

Försäljning av outbrutna områden, Kiinteistö Oy Porvoonkatu 9

STST 20.06.2022 § 170
1008/10.00.02/2022

Beredning

Livkraftsutvecklare Petri Paimander, tfn 040 673 02 25

Kiinteistö Oy Porvoonkatu 9 har visat intresse för att utvidga sina nuvarande fastigheter med tre outbrutna områden och anser att Fantuzzi Noell Baltic Oy kan ha nytta av tilläggsområdena för utvecklingen av sin serviceverksamhet för tungmateriel. Följande outbrutna områden på det gamla industriområdet i stadsdelen Nystaden i Lovisa stad betraktas vara lämpliga föremål för affären:

- 1) Outbrutet område 1, lägenhet Koivula, fastighetsbeteckning 434-401-8-2, areal 450 m² enligt fastighetsregistret.
- 2) Outbrutet område 2 av fastigheten Fogdas, fastighetsbeteckning, 434-401-6-69, areal cirka 2 240 m².
- 3) Outbrutet område 3 av fastigheten Fogdas, fastighetsbeteckning, 434-401-6-69, areal cirka 3 330 m².

På de outbrutna områdena gäller en detaljplan som godkänts 19.2.1988. På planen är de outbrutna områdena anvisade som kvarterksområde för industri- och lagerbyggnader (T) med exploateringstal $e=0,40$ och maximalt våningstal II. Då det gäller ifrågavarande områden har detaljplanen bedömts vara aktuell. Karta över de outbrutna områdena som bilaga.

Livkraftsutvecklaren har förhandlat med köparen om försäljningen av de outbrutna områdena. Som grund för att bestämma försäljningspriset har använts det värderingsinstrument som Newsec Valuation Oy upprättade 4.9.2014 över prisnivåerna för Lovisa stads företagsområden med beaktande av livskostnadsindexet under perioden september 2014–februari 2022. Indexhöjningen är $119,0 / 109,6 = 1,0857$.

I värderingsinstrumentet beräknas prisnivåerna för industri- och lagertomterna på det gamla industriområdet variera mellan 7 och 12 euro per kvadratmeter. Av de outbrutna områden som är föremål för affären anses prisnivån för de outbrutna områdena 1 och 2 vid Borgågatan ligga vid maximalt värde ($= 1,0857 \times 12 \text{ euro/m}^2 = 13,03 \text{ euro/m}^2$). Däremot anses prisnivån ligga vid lägsta värde ($= 1,0857 \times 7 \text{ euro/m}^2 = 7,60 \text{ euro/m}^2$) för det outbrutna området 3, som ligger bakom Kiinteistö Oy Porvoonkatu 9:s nuvarande fastighet och som inte kan nås någon annan väg.

De outbrutna områdena har därmed ett sammanlagt värde på $2\,690 \text{ m}^2 \times 13,03 \text{ euro/m}^2 + 3\,330 \text{ m}^2 \times 7,60 \text{ euro/m}^2 = 60\,358,70 \text{ euro}$.

På det outbrutna området 2 finns det dock sex byggnader i rivningsbart skick (uteförråd, egnahemshus med brandskador, garage, lekstuga, vedlider, utedass). Det har inkommit två anbud på rivningen av byggnaderna och ett tidigare anbud som är jämförbart med tanke på

rivningsobjektets storlek (som bilaga). Det förmånligaste anbudet för rivningsarbetet uppgår till 22 500 euro.

Eftersom köparen i köpebrevet åläggs en förpliktelse att riva byggnaderna i fråga, föreslås det att köpesumman minskas med anbudsvärdet för rivningsarbetet, det vill säga med 22 500 euro. Avtalsvitet uppgår till samma belopp.

Det anbud som inkommit för rivningsarbetet inkluderar inte avlägsnande av eventuell förorenad jord, och till denna del har inte heller staden i egenskap av säljare utfört någon utredning av markens beskaffenhet. Eftersom det egnahemshus som finns på det outbrutna området har förstörts i en brand och eftersom det finns en garagebyggnad på det outbrutna området vid vilken det eventuellt finns mark som förorenats av olja, har man vid förhandlingarna kommit överens om att ytterligare sänka priset med 1 858,70 euro. I och med denna prisnedsättning tar köparen ansvar för avlägsnande och vidare behandling av eventuella förorenade marksubstanser.

Den föreslagna köpesumman uppgår således till 36 000 euro.

Bilaga nr 10.
Köpebrev
Kartbilaga till köpebrevet
Anbud på rivningsarbete

Föredragning

Stadsdirektör Jan D. Oker-Blom

Förslag

Stadsstyrelsen beslutar att Lovisa stad säljer de ovan nämnda outbrutna områdena på 450 m², 2 240 m² och 3 330 m² till ett sammanlagt pris på 36 000 euro och befullmäktigar stadsdirektören att underteckna köpebrevet i fråga. På köpebrevet kan göras tekniska korrigeringar.

Beslut

Representanten för ungdomsfullmäktige Ville Yrjölä anmälde jäv (grund: far ledamot i styrelsen för Kiinteistö Oy Porvoonkatu 9) och avlägsnade sig från sammanträdet för den tid som ärendet behandlades.

Beslut enligt förslaget.