

## Määräalan ostaminen kiinteistöstä 434-409-3-137 Hartikas

EKIL 18.06.2025 § 107

Valmistelijat

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

Asia

Kiinteistön 434-409-3-137 Hartikas omistajan kuolinpesän edustajat ja kaupunki ovat vuodesta 2024 asti käyneet neuvotteluita kiinteistön osia koskevasta maakaupasta. Neuvottelun kohteena olevat alueet sijaitsevat Köpbackan-Haravankylän alueella ja ne on esitetty liitteenä olevissa kartoissa. Kyseessä olevat alueet ovat osittain asemakaavoitettua pientalo-, viher- ja katualuetta sekä vireillä olevassa Valkon osayleiskaavassa pientalojen, virkistysalueiden ja pieneltä osin ulkoiluun soveltuvaa metsätalouden aluetta. Kaupan kohteena oleva määräala on pinta-alaltaan noin 55,9 hehtaaria. Pinta-aloja ei ole tarkistusmitattu.

Perustelut

Vapaaehtoinen kauppa eli myyjän aloitteesta vireille tuleva ja samalla kaupungin näkökulmasta tarkoituksenmukainen sekä laaja maanhankinta tulee mahdolliseksi hyvin harvoin. Taajamarakenteen sisältä hankittavat alueet ovat tyypillisesti hyvin pienialaisia. Kaupungin ei ole syytä jättää tätä maanhankintamahdollisuutta käyttämättä.

Kaupunginvaltuuston juuri hyväksymässä Valkon osayleiskaavassa on kaupan kohteena olevia alueita osoitettu muun muassa asumiseen ja virkistykseen. Kaupungin tulee ennen asemakaavoitusta hankkia asemakaavoitettavat (ja virkistyskäyttöön tarkoitetut) maa-alueet omistukseensa. Tämän määräalakaupan myötä kaupungilla tulee olemaan Valkossa pitkäksi aikaa riittävästi raakamaavarantoa asumista ja siihen kytkeytyvää virkistystä varten. Yleiskaavoitettujen alueiden ohella kauppaan sisältyy jonkin verran myös jo puistoksi asemakaavoitettua aluetta. Asemakaavoitettujen alueiden osalta kaupunki on velvoitettu hankkimaan yleiseksi alueeksi kaavoitetut alueet omistukseensa. Kyseessä oleva kauppa sisältää hieman myös jo asemakaavoitettua tonttimaata, joka on tarkoituksenmukaista hankkia tässä yhteydessä kaupungille. Yhdellä tonteista sijaitsee kaupungin omistama rakennus, joten niiltä osin kaupan myötä päättyy kaupungin vuokranmaksuvelvoite.

Osapuolet ovat neuvotelleet kauppahinnasta ja kauppaan sisältyy asemakaavoitettujen ja asemakaavoitettavaksi tarkoitettujen alueiden ohella myös muutamia purkukuntoisia tai välttävässä kunnossa olevia asuin- ja vapaa-ajanrakennuksia. Niille ei kaupassa ole juurikaan laskettu isoa arvoa, sillä osasta rakennuksia aiheutuu ostajalle aikanaan purkukustannuksia. Rakennukset maapohjineen kuuluvat kuitenkin hankittavaan maa-aluekokonaisuuteen, joten myös niiden siirtyminen kaupungin omistukseen on katsottu tarkoituksenmukaiseksi. Lisäksi puusto korvataan metsäarvioitsijan laskelman mukaisesti. Maapohjan hinnoittelussa on huomioitu: nykyinen kaavatilanne ja maankäyttömuoto, yleiskaavan mukainen maankäyttö ja sen arvioitu toteutumisaikajänne sekä siihen liittyvä ns. kaavoitusriski.

Vuodelle 2025 varatut maanhankintamäärärahat riittävät kattamaan kauppasumman.

Liitteenä kartta kaupan kohteesta.

