

## Förvärv av järnvägsområdena på Lovisa gamla bangård för utveckling av centrumtjänster, 434-871-1-6 och 434-871-1-7

STST 23.05.2022 § 129  
868/10.00.01/2022

Beredning

Stadsgeodet Toni Sepperi, tfn 0440 555 421

Representanter för Lovisa stad har förhandlat om köpet av järnvägsområdena i den omedelbara närheten av stadens centrum med en representant för Senatfastigheter och Trafikledsverket. De berörda områdena är huvudsakligen markområden som tillhör den tidigare bangården.

Ur Lovisa stads synvinkel är de nämnda markområdena viktiga för utvecklingen av tjänsterna i centrum. Genom att förvärva marken genom frivilligt köp skulle Lovisa stad vara så lite som möjligt bunden till markens framtida användning. Förvärvet genom inlösning bör vara starkt motiverat med tanke på den framtida allmännyttiga användningen av områdena.

Det kunde vara möjligt att planera till exempel ett nytt daghem för detta område i närheten av centrum. Förvärvet av markområdena skapar också förutsättningar för en mer omfattande lösning vad gäller framtiden för bron som går över området. Om till exempel det skulle bli aktuellt att bron skulle rivas skulle det vara lättare att omorganisera områdets verksamheter och infrastruktur om markområdena för den gamla bangården vore i stadens ägo.

Markområdena (fastigheterna 434-871-1-6 och 434-871-1-7), totalt cirka 6,3 ha, är belägna väster om Lovisa torg och kyrka på cirka 600 meters avstånd från kärncentrum. Området avgränsar mot norr till Borgågatan, mot nordost till Sibeliusgatan, mot sydost till Fredsbyvägen och mot sydväst till Smedsvägen och granntomter. Genom områdena går järnvägen i nord-sydlig riktning och Helsingforsvägens bro som leder mot kyrkan i öst-västlig riktning.

I gällande detaljplan har områdena anvisats som järnvägsområden (planbeteckning LR). Sammanlagt 1 950 m<sup>2</sup>-vy har anvisats som bygggrätt för områdena. På området finns ett lokomotivstall som byggdes i början av 1900-talet och en godsstation som byggdes på 1980-talet. På området finns även några byggnader och konstruktioner som är i hyresgästers ägo. Dessutom finns det en skateboardpark på området.

I samband med förhandlingarna har Ramboll uppgjort ett uppskattningsutlåtande daterat 30.10.2019 om markområdena. Uppskattningsutlåtandet är uppgjort enligt betraktelsesättet för intäkt och marknad. I uppskattningsutlåtandet har man inte beaktat förorenad marks substans på området och kostnaderna som relaterar till den. Enligt uppskattningsutlåtandet uppgår värdet för områdena till cirka 510 000 euro. Felmarginalen för uppskattningsutlåtandet har angetts som +/- 30 procent, det vill säga uppskattningsutlåtandet innehåller rätt så mycket osäkerhet.

Omfattningen av förorenad mark på området och rengöringskostnaderna har retts ut i en rapport daterad 1.6.2020, uppgjord av Golder Associates Oy. Rapporten om förorenad mark på området och rengöringskostnaderna innefattar likväl en hel del osäkerhet, då omfattningen av förorenad

marksubstans inte är exakt känd. Görandet av en mer detaljerad uppskattning försvåras mest av att en detaljerad planering av den kommande markanvändningen saknas. De genomsnittliga iståndsättningskostnaderna för områdena uppgår enligt rapporten till 741 000 euro och variationsintervallet som motsvarar en sannolikhet på 90 procent är 454 000 – 1 107 000 euro.

Ett möte i anknytning till ärendet hölls 2.11.2020, där förutom säljaren och köparen en expert från Golder Associates Oy närvarade. Utöver de osäkerhetsfaktorer som nämns ovan betonade experten från företaget som uppgjort uppskattningsutlåtandena att man bör omsorgsfullt gå in i den framtida planeringen av området, eftersom en omsorgsfull planering gör det möjligt att begränsa de nödvändiga saneringsåtgärderna och avsevärt minska de därtill sammanhängande kostnaderna.

Under fortsatta förhandlingar med representanten för Senatsfastigheterna och Trafikledsverket har man kommit fram till följande förslag till ramvillkor för markaffären. Man utgår från att staden kommer att kunna få en fördel på cirka 1/3 av saneringskostnaderna genom planeringsarbete i samband med den framtida användningen av områdena, vilket innebär att det återstår cirka 500 000 euro för saneringskostnaderna, som kommer att delas lika mellan säljaren och köparen, eftersom den förorenade marken på området är herrelös och det inte finns någon känd part som är ansvarig för den förorenade marksubstansen. Köparen kommer därför att ta på sitt ansvar 250 000 euro för föroreningen av marken.

Enligt uppskattningshandlingen daterad 30.10.2019 uppgår värdet på den tidigare bangården till 510 000 euro. Köpeskillingen är det ovannämnda marknadspriset minskat med det belopp som försäljaren på grund av markens förorening tar på sitt ansvar, då köpeskillingen blir till 260 000 euro (cirka 4,1 €/m<sup>2</sup>).

I investeringsdelen för demokratitjänster har man för projekt över 100 000 euro reserverat 300 000 euro för markanskaffning för 2022. Detta förvärv finansieras från den budget som reserverats för markanskaffning.

Bilaga nr 2:  
lägeskarta  
uppskattningsutlåtande, ej offentlig  
kostnadsberäkning, ej offentlig

Föredragning	Stadsdirektör Jan D. Oker-Blom
Förslag	Stadsstyrelsen föreslår att stadsfullmäktige beslutar förvärva till Lovisa stad järnvägsområdena i centrum för köpeskillingen 260 000,00 euro av Senatsfastigheter och Trafikledsverket för utvecklingen av tjänsterna i centrumområdet.
Beslut	Som teknisk korrigerering korrigerades i den finska versionen vägnamnet Sepäntie till Seppäläntie.  Beslut enligt förslaget.