

## Määräalan vuokraus, HH-Kala

KH 04.12.2023 § 343  
1040/10.00.02/2023

Valmistelija

Elinvoimankehittäjä Petri Paimander, puh. 045 124 8779

Yksityinen elinkeinonharjoittaja HH-Kala / Jesse Holmström on esittänyt kiinnostuksensa vuokrata liitekartan mukaisesti noin 3 281 m<sup>2</sup>:n suuruisen vuokra-alueen 434-404-3-221-V303 Loviisan kaupungin Fantsnäsin kylässä sijaitsevasta tilasta Troomisatama (kiinteistötunnus 434-404-3-221).

Vuokra-alueen aiemman vuokralaisen Arctia Meritaito Oy:n vuokrasopimus päättyi 31.12.2022 ja 3.8.2023 Arctia Meritaito vahvisti luopuvansa vuokra-alueesta. Arctia Meritaito on kuitenkin maksanut täysimääräisesti myös vuoden 2023 vuokran.

Vuokra-alueella on voimassa 7.8.2015 hyväksytty asemakaava 434\_11-47. Kaavassa määräala on osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi T. Määräalalle on säädetty rakentamisen tehokkuusluku  $e=0,40$  ja enimmäiskerrosluku II.

HH-Kala on sopinut Arctia Meritaidon kanssa vuokra-alueella sijaitsevien rakennusten (rakennustunnukset 101148580D, 101148587M ja 101148590R) ostamisesta ja aikoo aloittaa kyseisissä rakennuksissa kalankäsittely- ja jalostusliiketoiminnan.

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 rantaan ja laiturialueeseen rajoittuva ns. 1-rivi on arvioitu markkina-arvoon 16 euroa/m<sup>2</sup>. Otettaessa huomioon kuluttajahintaindeksin muutos välillä toukokuu 2017 – syyskuu 2023 saadaan m<sup>2</sup>-hinnaksi  $2\,311/1\,926 \cdot 16 \text{ euroa/m}^2 = 19,1983 \approx 19,20 \text{ euroa/m}^2$ .

Kaupungin asettaman 5 prosentin vuokratuotto-odotuksen mukaisesti määräalan perusvuokra vuodeksi 2024 on tällöin  $0,05 \times 3\,281 \text{ m}^2 \times 19,20 \text{ euroa/m}^2 = 3\,150 \text{ euroa/vuosi}$ . Vuokra tarkistetaan vuosittain kuluttajahintaindeksin muutoksen mukaisesti.

Liite nro 3.  
Vuokrasopimus  
Vuokrasopimuksen karttaliite  
Kaavaote asemakaavasta 434\_11-47

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Jan D. Oker-Blom

Ehdotus

Kaupunginhallitus päättää, että Loviisan kaupunki vuokraa noin 3 281 m<sup>2</sup>:n suuruisen vuokra-alueen 434-404-3-221-V303 yksityiselle elinkeinonharjoittaja HH-Kalalle liitteenä olevan vuokrasopimuksen mukaisesti kuluttajahintaindeksiin sidottuun perusvuokraan 3 150 euroa/vuosi. Vuokrasopimus allekirjoitetaan Loviisan kaupungin hallintosäännön mukaisesti.

Pykälä tarkastetaan välittömästi.

Päätös

Päätös ehdotuksen mukainen.

Tämä pykälä tarkastettiin välittömästi.