

Maa-alueen vuokraaminen hulevesialtaan sijoittamiseksi kiinteistölle 434-405-1-33, itäinen liittyä

EKIL 27.03.2025 § 58
309/10.00.02/2025

Valmistelijat

Kaupunkisuunnittelupäällikkö Marko Luukkonen, puh. 0440 555 403
Maankäyttöinsinööri Antti Piippo, puh. 0440 555 421

Soilfood Oy (Y-tunnus 2687453-1) on ollut yhteydessä kaupunkisuunnitteluosastoon ja pyytänyt saada vuokralle noin 0,23 hehtaarin suuruista aluetta kaupungin omistamalta kiinteistöltä Lovisa (Degerby), kiinteistötunnus 434-405-1-33, aikomuksenaan rakentaa laskeutusallas ja kosteikko alueelle. Alue on rajattu liitteenä olevassa kartassa vihreällä reunavärillä. Hulevesiallas palvelisi hakijan kiinteistöllä 434-405-1-42 toimivan bioaineksen varastointi- ja käsittelykentän hulevesien käsittelyä. Yritys on käynnistänyt toiminnan vuonna 2022 ja on sittemmin hakenut Aluehallintovirastosta ympäristöluvan päivitystä toiminnan laajentamiseksi. Ympäristöluvan myöntämisen edellytyksenä on kapasiteetiltaan riittävä pintavesien käsittelyjärjestelmä. Hulevesijärjestelmän tulee olla sijoitettuna sitä hyödyntävän toimijan hallinnoimalle alueelle. Mitoitusvaatimusten vuoksi hulevesiallasta ei ole kaupunkisuunnitteluosastolle esitettyjen suunnitelmien mukaan mahdollista sijoittaa hakijan omistamalle kiinteistölle.

Perustelut

Loviisan kaupunki luovuttaa omistamiensa asemakaavoittamattomien alueiden maapohjan hallintaa harkinnanvaraisesti eteenpäin, mikäli aiottu käyttötarkoitus on perusteltu eikä aiheuta kohtuutonta haittaa ympäristölle eikä se rajoita kaupungin maankäytön suunnittelua. Alueella on voimassa Loviisan pohjoisosan ja Ruotsinpyhtään Tesjoen osayleiskaava (434_Y16) ja tässä kyseessä oleva alue on kaavamerkinnältään maa- ja metsätalousaluetta, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta (MU). Alueella ei ole muuta elinkeinotoimintaa tai pysyvää asutusta. Yleiskaavamuutosta alueelle ei ole vireillä.

Tässä kyseessä olevan vuokra-alueen länsipuolella kulkee korkeajännitejohdon suoja-alue. Maastoltaan alue on tasaista ja kosteaa. Etelässä sijaitsevasta moottoritiestä etäisyyttä on noin 150 metriä. Vuokra-alueelle kulkeminen tapahtuu Flokomintieltä hakijan omistaman kiinteistön kautta. Vuokra-alue ei sijoitu suoja-alueille, eikä siihen kohdistu erityisiä luonto- tai virkistysarvoja, koska yleiskaavassa linjatut ulkoilureitit eivät kulje aiotun vuokra-alueen kohdalta. Alue on verrattain pieni, eikä se ole mahdollisessa kaavoituksessa ensisijaisesti katualueeksi tai muuhun välttämättömään yhdyskuntarakentamiseen tarvittavaa aluetta. Näin ollen se ei aiheuta merkittävää haittaa maankäytön suunnittelulle. Mikäli kaupunki tarvitsee aluetta edellä mainittuihin tarkoituksiin, voi se yksipuolisesti purkaa vuokrasopimuksen liitteenä olevassa sopimusluonnoksessa esitetyin ehdoin.

Maankäyttöinsinööri ei näe estettä maa-alueen vuokraamiseksi hakijalle.

Vuokrahinta on 1 150 euroa vuodessa. Vuokra-alueen hinta perustuu kyseessä olevan käyttötarkoituksen mukaiseen vastaavan asemakaavoitetun teollisuustontin hinnoitteluun (10 euroa/m²).

Liite 02

1. Vuokrasopimusluonnos
2. Vuokra-alueen liitekartta

Esittelijä	vs. elinkeino- ja infrastruktuurikeskuksen johtaja Pekka Stenius
Ehdotus	Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta päättää hyväksyä ja esittää edelleen kaupunginhallitukselle, että Loviisan kaupunki luovuttaa hakijalle vuokralle liitekartan mukaisen, noin 0,23 hehtaarin suuruisen alueen edellä mainituin perustein aluksi vuoden määräajaksi ympäristöluvan hakemista varten ja tämän jälkeen vuokralle 30 vuodeksi. Vuosivuokra on 1 150 euroa. Tarkemmat luovutusehdot kirjataan liitteenä olevassa vuokrasopimuksessa. Sopimusta valmisteleva viranhaltija voi tehdä tarvittaessa tarkentavia ja teknisiä muutoksia vuokrasopimukseen. Vuokrasopimus voidaan allekirjoittaa päätöksen oikaisuvaatimusaikana, mutta se on kaupunkia sitova vasta päätöksen saadessa lainvoiman. Pykälä tarkastetaan välittömästi.
Päätös	Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta päätti hyväksyä ja esittää edelleen kaupunginhallitukselle, että Loviisan kaupunki luovuttaa hakijalle vuokralle liitekartan mukaisen, noin 0,23 hehtaarin suuruisen alueen edellä mainituin perustein aluksi vuoden määräajaksi ympäristöluvan hakemista varten ja tämän jälkeen vuokralle 30 vuodeksi. Vuosivuokra on 1 150 euroa. Tarkemmat luovutusehdot kirjataan liitteenä olevassa vuokrasopimuksessa. Sopimusta valmisteleva viranhaltija voi tehdä tarvittaessa tarkentavia ja teknisiä muutoksia vuokrasopimukseen. Vuokrasopimus voidaan allekirjoittaa päätöksen oikaisuvaatimusaikana, mutta se on kaupunkia sitova vasta päätöksen saadessa lainvoiman. Pykälä tarkastettiin välittömästi.
	Liite 03 1. Vuokrasopimusluonnos 2. Vuokra-alueen liitekartta
Jatkokäsittely	Kaupunginhallitus ja kaupunginvaltuusto