupungille. Edellä kuvatun menettelyn avulla vuokralainen on voinut hyväksyä uuden vuokrasopimuksen ja kaupunki on saanut täysimääräistä vuokratuottoa harkinta-ajalta. Vuokralaisella on ollut myös mahdollisuus halutessaan myydä rakennuksiaan vapailla markkinoilla kaupungin sitoutuessa hyväksymään vuokraoikeuden siirron ostajalle.

Lunastettavien lomarakennusten arviointi ja lunastushinta

30.6.2024 mennessä kaupunkisuunnitteluosastolle on saapunut neljä ilmoitusta vuokraoikeudesta luopumiseksi. Kaupunkisuunnitteluosasto on tilannut ulkopuolisen arvioitsijan määrittämään vuokra-alueilla sijaitsevien lunastettavien rakennusten teknisen nykyarvon. Arviointitehtävän on suorittanut Retta Management Oy:n arviointiasiantuntija Antti Ravea (AKA, KHK). Arviointikäynnit kohteissa tehtiin 12.9.2024, jossa oli mukana kaupungin edustajana maankäyttöinsinööri. Arviokirja on päivätty 30.9.2024 (EI JULKAISTAVA).

Tässä kyseessä olevan vuokra-alueen osalta arviokirjassa on hinnoiteltu seuraavat rakennukset:

| Rakennus | Käypä arvo (€) |
|----------------------------|----------------|
| Vapaa-ajan asunto + kuisti | 5 099 |
| Liiteri/puucee | 287 |
| Laituri | 462 |
| Yhteensä | 5 848 |

Lunastuskorvaussumman ollessa 60 % käyvästä arvosta maksetaan 3 509 euroa.

Sopimuksen mukainen lunastusehto on tarkoitettu koskemaan ainoastaan rakennusluvan saaneita rakennuksia. Jo vuonna 2023 arviointia tehdessä ilmeni, että lähes kaikissa kohteissa sijaitti päärakennusten lisäksi joitakin pienempiä rakennuksia ilman pysyviä rakennustunnuksia. Kaikki rakennukset ovat olleet paikoillaan kymmeniä vuosia. Maankäyttöinsinööri on pyytänyt kommentteja rakennusvalvonnalta asian tulkittamiseksi. Määrittelemättömän rakennusajankohdan ja puuttuvan dokumentaation takia ei voida riidattomasti osoittaa, millaisia lupia rakentamisen hetkellä on vähäpätöisemmistä rakennuksista edellytetty haettavaksi, eikä näin ollen myöskään voida kiistää rakennusten luvallisuutta. Todettiin, että koska rakennuksilla on ollut pitkään jatkunut nautinta, myös rakennukset ilman pysyvää rakennustunnusta on syytä korvata asianmukaisesti lunastusta tehdessä.

Elinkeino- ja
infrastruktuurilautakunta
Kaupunginhallitus

§ 150

31.10.2024

18.11.2024

Lunastuksessa kaupungille siirtyvät kaikki arviokirjan mukaiset rakennukset ja niihin liittyvät tarpeelliset laitteet (sähköliittymät, tulisijat, vesikalusteet).

Esittelijä

Elinkeino- ja infrastruktuurikeskuksen johtaja Sari Paljakka

Ehdotus

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta päättää hyväksyä ja esittää edelleen kaupunginhallitukselle, että Loviisan kaupunki päättää lunastaa tontin nro 5 vuokralaisen omistamat rakennukset osoitteessa Lindholmen 10 30.9.2024 päivätyn arviokirjan mukaisesti 3 509 euron hintaan, joka on 60 prosenttia niiden käyvästä arvosta. Kauppahinta maksetaan vuokralaisen ilmoittamalle tilille luovutuskirjan allekirjoittamispäivästä 14 vuorokauden kuluessa. Muun irtaimen omaisuuden vuokralainen on velvollinen poistamaan vuokra-alueelta allekirjoituspäivään mennessä, ellei muuta sovita. Vaaranvastuu siirtyy kaupungille kauppakirjan allekirjoittamisesta lähtien. Siihen asti vuokralainen on velvollinen huolehtimaan rakennusten kunnossapidosta ja vakuuttamaan rakennukset.

Jos kauppakirjaa ei allekirjoiteta 3 kuukauden kuluessa päätöksen lainvoimaisuudesta, päätös raukeaa ja vuokralaisen on poistettava rakennukset ja siistittävä vuokra-alue päättäneen vuokrasopimuksen ehtojen mukaisesti. Mikäli kaupunki joutuu siistimään alueen, laskutetaan vuokralaista aiheutuneista kustannuksista.

Päätös

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta päätti hyväksyä ja esittää edelleen kaupunginhallitukselle, että Loviisan kaupunki päättää lunastaa tontin nro 5 vuokralaisen omistamat rakennukset osoitteessa Lindholmen 10 30.9.2024 päivätyn arviokirjan mukaisesti 3 509 euron hintaan, joka on 60 prosenttia niiden käyvästä arvosta. Kauppahinta maksetaan vuokralaisen ilmoittamalle tilille luovutuskirjan allekirjoittamispäivästä 14 vuorokauden kuluessa. Muun irtaimen omaisuuden vuokralainen on velvollinen poistamaan vuokra-alueelta allekirjoituspäivään mennessä, ellei muuta sovita. Vaaranvastuu siirtyy kaupungille kauppakirjan allekirjoittamisesta lähtien. Siihen asti vuokralainen on velvollinen huolehtimaan rakennusten kunnossapidosta ja vakuuttamaan rakennukset.

Jos kauppakirjaa ei allekirjoiteta 3 kuukauden kuluessa päätöksen lainvoimaisuudesta, päätös raukeaa ja vuokralaisen on poistettava rakennukset ja siistittävä vuokra-alue päättäneen vuokrasopimuksen ehtojen mukaisesti. Mikäli kaupunki joutuu siistimään alueen, laskutetaan vuokralaista aiheutuneista kustannuksista.

Jatkokäsittely

Kaupunginhallitus

Elinkeino- ja
infrastruktuurilautakunta
Kaupunginhallitus

§ 150

31.10.2024

18.11.2024

KH 18.11.2024
838/10.00.01/2024

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Tomas Björkroth

Ehdotus

Kaupunginhallitus päättää, että Loviisan kaupunki lunastaa tontin nro 5 vuokralaisen omistamat rakennukset osoitteessa Lindholmen 10 30.9.2024 päivätyn arviokirjan mukaisesti 3 509 euron hintaan, joka on 60 prosenttia niiden käyvästä arvosta. Kauppahinta maksetaan vuokralaisen ilmoittamalle tilille luovutuskirjan allekirjoittamispäivästä 14 vuorokauden kuluessa. Muun irtaimen omaisuuden vuokralainen on velvollinen poistamaan vuokra-alueelta allekirjoituspäivään mennessä, ellei muuta sovita. Vaaranvastuu siirtyy kaupungille kauppakirjan allekirjoittamisesta lähtien. Siihen asti vuokralainen on velvollinen huolehtimaan rakennusten kunnossapidosta ja vakuuttamaan rakennukset.

Jos kauppakirjaa ei allekirjoiteta 3 kuukauden kuluessa päätöksen lainvoimaisuudesta, päätös raukeaa ja vuokralaisen on poistettava rakennukset ja siistittävä vuokra-alue päättyneen vuokrasopimuksen ehtojen mukaisesti. Mikäli kaupunki joutuu siistimään alueen, laskutetaan vuokralaista aiheutuneista kustannuksista.

Päätös

Elinkeino- ja
infrastruktuurilautakunta
Kaupunginhallitus

§ 151

31.10.2024

18.11.2024

12

Loma-asuntotontin nro 29 rakennusten lunastaminen, Lindholmen 2

EKIL 31.10.2024 § 151

Valmistelijat

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

Loviisan kaupunginhallitus on kokouksessaan 9.1.2023 §:ssä 6 päättänyt loma-asuntotonttien vuokrasopimusten uusimisesta. Vuokralaisia on edellytetty solmimaan uusi vuokrasopimus kaupungin kanssa päätöksen mukaisesti 30.6.2023 mennessä. Halutessaan vuokralainen on myös voinut ilmoittaa luopuvansa vuokraoikeudestaan. Kaupunki sitoutui lunastamaan vuokralaisen omistamat rakennukset 60 prosentin hinnalla niiden teknisestä jäännösarvosta vuokrasopimukseen kirjatun lunastusehdon mukaisesti.

Jatketun harkinta-ajan käyttäminen lunastusehdon soveltamisessa

Vuokrasopimusten solmiminen kevään 2023 aikana pitkittyi hinnanmuodostukseen liittyvien tarkistuslaskelmien ja sitä myötä myös sopimusluonnosten päivittämisen takia. Tästä syystä harkinta-aika uuden sopimuksen hyväksymisen ja allekirjoittamisen suhteen jäi osalle vuokralaisista liian lyhyeksi. Useassa tapauksessa vuokralaisten päätöksentekoa vaikeutti merkittävä vuokrahinnan korotus, joka ei ollut täsmällisesti tiedossa ennen sopimusluonnokseen tutustumista. Hintatieto tuli osalle juuri ennen sopimusten allekirjoittamiseen annettua aikarajaa 30.6.2023.

Päätöksentekoa ja sopimusten allekirjoittamista helpottaakseen, sekä varmistakseen mahdollisuuden kiirettömään ja vuokralaisen kannalta parhaaseen ratkaisuun vuokrasopimuksen jatkamisen suhteen, päätettiin soveltaa kaupunginhallituksen päättämää vuokralaisten omistamien rakennusten 60 %:n lunastusehtoa vielä yhden (1) vuoden määräajan viimeisissä vuokrasopimuksissa, jotka allekirjoitettiin juuri ennen aikarajan umpeutumista. Näin annettiin osapuolille mahdollisuus sopia lunastusehdon käyttämisestä, jos uusi allekirjoitettu vuokrasopimus irtisanotaan viimeistään 30.6.2024. Alla asiaan liittyvä kaupunginhallituksen pöytäkirjan kirjaus, jota vielä kyseessä olevan ajan sovellettiin:

...Tällöin käynnistetään vuokrasopimuksen purkautumiseen liittyvät toimet ja ehtojen toteuttamiseen liittyvät neuvottelut sekä vuokrakohteen kuntoon liittyvät tarkistamistoimenpiteet. Kaupunki sopii rakennusten teknisestä jäännösarvosta (60 %) vuokralaisen kanssa ja tilaa tarvittaessa rakennusten arvon määrittämiseksi ulkopuolisen asiantuntija-arvion.

Elinkeino- ja
infrastruktuurilautakunta
Kaupunginhallitus

§ 151

31.10.2024

18.11.2024

Lisääjan antamisen todettiin asiaa valmistelleiden viranhaltijoiden ja luottamushenkilöiden keskustelujen pohjalta olevan perusteltu edellä mainittujen seikkojen valossa. Tällöin todettiin myös, että vuoden lisäharkinta-aika tuodaan päätöksentekoon vasta siinä tapauksessa, kun sille on tarvetta ja tiedetään lunastettavien kohteiden määrä sekä lunastuksen kustannus kaupungille. Edellä kuvatun menettelyn avulla vuokralainen on voinut hyväksyä uuden vuokrasopimuksen ja kaupunki on saanut täysimääräistä vuokratuottoa harkinta-ajalta. Vuokralaisella on ollut myös mahdollisuus halutessaan myydä rakennuksiaan vapailla markkinoilla kaupungin sitoutuessa hyväksymään vuokraoikeuden siirron ostajalle.

Lunastettavien lomarakennusten arviointi ja lunastushinta

30.6.2024 mennessä kaupunkisuunnitteluosastolle on saapunut neljä ilmoitusta vuokraoikeudesta luopumiseksi. Kaupunkisuunnitteluosasto on tilannut ulkopuolisen arvioitsijan määrittämään vuokra-alueilla sijaitsevien lunastettavien rakennusten teknisen nykyarvon. Arviointitehtävän on suorittanut Retta Management Oy:n arviointiasiantuntija Antti Ravea (AKA, KHK). Arviointikäynnit kohteissa tehtiin 12.9.2024, jossa oli mukana kaupungin edustajana maankäyttöinsinööri. Arviokirja on päivätty 30.9.2024 (EI JULKAISTAVA).

Tässä kyseessä olevan vuokra-alueen osalta arviokirjassa on hinnoiteltu seuraavat rakennukset:

| Rakennus | Käypä arvo (€) |
|-----------------------------|----------------|
| Vapaa-ajan asunto + kuisti | 9 459 |
| Aitta/vieras mökki + kuisti | 2 458 |
| Huvimaja | 2 914 |
| Liiteri/puu-tee | 1 183 |
| Keittokatos | 862 |
| Saunarakennus | 2 484 |
| Laituri | 523 |
| Kaivo | 4 500 |
| Yhteensä | 24 383 |

Lunastuskorvaussumman ollessa 60 % käyvästä arvosta maksetaan 14 630 euroa.

Sopimuksen mukainen lunastusehto on tarkoitettu koskemaan ainoastaan rakennusluvan saaneita rakennuksia. Jo vuonna 2023 arviointia tehdessä ilmeni, että lähes kaikissa kohteissa sijaitti päärakennusten lisäksi joitakin pienempiä rakennuksia ilman pysyviä rakennustunnuksia. Kaikki rakennukset ovat olleet paikoillaan kymmeniä vuosia. Maankäyttöinsinööri on pyytänyt kommentteja rakennusvalvonnalta asian tulkitsemiseksi. Määrittelemättömän rakennusajankohdan ja puuttuvan dokumentaation takia ei voida riidattomasti osoittaa, millaisia lupia rakentamisen hetkellä on

Elinkeino- ja
infrastruktuurilautakunta
Kaupunginhallitus

§ 151

31.10.2024

18.11.2024

vähäpätöisemmistä rakennuksista edellytetty haettavaksi, eikä näin ollen myöskään voida kiistää rakennusten luvallisuutta. Todettiin, että koska rakennuksilla on ollut pitkään jatkunut nautinta, myös rakennukset ilman pysyvää rakennustunnusta on syytä korvata asianmukaisesti lunastusta tehdessä.

Lunastuksessa kaupungille siirtyvät kaikki arviokirjan mukaiset rakennukset ja niihin liittyvät tarpeelliset laitteet (sähköliittymät, tulisijat, vesikalusteet).

Esittelijä

Elinkeino- ja infrastruktuurikeskuksen johtaja Sari Paljakka

Ehdotus

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta päättää hyväksyä ja esittää edelleen kaupunginhallitukselle, että Loviisan kaupunki päättää lunastaa tontin nro 29 vuokralaisen omistamat rakennukset osoitteessa Lindholmen 2 30.9.2024 päivätyn arviokirjan mukaisesti 14 630 euron hintaan, joka on 60 prosenttia niiden käyvästä arvosta. Kauppahinta maksetaan vuokralaisen ilmoittamalle tilille luovutuskirjan allekirjoittamispäivästä 14 vuorokauden kuluessa. Muun irtaimen omaisuuden vuokralainen on velvollinen poistamaan vuokra-alueelta allekirjoituspäivään mennessä, ellei muuta sovita. Vaaranvastuu siirtyy kaupungille kauppakirjan allekirjoittamisesta lähtien. Siihen asti vuokralainen on velvollinen huolehtimaan rakennusten kunnossapidosta ja vakuuttamaan rakennukset.

Jos kauppakirjaa ei allekirjoiteta 3 kuukauden kuluessa päätöksen lainvoimaisuudesta, päätös raukeaa ja vuokralaisen on poistettava rakennukset ja siistittävä vuokra-alue päättyneen vuokrasopimuksen ehtojen mukaisesti. Mikäli kaupunki joutuu siistimään alueen, laskutetaan vuokralaista aiheutuneista kustannuksista.

Päätös

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta päätti hyväksyä ja esittää edelleen kaupunginhallitukselle, että Loviisan kaupunki päättää lunastaa tontin nro 29 vuokralaisen omistamat rakennukset osoitteessa Lindholmen 2 30.9.2024 päivätyn arviokirjan mukaisesti 14 630 euron hintaan, joka on 60 prosenttia niiden käyvästä arvosta. Kauppahinta maksetaan vuokralaisen ilmoittamalle tilille luovutuskirjan allekirjoittamispäivästä 14 vuorokauden kuluessa. Muun irtaimen omaisuuden vuokralainen on velvollinen poistamaan vuokra-alueelta allekirjoituspäivään mennessä, ellei muuta sovita. Vaaranvastuu siirtyy kaupungille kauppakirjan allekirjoittamisesta lähtien. Siihen asti vuokralainen on velvollinen huolehtimaan rakennusten kunnossapidosta ja vakuuttamaan rakennukset.

Jos kauppakirjaa ei allekirjoiteta 3 kuukauden kuluessa päätöksen lainvoimaisuudesta, päätös raukeaa ja vuokralaisen on poistettava rakennukset ja siistittävä vuokra-alue päättyneen vuokrasopimuksen ehtojen mukaisesti. Mikäli kaupunki joutuu siistimään alueen, laskutetaan vuokralaista aiheutuneista kustannuksista.

Jatkokäsittely

Kaupunginhallitus

Elinkeino- ja
infrastruktuurilautakunta
Kaupunginhallitus

§ 151

31.10.2024

18.11.2024

KH 18.11.2024
839/10.00.01/2024

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Tomas Björkroth

Ehdotus

Kaupunginhallitus päättää, että Loviisan kaupunki lunastaa tontin nro 29 vuokralaisen omistamat rakennukset osoitteessa Lindholmen 2 30.9.2024 päivätyn arviokirjan mukaisesti 14 630 euron hintaan, joka on 60 prosenttia niiden käyvästä arvosta. Kauppahinta maksetaan vuokralaisen ilmoittamalle tilille luovutuskirjan allekirjoittamispäivästä 14 vuorokauden kuluessa. Muun irtaimen omaisuuden vuokralainen on velvollinen poistamaan vuokra-alueelta allekirjoituspäivään mennessä, ellei muuta sovita. Vaaranvastuu siirtyy kaupungille kauppakirjan allekirjoittamisesta lähtien. Siihen asti vuokralainen on velvollinen huolehtimaan rakennusten kunnossapidosta ja vakuuttamaan rakennukset.

Jos kauppakirjaa ei allekirjoiteta 3 kuukauden kuluessa päätöksen lainvoimaisuudesta, päätös raukeaa ja vuokralaisen on poistettava rakennukset ja siistittävä vuokra-alue päättyneen vuokrasopimuksen ehtojen mukaisesti. Mikäli kaupunki joutuu siistimään alueen, laskutetaan vuokralaista aiheutuneista kustannuksista.

Päätös

Elinkeino- ja
infrastruktuurilautakunta
Kaupunginhallitus

§ 152

31.10.2024

18.11.2024

13

Loma-asuntotontin nro 145 rakennusten lunastaminen, Smedsholmarna

EKIL 31.10.2024 § 152

Valmistelijat

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

Loviisan kaupunginhallitus on kokouksessaan 9.1.2023 §:ssä 6 päättänyt loma-asuntotonttien vuokrasopimusten uusimisesta. Vuokralaisia on edellytetty solmimaan uusi vuokrasopimus kaupungin kanssa päätöksen mukaisesti 30.6.2023 mennessä. Halutessaan vuokralainen on myös voinut ilmoittaa luopuvansa vuokraoikeudestaan. Kaupunki sitoutui lunastamaan vuokralaisen omistamat rakennukset 60 prosentin hinnalla niiden teknisestä jäännösarvosta vuokrasopimukseen kirjatun lunastusehdon mukaisesti.

Jatketun harkinta-ajan käyttäminen lunastusehdon soveltamisessa

Vuokrasopimusten solmiminen kevään 2023 aikana pitkittyi hinnanmuodostukseen liittyvien tarkistuslaskelmien ja sitä myötä myös sopimusluonnosten päivittämisen takia. Tästä syystä harkinta-aika uuden sopimuksen hyväksymisen ja allekirjoittamisen suhteen jäi osalle vuokralaisista liian lyhyeksi. Useassa tapauksessa vuokralaisten päätöksentekoa vaikeutti merkittävä vuokrahinnan korotus, joka ei ollut täsmällisesti tiedossa ennen sopimusluonnokseen tutustumista. Hintatieto tuli osalle juuri ennen sopimusten allekirjoittamiseen annettua aikarajaa 30.6.2023.

Päätöksentekoa ja sopimusten allekirjoittamista helpottaakseen, sekä varmistakseen mahdollisuuden kiirettömään ja vuokralaisen kannalta parhaaseen ratkaisuun vuokrasopimuksen jatkamisen suhteen, päätettiin soveltaa kaupunginhallituksen päättämää vuokralaisten omistamien rakennusten 60 %:n lunastusehtoa vielä yhden (1) vuoden määräajan viimeisissä vuokrasopimuksissa, jotka allekirjoitettiin juuri ennen aikarajan umpeutumista. Näin annettiin osapuolille mahdollisuus sopia lunastusehdon käyttämisestä, jos uusi allekirjoitettu vuokrasopimus irtisanotaan viimeistään 30.6.2024. Alla asiaan liittyvä kaupunginhallituksen pöytäkirjan kirjaus, jota vielä kyseessä olevan ajan sovellettiin:

...Tällöin käynnistetään vuokrasopimuksen purkautumiseen liittyvät toimet ja ehtojen toteuttamiseen liittyvät neuvottelut sekä vuokrakohteen kuntoon liittyvät tarkistamistoimenpiteet. Kaupunki sopii rakennusten teknisestä jäännösarvosta (60 %) vuokralaisen kanssa ja tilaa tarvittaessa rakennusten arvon määrittämiseksi ulkopuolisen asiantuntija-arvion.

Elinkeino- ja
infrastruktuurilautakunta
Kaupunginhallitus

§ 152

31.10.2024

18.11.2024

Lisääjan antamisen todettiin asiaa valmistelleiden viranhaltijoiden ja luottamushenkilöiden keskustelujen pohjalta olevan perusteltu edellä mainittujen seikkojen valossa. Tällöin todettiin myös, että vuoden lisäharkinta-aika tuodaan päätöksentekoon vasta siinä tapauksessa, kun sille on tarvetta ja tiedetään lunastettavien kohteiden määrä sekä lunastuksen kustannus kaupungille. Edellä kuvatun menettelyn avulla vuokralainen on voinut hyväksyä uuden vuokrasopimuksen ja kaupunki on saanut täysimääräistä vuokratuottoa harkinta-ajalta. Vuokralaisella on ollut myös mahdollisuus halutessaan myydä rakennuksiaan vapailla markkinoilla kaupungin sitoutuessa hyväksymään vuokraoikeuden siirron ostajalle.

Lunastettavien lomarakennusten arviointi ja lunastushinta

30.6.2024 mennessä kaupunkisuunnitteluosastolle on saapunut neljä ilmoitusta vuokraoikeudesta luopumiseksi. Kaupunkisuunnitteluosasto on tilannut ulkopuolisen arvioitsijan määrittämään vuokra-alueilla sijaitsevien lunastettavien rakennusten teknisen nykyarvon. Arviointitehtävän on suorittanut Retta Management Oy:n arviointiasiantuntija Antti Ravea (AKA, KHK). Arviointikäynnit kohteissa tehtiin 12.9.2024, jossa oli mukana kaupungin edustajana maankäyttöinsinööri. Arviokirja on päivätty 30.9.2024 (EI JULKAISTAVA).

Tässä kyseessä olevan vuokra-alueen osalta arviokirjassa on hinnoiteltu seuraavat rakennukset:

| Rakennus | Käypä arvo (€) |
|----------------------------|----------------|
| Vapaa-ajan asunto | 18 808 |
| Saunarakennus | 3 251 |
| Liiteri | 697 |
| Puucee | 1 123 |
| Laituri | 1 000 |
| Käypä arvo yhteensä | 24 979 |

Lunastuskorvaussumman ollessa 60 % käyvästä arvosta maksetaan 14 988 euroa.

Sopimuksen mukainen lunastusehto on tarkoitettu koskemaan ainoastaan rakennusluvan saaneita rakennuksia. Jo vuonna 2023 arviointia tehdessä ilmeni, että lähes kaikissa kohteissa sijaitti päärakennusten lisäksi joitakin pienempiä rakennuksia ilman pysyviä rakennustunnuksia. Kaikki rakennukset ovat olleet paikoillaan kymmeniä vuosia. Maankäyttöinsinööri on pyytänyt kommentteja rakennusvalvonnalta asian tulkitsemiseksi. Määrittelemättömän rakennusajankohdan ja puuttuvan dokumentaation takia ei voida riidattomasti osoittaa, millaisia lupia rakentamisen hetkellä on vähäpätöisemmistä rakennuksista edellytetty haettavaksi, eikä näin ollen myöskään voida kiistää rakennusten luvallisuutta. Todettiin, että koska rakennuksilla on ollut pitkään jatkunut nautinta, myös rakennukset ilman

Elinkeino- ja
infrastruktuurilautakunta
Kaupunginhallitus

§ 152

31.10.2024

18.11.2024

pysyvää rakennustunnusta on syytä korvata asianmukaisesti lunastusta tehdessä.

Lunastuksessa kaupungille siirtyvät kaikki arviokirjan mukaiset rakennukset ja niihin liittyvät tarpeelliset laitteet (sähköliittymät, tulisijat, vesikalusteet).

Esittelijä

Elinkeino- ja infrastruktuurikeskuksen johtaja Sari Paljakka

Ehdotus

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta päättää hyväksyä ja esittää edelleen kaupunginhallitukselle, että Loviisan kaupunki päättää lunastaa tontin nro 145 vuokralaisen omistamat rakennukset Smedsholmarna-nimisellä saarella 30.9.2024 päivätyn arviokirjan mukaisesti 14 988 euron hintaan, joka on 60 prosenttia niiden käyvästä arvosta. Kauppahinta maksetaan vuokralaisen ilmoittamalle tilille luovutuskirjan allekirjoittamispäivästä 14 vuorokauden kuluessa. Muun irtaimen omaisuuden vuokralainen on velvollinen poistamaan vuokra-alueelta allekirjoituspäivään mennessä, ellei muuta sovita. Vaaranvastuu siirtyy kaupungille kauppakirjan allekirjoittamisesta lähtien. Siihen asti vuokralainen on velvollinen huolehtimaan rakennusten kunnossapidosta ja vakuuttamaan rakennukset.

Jos kauppakirjaa ei allekirjoiteta 3 kuukauden kuluessa päätöksen lainvoimaisuudesta, päätös raukeaa ja vuokralaisen on poistettava rakennukset ja siistittävä vuokra-alue päättyneen vuokrasopimuksen ehtojen mukaisesti. Mikäli kaupunki joutuu siistimään alueen, laskutetaan vuokralaista aiheutuneista kustannuksista.

Käsittely

Esittelijä elinkeino- ja infrastruktuurikeskuksen johtaja Paljakka muutti ehdotustaan seuraavasti:

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta päättää hyväksyä ja esittää edelleen kaupunginhallitukselle, että Loviisan kaupunki päättää lunastaa tontin nro 145 vuokralaisen omistamat rakennukset Smedsholmarna-nimisellä saarella 30.9.2024 päivätyn arviokirjan mukaisesti 14 988 euron hintaan, joka on 60 prosenttia niiden käyvästä arvosta. Kauppahinta maksetaan vuokralaisen ilmoittamalle tilille luovutuskirjan allekirjoittamispäivästä 14 vuorokauden kuluessa. Muun irtaimen omaisuuden vuokralainen on velvollinen poistamaan vuokra-alueelta allekirjoituspäivään mennessä, ellei muuta sovita. Vaaranvastuu siirtyy kaupungille kauppakirjan allekirjoittamisesta lähtien. Siihen asti vuokralainen on velvollinen huolehtimaan rakennusten kunnossapidosta ja vakuuttamaan rakennukset.

Jos kauppakirjaa ei allekirjoiteta 3 kuukauden kuluessa päätöksen lainvoimaisuudesta, päätös raukeaa ja vuokralaisen on poistettava rakennukset ja siistittävä vuokra-alue päättyneen vuokrasopimuksen ehtojen mukaisesti. Mikäli kaupunki joutuu siistimään alueen, laskutetaan vuokralaista aiheutuneista kustannuksista.

Elinkeino- ja
infrastruktuurilautakunta
Kaupunginhallitus

§ 152

31.10.2024

18.11.2024

Mikäli vuokralainen luovuttaa vuokratontilla nro 145 sijaitsevat rakennukset saantokirjalla uudelle omistajalle, voi uusi omistaja hakea vuokraoikeuden siirtoa kaupungilta 30 päivän sisällä tästä päätöksestä sitoutuen suorittamaan maanvuokraa takautuvasti 1.7.2024 lähtien ja suorittaen sen edellä mainitussa määräajassa erikseen toimitetulla maksuosoituksella kaupungin tilille. Tällöin kaupunki jättää toimeenpanematta rakennusten lunastusmenettelyn ja myöntää vuokraoikeuden siirron uudelle omistajalle.

