

## Försäljning av fastighet och outbrutet område på adressen Borgågatan 17, Gamla industriområdet

STST 08.05.2023 § 143  
1008/10.00.02/2022

Beredning

Livskraftsutvecklare Petri Paimander, tfn 040 673 02 25

Stadsstyrelsen godkände med sitt beslut 20.6.2022 § 170 försäljningen till Kiinteistö Oy Porvoonkatu 9 av fastighet Koivula, fastighetsbeteckning 434-401-8-2, på det så kallade Gamla industriområdet i Lovisa stads stadsdel Antby, fastighetsregistersenlig areal 450 m<sup>2</sup> och ett outbrutet område av fastighet Fogdas, fastighetsbeteckning 434-401-6-69, till sin areal cirka 2 240 m<sup>2</sup>.

Kiinteistö Oy Porvoonkatu 9 har dock dragit sig ur affären i fråga (e-post 17.1.2023) och köpare har framfört sitt intresse till att köpa fastigheten och det outbrutna området i fråga med samma villkor som stadsstyrelsen i sitt tidigare beslut godkänt.

- 1) fastighet Koivula, fastighetsbeteckning 434-401-8-2, fastighetsregistersenlig areal 450 m<sup>2</sup>
- 2) outbrutet område av fastighet Fogdas, fastighetsbeteckning 434-401-6-69, till sin areal cirka 2 170 m<sup>2</sup>.

För det outbrutna området gäller en detaljplan godkänd 19.2.1988. I planen har det outbrutna området anvisats som kvartersområde för industri- och lagerbyggnader (T) med exploateringsstalet  $e=0,40$  och med ett maximalt våningstal II. För de outbrutna områdena i fråga har detaljplanen bedömts vara tidsenlig. Karta över det outbrutna området som bilaga.

Livskraftutvecklaren har förhandlat med köparen om försäljningen av det outbrutna området. Som grund för försäljningsprissättningen användes värdringsbrevet uppgjort av Newsec Valuation Oy 4.9.2014 om prisnivåerna för företagsområdena i Lovisa stad relaterade till levnadskostnadsindexet september 2014 → februari 2022. Indexhöjningen är  $119,0 / 109,6 = 1,0857$ .

I värderingsbrevet värderades variationsbredden för industri- och lagertomterna på gamla industriområdet till 7–12 €/m<sup>2</sup>. De outbrutna områdena belägna invid Borgåvägen som utgör objektet ansågs motsvara det maximala värdet för området ( $= 1,0857 \times 12 \text{ €/m}^2 = 13,03 \text{ €/m}^2$ ).

Det totala värdet för fastigheten och det outbrutna området uppgår sålunda till  $2\,620 \text{ m}^2 \times 13,03 \text{ €/m}^2 = 33\,878,00 \text{ euro}$ .

På det outbrutna området 2 finns dock sex byggnader som är i rivskick (ett utelager, ett brandskadat egnahemshus, ett garage, en lekstuga, ett vedlida, ett utedass), av vilkas rivning det inkommit två anbud och ett tidigare anbud som är jämförbart med storleken av ett rivningsobjekt (bilaga). Under våren 2022 var det förmånligaste anbudet för rivningsarbetena 22 500 euro.

I och med att köparen i köpebrevet ställs ett avtalsvitesbundet rivningsvillkor för byggnaderna i frågas del, föreslås det att köpesumman

sänks med värdet av ifrågavarande rivningsanbud med 22 500 euro. Detta är även beloppet för avtalsvitet.

Anbudet för rivningsarbetet innefattar inte avlägsnande av eventuell förorenad marksubstans och staden som försäljare har inte heller för denna del gjort en utredning av markgrunden. I och med att egnahemshuset på det outbrutna området förstördes i en eldsvåda och det på det outbrutna området finns en garagebyggnad, där det eventuellt finns oljedrabbad mark, överenskom man i de ursprungliga förhandlingarna om en tilläggsrabatt på 1 858,70 euro. Enligt principen för likvärdighet bland kommuninvånare inkluderas denna tilläggsrabatt även i affären som ingår med köpare. I och med rabatten tar köparen ansvaret för avlägsnande och fortsatt hantering av eventuella förorenade marksubstanser.

Den föreslagna köpesumman uppgår sålunda till 9 779,90 euro.

Bilaga nr 1.  
Köpebrev  
Köpebrevets bilagekarta

Föredragning	Stadsdirektör Jan D. Oker-Blom
Förslag	Stadsstyrelsen beslutar att Lovisa stad säljer fastighet Koivula, areal 450 m <sup>2</sup> och ett outbrutet område av fastighet Fogdas, arealen cirka 2 170 m <sup>2</sup> till totalpriset 9 779,90 euro och befullmäktigar chefen för stadsplaneringsenheten att underteckna ifrågavarande köpebrev. Tekniska korrigeringar kan göras i köpebrevet.
Beslut	Beslut enligt förslaget.