



OTE VIRANHALTIJAPÄÄTÖKSESTÄ  
UTDRAG FRÅN  
TJÄNSTEINNEHAVARBESLUT

Julkaisupäivämäärä/Publiceringsdatum: 19.11.2024  
sähköiselle ilmoitustaululle / på elektroniska anslagstavlan

Vastaanottaja/Mottagare: Hakija / Sökanden

Lähetetty sähköpostitse/Skickat per e-post: 18.11.2024

Oikaisuvaatimusviranomainen/Omprövningsmyndighet:  
Loviisan kaupungin elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta/  
Näringslivs- och infrastrukturnämnden i Lovisa stad

Otteen oikeaksi todistaa/Utdragets riktighet bestyrks av

18.11.2024

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Elina Hynninen".

Elina Hynninen  
toimistos sihteeri/byråsekreterare

Hakija/Den sökande Loval Oy

**Maa-alueen vuokraaminen kaavayksikön 434-7-707-10 mukaisen alueen hallinnoimiseksi, Loval Oy / Utarrendering av markområde för förvaltning av område enligt planenhet 434-7-707-10, Loval Oy**

Selostus/Redogörelse Loval Oy (myöhemmin myös ”hakija”) on pyytänyt saada vuokrata liitekartan mukaista Loviisan kaupungin omistamaa maa-aluetta kiinteistöllä 434-401-6-77, pinta-alaltaan 13 737 m<sup>2</sup>. Alue on 26.7.2024 hyväksytyssä asemakaavan muutoksessa (434\_7-35) Teollisuusrakennusten korttelialuetta, jolla ympäristön laatu asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (kaavamerkintä TY). Alue on osoitettu erillisessä sitovassa tonttijaossa osaksi kiinteistöä 434-7-707-10.

Hakija on vuokrannut kyseessä olevaa aluetta asemakaavan vireilläolon aikana, jotta se on voinut aloittaa poikkeamisluvalla teollisuuskiinteistön laajennustyöt. Vuokrasopimus on tuolloin ollut lyhytaikainen, koskien ainoastaan kaavoituksen aikaista tilannetta. Kaavan hyväksymisen jälkeen tarkoitus on ollut tehdä kiinteistökauppa vuokrattavasta alueesta, mutta vuokralainen on pyytänyt saada jatkaa maa-alueen vuokraamista toistaiseksi. Vuokrasopimus on päivitettävä hinnan, vuokra-ajan pituuden ja muiden ehtojen osalta vastaamaan kaavanmukaisen käyttötarkoituksen mukaista vuokrasopimusta

Loval Oy (senare även ”den sökande”) har begärt att få arrendera det bilagekartanliga markområdet på fastighet 434-401-6-77 som är i Lovisa stads ägo, som till sin areal är 13 737 m<sup>2</sup>. Området är i ändring av detaljplan (434\_7-35) godkänd 26.7.2024 kvartersområde för industribyggnader, där miljön ställer särskilda krav på verksamhetens art (planbeteckning TY). I en separat bindande tomtfördelning har området anvisats som en del av fastighet 434-7-707-10.

Den sökande har arrenderat området i fråga under tiden för anhängiggörandet av planen, så att den sökande har kunnat med undantagslov inleda utvidgning av industrifastighet. Under den tid var arrendeavtalet kortvarigt, omfattande endast situationen under planläggningen. Efter godkännandet av planen var syftet att ingå en fastighetsaffär om området som arrenderas, men arrendatorn har begärt att få fortsätta arrendera markområdet tillsvdare. Arrendeavtalet ska uppdateras vad gäller priset, längden av arrendetiden och övriga villkor för att motsvara ett arrendeavtal enligt användningsändamålet i planen.

Perustelut/Motiveringar Hakija omistaa samassa korttelissa olevan kiinteistön 434-7-707-9 ja se on ollut aiemminkin samaa käyttötarkoitusta (TY). Asemakaavan muutoksella nyt kyseessä oleva vuokra-alue

laajentaa hakijan rakennuspaikkaa tuottaen lisää rakennusoikeutta tehokkuusluvulla  $e = 0,5$ , ollen 6 869 k-m<sup>2</sup>. Alue on tarkoitettu liitettäväksi hakijan omistaman alueen kanssa yhdeksi tontiksi 434-7-707-10 sitovan tonttijaon mukaisesti. Tontinmuodostuksen edellytyksenä on, että hakija hallinnoi koko muodostettavan tontin aluetta.