Päätös

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta päätti hyväksyä ja esittää edelleen kaupunginhallitukselle, että Loviisan kaupunki päättää lunastaa tontin nro 145 vuokralaisen omistamat rakennukset Smedsholmarna-nimisellä saarella 30.9.2024 päivätyn arviokirjan mukaisesti 14 988 euron hintaan, joka on 60 prosenttia niiden käyvästä arvosta. Kauppahinta maksetaan vuokralaisen ilmoittamalle tilille luovutuskirjan allekirjoittamispäivästä 14 vuorokauden kuluessa. Muun irtaimen omaisuuden vuokralainen on velvollinen poistamaan vuokra-alueelta allekirjoituspäivään mennessä, ellei muuta sovita. Vaaranvastuu siirtyy kaupungille kauppakirjan allekirjoittamisesta lähtien. Siihen asti vuokralainen on velvollinen huolehtimaan rakennusten kunnossapidosta ja vakuuttamaan rakennukset.

Jos kauppakirjaa ei allekirjoiteta 3 kuukauden kuluessa päätöksen lainvoimaisuudesta, päätös raukeaa ja vuokralaisen on poistettava rakennukset ja siistittävä vuokra-alue päättyneen vuokrasopimuksen ehtojen mukaisesti. Mikäli kaupunki joutuu siistimään alueen, laskutetaan vuokralaista aiheutuneista kustannuksista.

Mikäli vuokralainen luovuttaa vuokratontilla nro 145 sijaitsevat rakennukset saantokirjalla uudelle omistajalle, voi uusi omistaja hakea vuokraoikeuden siirtoa kaupungilta 30 päivän sisällä tästä päätöksestä sitoutuen suorittamaan maanvuokraa takautuvasti 1.7.2024 lähtien ja suorittaen sen edellä mainitussa määräajassa erikseen toimitetulla maksuosoituksella kaupungin tilille. Tällöin kaupunki jättää toimeenpanematta rakennusten lunastusmenettelyn ja myöntää vuokraoikeuden siirron uudelle omistajalle.

Jatkokäsittely

Kaupunginhallitus

KH 18.11.2024
840/10.00.01/2024

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Tomas Björkroth

Ehdotus

Kaupunginhallitus päättää, että Loviisan kaupunki lunastaa tontin nro 145 vuokralaisen omistamat rakennukset Smedsholmarna-nimisellä saarella 30.9.2024 päivätyn arviokirjan mukaisesti 14 988 euron hintaan, joka on 60

Elinkeino- ja
infrastruktuurilautakunta
Kaupunginhallitus

§ 152

31.10.2024

18.11.2024

prosenttia niiden käyvästä arvosta. Kauppahinta maksetaan vuokralaisen ilmoittamalle tilille luovutuskirjan allekirjoittamispäivästä 14 vuorokauden kuluessa. Muun irtaimen omaisuuden vuokralainen on velvollinen poistamaan vuokra-alueelta allekirjoituspäivään mennessä, ellei muuta sovita. Vaaranvastuu siirtyy kaupungille kauppakirjan allekirjoittamisesta lähtien. Siihen asti vuokralainen on velvollinen huolehtimaan rakennusten kunnossapidosta ja vakuuttamaan rakennukset.

Jos kauppakirjaa ei allekirjoiteta 3 kuukauden kuluessa päätöksen lainvoimaisuudesta, päätös raukeaa ja vuokralaisen on poistettava rakennukset ja siistittävä vuokra-alue päättyneen vuokrasopimuksen ehtojen mukaisesti. Mikäli kaupunki joutuu siistimään alueen, laskutetaan vuokralaista aiheutuneista kustannuksista.

Mikäli vuokralainen luovuttaa vuokratontilla nro 145 sijaitsevat rakennukset saantokirjalla uudelle omistajalle, voi uusi omistaja hakea vuokraoikeuden siirtoa kaupungilta 30 päivän sisällä tästä päätöksestä sitoutuen suorittamaan maanvuokraa takautuvasti 1.7.2024 lähtien ja suorittaen sen edellä mainitussa määräajassa erikseen toimitetulla maksuosoituksella kaupungin tilille. Tällöin kaupunki jättää toimeenpanematta rakennusten lunastusmenettelyn ja myöntää vuokraoikeuden siirron uudelle omistajalle.

Päätös

Elinkeino- ja
infrastruktuurilautakunta
Kaupunginhallitus

§ 153

31.10.2024

18.11.2024

14**Loma-asuntotontin nro 157 rakennusten lunastaminen, Akantie**

EKIL 31.10.2024 § 153

Valmistelijat

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

Loviisan kaupunginhallitus on kokouksessaan 9.1.2023 §:ssä 6 päättänyt loma-asuntotonttien vuokrasopimusten uusimisesta. Vuokralaisia on edellytetty solmimaan uusi vuokrasopimus kaupungin kanssa päätöksen mukaisesti 30.6.2023 mennessä. Halutessaan vuokralainen on myös voinut ilmoittaa luopuvansa vuokraoikeudestaan. Kaupunki sitoutui lunastamaan vuokralaisen omistamat rakennukset 60 prosentin hinnalla niiden teknisestä jäännösarvosta vuokrasopimukseen kirjatun lunastusehdon mukaisesti.

Jatketun harkinta-ajan käyttäminen lunastusehdon soveltamisessa

Vuokrasopimusten solmiminen kevään 2023 aikana pitkittyi hinnanmuodostukseen liittyvien tarkistuslaskelmien ja sitä myötä myös sopimusluonnosten päivittämisen takia. Tästä syystä harkinta-aika uuden sopimuksen hyväksymisen ja allekirjoittamisen suhteen jäi osalle vuokralaisista liian lyhyeksi. Useassa tapauksessa vuokralaisten päätöksentekoa vaikeutti merkittävä vuokrahinnan korotus, joka ei ollut täsmällisesti tiedossa ennen sopimusluonnokseen tutustumista. Hintatieto tuli osalle juuri ennen sopimusten allekirjoittamiseen annettua aikarajaa 30.6.2023.

Päätöksentekoa ja sopimusten allekirjoittamista helpottaakseen, sekä varmistakseen mahdollisuuden kiirettömään ja vuokralaisen kannalta parhaaseen ratkaisuun vuokrasopimuksen jatkamisen suhteen, päätettiin soveltaa kaupunginhallituksen päättämää vuokralaisten omistamien rakennusten 60 %:n lunastusehtoa vielä yhden (1) vuoden määräajan viimeisissä vuokrasopimuksissa, jotka allekirjoitettiin juuri ennen aikarajan umpeutumista. Näin annettiin osapuolille mahdollisuus sopia lunastusehdon käyttämisestä, jos uusi allekirjoitettu vuokrasopimus irtisanotaan viimeistään 30.6.2024. Alla asiaan liittyvä kaupunginhallituksen pöytäkirjan kirjaus, jota vielä kyseessä olevan ajan sovellettiin:

...Tällöin käynnistetään vuokrasopimuksen purkautumiseen liittyvät toimet ja ehtojen toteuttamiseen liittyvät neuvottelut sekä vuokrakohteen kuntoon liittyvät tarkistamistoimenpiteet. Kaupunki sopii rakennusten teknisestä jäännösarvosta (60 %) vuokralaisen kanssa ja tilaa tarvittaessa rakennusten arvon määrittämiseksi ulkopuolisen asiantuntija-arvion.

Elinkeino- ja
infrastruktuurilautakunta
Kaupunginhallitus

§ 153

31.10.2024

18.11.2024

Lisääjan antamisen todettiin asiaa valmistelleiden viranhaltijoiden ja luottamushenkilöiden keskustelujen pohjalta olevan perusteltu edellä mainittujen seikkojen valossa. Tällöin todettiin myös, että vuoden lisäharkinta-aika tuodaan päätöksentekoon vasta siinä tapauksessa, kun sille on tarvetta ja tiedetään lunastettavien kohteiden määrä sekä lunastuksen kustannus kaupungille. Edellä kuvatun menettelyn avulla vuokralainen on voinut hyväksyä uuden vuokrasopimuksen ja kaupunki on saanut täysimääräistä vuokratuottoa harkinta-ajalta. Vuokralaisella on ollut myös mahdollisuus halutessaan myydä rakennuksiaan vapailla markkinoilla kaupungin sitoutuessa hyväksymään vuokraoikeuden siirron ostajalle.

Lunastettavien lomarakennusten arviointi ja lunastushinta

30.6.2024 mennessä kaupunkisuunnitteluosastolle on saapunut neljä ilmoitusta vuokraoikeudesta luopumiseksi. Kaupunkisuunnitteluosasto on tilannut ulkopuolisen arvioitsijan määrittämään vuokra-alueilla sijaitsevien lunastettavien rakennusten teknisen nykyarvon. Arviointitehtävän on suorittanut Retta Management Oy:n arviointiasiantuntija Antti Ravea (AKA, KHK). Arviointikäynnit kohteissa tehtiin 12.9.2024, jossa oli mukana kaupungin edustajana maankäyttöinsinööri. Arviokirja on päivätty 30.9.2024 (EI JULKAISTAVA).

Tässä kyseessä olevan vuokra-alueen osalta arviokirjassa on hinnoiteltu seuraavat rakennukset:

| Rakennus | Käypä arvo (€) |
|-----------------------------|----------------|
| Vapaa-ajan asunto + kuisti | 13 637 |
| Aitta/vieras mökki + kuisti | 1 143 |
| Liiteri/puucee/huone | 856 |
| Kaivo | 800 |
| Sähköliittymä | 5 000 |
| Käypä arvo yhteensä | 21 436 |

Lunastuskorvaussumman ollessa 60 % käyvästä arvosta maksetaan 12 862 euroa.

Sopimuksen mukainen lunastusehto on tarkoitettu koskemaan ainoastaan rakennusluvan saaneita rakennuksia. Jo vuonna 2023 arviointia tehdessä ilmeni, että lähes kaikissa kohteissa sijaitsi päärakennusten lisäksi joitakin pienempiä rakennuksia ilman pysyviä rakennustunnuksia. Kaikki rakennukset ovat olleet paikoillaan kymmeniä vuosia. Maankäyttöinsinööri on pyytänyt kommentteja rakennusvalvonnalta asian tulkitsemiseksi. Määrittelemättömän rakennusajankohdan ja puuttuvan dokumentaation takia ei voida riidattomasti osoittaa, millaisia lupia rakentamisen hetkellä on vähäpätöisemmistä rakennuksista edellytetty haettavaksi, eikä näin ollen myöskään voida kiistää rakennusten luvallisuutta. Todettiin, että koska rakennuksilla on ollut pitkään jatkunut nautinta, myös rakennukset ilman

Elinkeino- ja
infrastruktuurilautakunta
Kaupunginhallitus

§ 153

31.10.2024

18.11.2024

pysyvää rakennustunnusta on syytä korvata asianmukaisesti lunastusta tehdessä.

Lunastuksessa kaupungille siirtyvät kaikki arviokirjan mukaiset rakennukset ja niihin liittyvät tarpeelliset laitteet (sähköliittymät, tulisijat, vesikalusteet).