Esittelijä vt. elinkeino- ja infrastruktuurikeskuksen johtaja Kenneth Albrecht

Ehdotus Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta päättää esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle, että Loviisan kaupunki hankkii noin 55,9 hehtaarin suuruisen määräalan Köpbacka-Haravankylässä sijaitsevasta kiinteistöstä 434-409-3-137 Hartikas hintaan 850 354 euroa. Hinta perustuu käytyihin neuvotteluihin myyjän kanssa. Kauppahintaan sisältyy määräalalla sijaitseva puusto ja myyjän omistamat rakennukset. Kaupan kohde on esitetty tässä liitteenä olevissa kartoissa.

Toimivaltaiset viranhaltijat valtuutetaan valmistelemaan ja allekirjoittamaan määräalakauppaa koskevan luovutuskirjan.

Pykälä tarkastetaan välittömästi.

Käsittely Jäsen Mäntysaari ilmoitti esteellisyydestä (peruste: hallintolain 28. §:n 7. kohta) ja poistui kokouksesta asian käsittelyn ajaksi (klo 17.48–17.57).

Päätös Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle, että Loviisan kaupunki hankkii noin 55,9 hehtaarin suuruisen määräalan Köpbacka-Haravankylässä sijaitsevasta kiinteistöstä 434-409-3-137 Hartikas hintaan 850 354 euroa. Hinta perustuu käytyihin neuvotteluihin myyjän kanssa. Kauppahintaan sisältyy määräalalla sijaitseva puusto ja myyjän omistamat rakennukset. Kaupan kohde on esitetty tässä liitteenä olevissa kartoissa. Toimivaltaiset viranhaltijat valtuutetaan valmistelemaan ja allekirjoittamaan määräalakauppaa koskevan luovutuskirjan. Pykälä tarkastettiin välittömästi.

Jatkokäsittely Kaupunginhallitus ja kaupunginvaltuusto

KH 30.06.2025 § 247

Liite  
kartta kaupan kohteesta.

Esittelijä Kaupunginjohtaja Tomas Björkroth

Ehdotus Kaupunginhallitus päättää ehdottaa kaupunginvaltuustolle, että Loviisan kaupunki hankkii noin 55,9 hehtaarin suuruisen määräalan Köpbacka-Haravankylässä sijaitsevasta kiinteistöstä 434-409-3-137 Hartikas hintaan 850 354 euroa. Hinta perustuu käytyihin neuvotteluihin myyjän kanssa. Kauppahintaan sisältyy määräalalla sijaitseva puusto ja myyjän omistamat rakennukset. Kaupan kohde on esitetty tässä liitteenä olevissa kartoissa. Toimivaltaiset viranhaltijat valtuutetaan valmistelemaan ja allekirjoittamaan määräalakauppaa koskevan luovutuskirjan.

Päätös Päätös ehdotuksen mukainen.

KV 20.08.2025 § 128  
595/10.00.01/2025

Liite  
kartta kaupan kohteesta

|           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ehdotus   | <p>Kaupunginvaltuusto päättää, että Loviisan kaupunki hankkii noin 55,9 hehtaarin suuruisen määräalan Köpbacka-Haravankylässä sijaitsevasta kiinteistöstä 434-409-3-137 Hartikas hintaan 850 354 euroa. Hinta perustuu käytyihin neuvotteluihin myyjän kanssa. Kauppahintaan sisältyy määräalalla sijaitseva puusto ja myyjän omistamat rakennukset. Kaupan kohde on esitetty tässä liitteenä olevissa kartoissa.</p> <p>Toimivaltaiset viranhaltijat valtuutetaan valmistelemaan ja allekirjoittamaan määräalakauppaa koskevan luovutuskirjan.</p> |
| Käsittely | <p>Valtuutettu Maaria Mäntysaari ilmoitti esteellisyydestä (peruste: intressijäävi) ja poistui kokoustilasta asian käsittelyn ajaksi.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Päätös    | <p>Päätös ehdotuksen mukainen.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |