

## Määräalan vuokraus, Kuljetus-Savolainen Oy

KH 04.12.2023 § 342  
754/10.00.02/2022

Valmistelija

Elinvoimankehittäjä Petri Paimander, puh. 045 124 8779

Kuljetus-Savolainen Oy on esittänyt kiinnostuksensa vuokrata liitekartan mukaisesti noin 6 886 m<sup>2</sup>:n suuruinen määräala Loviisan kaupungin Fantsnäsin kylässä sijaitsevasta tilasta Valkobotten RN:o 2:29 (kiinteistötunnus 434-404-2-29). Alueesta muodostetaan sitovan tonttijaon mukainen tontti 434-11-1106-19.

Vuokra-alueella on voimassa 24.9.2020 hyväksytty asemakaava 434\_11-51. Kaavassa määräala on osoitettu teollisuusrakennusten korttelialueeksi (TY-4), jolla ympäristö aiheuttaa toiminnalle erityisiä vaatimuksia. Korttelialueelle saa sijoittaa päätarkoitusta palvelevia toimi-, toimisto ja myymälätiloja. Määräalalle on säädetty rakentamisen tehokkuusluku  $e=0,40$  ja enimmäiskerrosluku II.

Kuljetus-Savolainen Oy rakentaisi tontille vähintään 1 378 m<sup>2</sup>:n kokoisen varastohallin, jonka pääkäyttötarkoituksena on öljyntorjunta-alus m/s Grisslanin ja Rajavartiolaitoksen alusten huoltaminen Valkon satamassa ja Troolisatamassa. Tämä rakentamisvelvoite täyttää 50 prosenttia määräalan rakennusoikeudesta.

Elinvoimankehittäjä on neuvotellut alueen vuokraamisesta vuokraajan kanssa. Vuokrahinnittelun pohjana on käytetty Newsec Valuation Oy:n 15.5.2017 laatimaa arviokirjaa Kalasataman alueen maapohjan yksikköhinnoista. Kohteena oleva Ilmarisentien varsi on arvioitu markkina-arvoon 10 euroa/m<sup>2</sup>. Olettaessa huomioon kuluttajahintaindeksin muutos välillä toukokuu 2017 – syyskuu 2023 saadaan m<sup>2</sup>-hinnaksi  $2\,311/1\,926 \cdot 10$  euroa/m<sup>2</sup> = 11,9989 ≈ 12,00 euroa/m<sup>2</sup>.

Kaupungin asettaman 5 prosentin vuokratuotto-odotuksen mukaisesti määräalan perusvuokra vuodeksi 2024 on tällöin  $0,05 \times 6\,886\text{ m}^2 \times 12$  euroa/m<sup>2</sup> = 4 131,60 euroa/vuosi. Vuokra tarkistetaan vuosittain kuluttajahintaindeksin muutoksen mukaisesti.

Liite nro 2.  
Vuokrasopimus  
Vuokrasopimuksen karttaliite  
Kaavaote asemakaavasta 434\_11-51

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Jan D. Oker-Blom

Ehdotus

Kaupunginhallitus päättää, että Loviisan kaupunki vuokraa kiinteistöstä Valkobotten, 434-404-2-29, noin 6 886 m<sup>2</sup>:n suuruisen määräalan liitteenä olevan vuokrasopimuksen mukaisesti kuluttajahintaindeksiin sidottuun perusvuokraan 4 131,60 euroa/vuosi. Vuokrasopimus allekirjoitetaan Loviisan kaupungin hallintosäännön mukaisesti.

Pykälä tarkastetaan välittömästi.

Päätös

Päätös ehdotuksen mukainen.

Tämä pykälä tarkastettiin välittömästi.