Esittelijä

Elinkeino- ja infrastruktuurikeskuksen johtaja Sari Paljakka

Ehdotus

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta päättää hyväksyä ja esittää edelleen kaupunginhallitukselle, että Loviisan kaupunki päättää lunastaa tontin nro 157 vuokralaisen omistamat rakennukset osoitteessa Akantie 30.9.2024 päivätyn arviokirjan mukaisesti 12 862 euron hintaan, joka on 60 prosenttia niiden käyvästä arvosta. Kauppahinta maksetaan vuokralaisen ilmoittamalle tilille luovutuskirjan allekirjoittamispäivästä 14 vuorokauden kuluessa. Muun irtaimen omaisuuden vuokralainen on velvollinen poistamaan vuokra-alueelta allekirjoituspäivään mennessä, ellei muuta sovita. Vaaranvastuu siirtyy kaupungille kauppakirjan allekirjoittamisesta lähtien. Siihen asti vuokralainen on velvollinen huolehtimaan rakennusten kunnossapidosta ja vakuuttamaan rakennukset.

Jos kauppakirjaa ei allekirjoiteta 3 kuukauden kuluessa päätöksen lainvoimaisuudesta, päätös raukeaa ja vuokralaisen on poistettava rakennukset ja siistittävä vuokra-alue päättyneen vuokrasopimuksen ehtojen mukaisesti. Mikäli kaupunki joutuu siistimään alueen, laskutetaan vuokralaista aiheutuneista kustannuksista.

Päätös

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta päätti hyväksyä ja esittää edelleen kaupunginhallitukselle, että Loviisan kaupunki päättää lunastaa tontin nro 157 vuokralaisen omistamat rakennukset osoitteessa Akantie 30.9.2024 päivätyn arviokirjan mukaisesti 12 862 euron hintaan, joka on 60 prosenttia niiden käyvästä arvosta. Kauppahinta maksetaan vuokralaisen ilmoittamalle tilille luovutuskirjan allekirjoittamispäivästä 14 vuorokauden kuluessa. Muun irtaimen omaisuuden vuokralainen on velvollinen poistamaan vuokra-alueelta allekirjoituspäivään mennessä, ellei muuta sovita. Vaaranvastuu siirtyy kaupungille kauppakirjan allekirjoittamisesta lähtien. Siihen asti vuokralainen on velvollinen huolehtimaan rakennusten kunnossapidosta ja vakuuttamaan rakennukset.

Jos kauppakirjaa ei allekirjoiteta 3 kuukauden kuluessa päätöksen lainvoimaisuudesta, päätös raukeaa ja vuokralaisen on poistettava rakennukset ja siistittävä vuokra-alue päättyneen vuokrasopimuksen ehtojen mukaisesti. Mikäli kaupunki joutuu siistimään alueen, laskutetaan vuokralaista aiheutuneista kustannuksista.

Jatkokäsittely

Kaupunginhallitus

Elinkeino- ja
infrastruktuurilautakunta
Kaupunginhallitus

§ 153

31.10.2024

18.11.2024

KH 18.11.2024
841/10.00.01/2024

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Tomas Björkroth

Ehdotus

Kaupunginhallitus päättää, että Loviisan kaupunki lunastaa tontin nro 157 vuokralaisen omistamat rakennukset osoitteessa Akantie 30.9.2024 päivätyn arviokirjan mukaisesti 12 862 euron hintaan, joka on 60 prosenttia niiden käyvästä arvosta. Kauppahinta maksetaan vuokralaisen ilmoittamalle tilille luovutuskirjan allekirjoittamispäivästä 14 vuorokauden kuluessa. Muun irtaimen omaisuuden vuokralainen on velvollinen poistamaan vuokra-alueelta allekirjoituspäivään mennessä, ellei muuta sovita. Vaaranvastuu siirtyy kaupungille kauppakirjan allekirjoittamisesta lähtien. Siihen asti vuokralainen on velvollinen huolehtimaan rakennusten kunnossapidosta ja vakuuttamaan rakennukset.

Jos kauppakirjaa ei allekirjoiteta 3 kuukauden kuluessa päätöksen lainvoimaisuudesta, päätös raukeaa ja vuokralaisen on poistettava rakennukset ja siistittävä vuokra-alue päättyneen vuokrasopimuksen ehtojen mukaisesti. Mikäli kaupunki joutuu siistimään alueen, laskutetaan vuokralaista aiheutuneista kustannuksista.

Päätös

Kaupunginhallitus

18.11.2024

15

Viranhaltijapäätökset

KH 18.11.2024

- Talousjohtaja, § 5/2024
Vuoden 2024 talousarviolainan ottaminen

Ehdotus

Kaupunginhallitus merkitsee päätökset tiedoksi ja ilmoittaa, ettei se kuntalain 92 §:n nojalla käytä otto-oikeuttaan.

Päätös

Kaupunginhallitus

18.11.2024

Lautakuntien ja jaostojen päätökset

KH 18.11.2024

Ehdotus

Kaupunginhallitus merkitsee päätösluettelot tiedoksi ja ilmoittaa lautakunnille ja jaostoille, ettei se kuntalain 92 §:n nojalla käytä otto-oikeuttaan.

Päätös

Kaupunginhallitus

18.11.2024

17

Ilmoitusasioita

KH 18.11.2024

Ehdotus

Merkitään tiedoksi.

Päätös

Kaupunginhallitus

18.11.2024

18
Muut asiat

KH 18.11.2024

Kaupunginhallitus nimeää edustajat kunniakäynteihin sankarihaudoille 6.12.2024:

Loviisan uusi hautausmaa

klo 9.30 kunniakäynti sankarihaudalla

klo 10 kaksikielinen jumalanpalvelus Loviisan kirkossa

Sävträsk, Liljendal

klo 9.30 kunniakäynti

klo 10 kaksikielinen messu kappelissa

Pernaja

klo 10 kaksikielinen messu Pitäjätuvassa

messun jälkeen seppeleenlasku

Ruotsinpyhtää

klo 10 kaksikielinen messu kirkossa

messun jälkeen seppeleenlasku.

Ehdotus

Muut asiat merkitään tiedoksi.

Päätös