Alueen myyminen hakijalle on ensisijainen toimintatapa ja edellytys, jotta kaavanmukainen tontti voidaan muodostaa. Kiinteistönmuodostamislaki edellyttää, että hallintamuoto on kaikilta muodostajakiinteistöjen ja -määräalojen osilta sama, jotta lainhuuto voidaan kirjata vain hakijalle. Hakijasta johtuvista syistä kauppoja ei kuitenkaan voida nykytilanteessa toteuttaa, mutta hakijalla on tarve vuokra-alueen hyödyntämiseksi. Asemakaavan muutos on tehty yhteistyössä hakijan kanssa tuotantolaitoksen laajennustarpeiden mahdollistamiseksi siinä määrin, kuin se on kaupunkirakenteellisesti mahdollista. Korttelia on pystytty laajentamaan suojaviheraluetta kaventamalla. Muutos ei tuota uutta rakennuspaikkaa, vaan laajentaa nykyistä TY-korttelia useita metrejä kolmelta sivulta liitekartan mukaisesti. Omana yksikkönä tässä kyseessä oleva vuokra-alue olisi rakennuskelvoton. Näin ollen aluetta ei ole mahdollista luovuttaa kuin kiinteistön 434-7-707-9 omistajalle osaksi muuta korttelia. Alueen luovuttaminen maanvuokralle on toissijainen toimintatapa ja kuitenkin edellyttää tulevaisuudessa kiinteistökaupan toteutumista ja tontinmuodostusta rakentamisen laajennusosien loppukatselmuksen hyväksymiseksi. Vuokraaminen voidaan kuitenkin tehdä alueen tarkoituksenmukaisen käytön mahdollistamiseksi enintään viideksi vuodeksi, jonka aikana kauppa tulee tehdä ja muodostaa asemakaavan mukainen tontti.

Loviisan kaupunki on hankkinut Uuden teollisuusalueen alueelta TY-korttelin arviokirjan, jota voidaan suoraan hyödyntää tässä vuokrattavan korttelinosan vuokrahinnan määrittämiseksi, siinä olevan samanlaisen käyttötarkoituksen, läheisen sijainnin ja saavutettavuuden vuoksi. 8.5.2024 päivätyn arviokirjan perusteella TY-tontin yksikköhinta Loviisan uudella teollisuusalueella on 20 euroa/k-m<sup>2</sup>. Näin ollen tässä kyseessä olevan vuokra-alueen vuosivuokraksi saadaan  $20 \text{ €} * 6\ 869 \text{ k-m}^2 * 5 \% = 6\ 869 \text{ euroa}$ .

/

Den sökande äger fastighet 434-7-707-9 som finns i samma kvarter och den har även tidigare haft samma användningsändamål (TY). Med ändring av detaljplanen utvidgar ifrågavarande arrendeområde den sökandes byggplats och genererar mer byggrätt med exploateringstalet  $e=0,5$ , uppgående till 6 869 m<sup>2</sup>-vy. Syftet är att sammankoppla området med området som är i den sökandes ägo till att utgöra en tomt 434-7-707-10 i enlighet med bindande tomtfördelning. Förutsättningen för tomtbildningen är att den sökande besitter området för hela tomten som ska bildas.

Säljandet av tomten till den sökande är det primära verksamhetssättet och en förutsättning för att den planeriga tomten ska kunna bildas. Fastighetsbildningslagen förutsätter att besittningsformen är den samma för alla bildarfastigheters och bildande outbrutna områdets del, så att lagfart kan registreras endast för den sökande. Av orsaker som beror på den sökande kan affär inte ingå i nuläget, men den sökande har behov av att nyttja arrendeområdet. Ändringen av detaljplan gjordes i samarbete med den sökande för att möjliggöra produktionsanläggningens behov av utvidgning i så pass hög grad som det stadsstrukturellt är möjligt. Man kunde utvidga kvarteret genom att göra skyddsgrönområde smalare. Ändringen genererar inte ny byggplats utan utvidgar det nuvarande TY-kvarteret med flera meter från tre olika håll i enlighet med bilagekartan. Som en egen enhet skulle ifrågakvarteret vara byggnadsoduglig. Sålunda är det inte möjligt att överlåta området till någon annan än ägaren av fastighet 434-7-707-9 till en del av det övriga kvarteret. Överlåtande av området på arrende är dock ett sekundärt verksamhetssätt och kräver hur som helst i framtiden att fastighetsaffären genomförs och att tomten bildas för godkännande av slutsynen av byggandets utvidgningsdelar. Utarrendering kan dock göras för att möjliggöra områdets ändamålsenliga användning i högst fem års tid, under vilken affären ska ingå och den detaljplaneenliga tomten bildas.

Lovisa stad har anskaffat från nya industriområdets område ett värderingsbrev för TY-kvarter, som kan direkt utnyttjas i bestämmandet av arrendepreis för kvartersdelen som här utarrenderas, med anledning av det liknande användningsändamålet, nära läge och åtkomstbarhet. Enligt utvärderingsbrevet daterat 8.5.2024 är TY-tomtens enhetspris på nya industriområdet 20 euro/m<sup>2</sup>-vy. Sålunda får man  $20 \text{ €} * 6\ 869 \text{ m}^2\text{-vy} * 5 \% = 6\ 869 \text{ euro}$  som årsarrende för arrendeområdet som det här rör sig om.

#### Päätös/Beslut

Loviisan kaupunki vuokraa liitekartan mukaisen, 13 737 m<sup>2</sup> suuruisen alueen hakijalle osaksi kaavanmukaista rakennuspaikkaa. Vuokra-aika on viisi (5) vuotta. Hakija maksaa alueesta vuotuista vuokraa 6 869 euroa. Vuokrahintaa korjataan elinkustannusindeksiin mukaisesti vuosittain. Vuokraoikeus ei ole kirjaamiskelpoinen, eikä vuokraoikeutta saa luovuttaa eteenpäin kolmannelle osapuolelle ilman vuokranantajan suostumusta. Kaikki vuokraehdot ovat kirjattu liitteenä olevassa vuokrasopimuksessa.

Vuokrasopimus voidaan allekirjoittaa osapuolten välillä tämän viranhaltijapäätöksen oikaisuvaatimusajan päättymistä odottamatta, jolloin sopimus sitoo kaupunkia vasta viranhaltijapäätöksen saadessa lainvoiman.

Maankäyttöinsinööri käyttää tässä vuokrauspäätöksessä toimivaltaansa muun asemakaava-alueen vuokraamiseksi.

/

Loviisa stad utarrenderar det bilagekartenliga området om 13 737 m<sup>2</sup> till den sökande till en del av planenlig byggplats.

Arrendetiden är fem (5) år. Den sökande betalar årligt arrende på 6 869 euro för området. Arrendepriset justeras årligen enligt levnadskostnadsindexet. Arrenderätten är inte registreringsduglig och arrenderätten får inte överlåtas vidare till tredje part utan arrendegivarens samtycke. Alla arrendevillkor är nedtecknade i arrendeavtalet som finns som bilaga.

Arrendeavtalet kan undertecknas parterna emellan efter att omprövningstiden för detta tjänsteinnehavarbeslut gått ut utan att vänta, då avtalet förbinder staden först efter det att tjänsteinnehavarbeslutet vunnit laga kraft.

Markanvändningsingenjören använder i detta arrendebeslut sin befogenhet i arrende av annat detaljplaneområde.

Päiväys ja allekirjoitus  
Datum och underskrift

Loviisassa 15.11.2024  
Lovisa 15.11.2024

*Päätös on järjestelmäallekirjoitettu.*

/

*Beslutet är undertecknat i systemet.*

Antti Piippo  
Maankäyttöinsinööri  
Markanvändningsingenjör

Jakelu/Distribution

Hakija/Den sökande  
Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta / Näringslivs- och infrastrukturturndanden  
Julkisesti nähtävillä sähköisellä ilmoitustaululla / Offentligt framlagt på elektroniska anslagstavlan: 19.11.–10.12.2024

## OIKAISUVAATIMUSOHJEET

Tähän päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen. Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla tuomioistuimeen.

### Oikaisuvaatimusoikeus

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä:

- se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (*asianosainen*), sekä
- kunnan jäsen.

### Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Oikaisuvaatimus on toimitettava Loviisan kaupungin kirjaamoon määräajan viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymistä.

*Asianosaisen* katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä. Käytettäessä tavallista sähköistä tiedoksiantoa *asianosaisen* katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, kolmantena päivänä viestin lähettämisestä.

*Kunnan jäsenen* katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Jos oikaisuvaatimusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkipäivä, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

### Oikaisuvaatimusviranomainen

Viranomainen, jolle oikaisuvaatimus tehdään, on se Loviisan kaupungin toimielin, jonka alla päätöksen tehnyt viranhaltija toimii.

Kirjaamon yhteystiedot:

Postiosoite: PL 77, 07901 Loviisa  
Käyntiosoite: Mariankatu 12 A  
Sähköpostiosoite: kaupunki@loviisa.fi  
Puhelinnumero: 019 555 555

Kirjaamon aukioloajat ovat:  
ma–ke 9–11.30 ja 12.30–15  
to 9–11.30 ja 12.30–17

## Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö

Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava:

- päätös, johon haetaan oikaisua
- miten päätöstä halutaan oikaistavaksi
- millä perusteella oikaisua vaaditaan.

Oikaisuvaatimuksessa on lisäksi ilmoitettava tekijän nimi, kotikunta, postiosoite ja puhelinnumero.

Jos oikaisuvaatimuspäätös voidaan antaa tiedoksi sähköisenä viestinä, yhteystietona pyydetään ilmoittamaan myös sähköpostiosoite.

## Pöytäkirja

Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä voi pyytää Loviisan kaupungin kirjaamosta.

---

## ANVISNINGAR OM HUR MAN BEGÄR OMRÖVNING

Den som är missnöjd med detta beslut kan begära omprövning skriftligt. Ändring i beslutet får inte sökas genom besvär hos domstol.

### Rätt att begära omprövning

Omprövning får begäras av:

- den som beslutet avser eller vars rätt, skyldighet eller fördel direkt påverkas av beslutet (*part*), och
- kommunmedlemmar.

### Tidsfrist för begäran om omprövning

Omprövning ska begäras inom 14 dagar från delfåendet av beslutet.

Begäran om omprövning ska lämnas in till **Lovisa stads registratorskontor** senast under tidsfristens sista dag innan registraturen stänger.

En part anses ha fått del av beslutet sju dagar efter att brevet sändes, om inte något annat visas. Vid vanlig elektronisk delgivning anses parten ha fått del av beslutet den tredje dagen efter att meddelandet sändes, om inte något annat visas.

En kommunmedlem anses ha fått del av ett beslut sju dagar efter det att protokollet fanns tillgängligt i det allmänna datanätet.

Dagen för delfåendet räknas inte med i tidsfristen för begäran om omprövning. Om den sista dagen för omprövningsbegäran infaller på en helgdag, självständighetsdagen, första maj, julafton, midsommarafton eller en helgfri lördag, får omprövning begäras den första vardagen därefter.

### Omprövningsmyndighet

Omprövning begärs hos det Lovisa stads organ under vilket tjänsteinnehavaren som fattat beslutet lyder.

Registratorkontorets kontaktinformation:

Postadress: PB 77, 07901 Lovisa  
Besöksadress: Mariegatan 12 A  
E-postadress: kaupunki@loviisa.fi  
Telefonnummer: 019 555 555

Registraturen är öppen:  
måndag–onsdag 9–11.30 och 12.30–15  
torsdag 9–11.30 och 12.30–17  
fredag 9–11.30 och 12.30–15



### **Omprövningsbegärans form och innehåll**

Omprövning ska begäras skriftligt. Också elektroniska dokument uppfyller kravet på skriftlig form.

I omprövningsbegäran ska uppges:

- det beslut i vilket omprövning begärs
- hurdan omprövning som begärs
- på vilka grunder omprövning begärs.

I omprövningsbegäran ska dessutom uppges namnet på den som har begärt omprövning samt personens hemkommun, postadress och telefonnummer.

Om omprövningsbeslutet får delges som ett elektroniskt meddelande ska också e-postadress uppges.

### **Protokoll**

Protokollsutdrag och bilagor som gäller beslutet kan begäras hos Lovisa stads registratorskontor.