
Kaupunginvaltuusto

Aika 18.02.2026 klo 18:30 -

Paikka Seurahuone

Osallistujat	Nimi	Tehtävä
Läsnä	Andersson Otto	puheenjohtaja
	Hämäläinen Satu	1. varapuheenjohtaja
	Hakasaari Petri	2. varapuheenjohtaja
	Eriksson Rune	jäsen
	Karlsson Mikael	jäsen
	Häggbloom Kerstin	jäsen
	Stenman Lotte-Marie	jäsen
	Hinttaniemi Jonna	jäsen
	Karlsson Kim	jäsen
	Alm Agneta	jäsen
	Baumgartner Pia	jäsen
	Lönnfors Mats	jäsen
	Sjöholm Markus	jäsen
	Skogster Leif	jäsen
	Holmsten Alice	jäsen
	Stenberg Kenneth	jäsen
	Karlsson Håkan	jäsen
	Lohenoja Meri	jäsen
	Isotalo Arja	jäsen
	Laiho Pasi	jäsen
	Frank Linda	jäsen
	Kekkonen Jari	jäsen
	Häyhä Jukka	jäsen
	Tähtinen Keijo	jäsen
	Helander Petri	jäsen
	Heijnsbroek-Wirén Mia	jäsen
	Mäntysaari Maaria	jäsen
	Haverinen Katri	jäsen
	Mulli Eero	jäsen
	Peräkylä Teemu	jäsen
	Penttilä Jukka	jäsen
	Thomasson Daniel	jäsen
	Luukkonen Ruut	jäsen
	Kulmala Anni	jäsen
	Niemi Denise	jäsen
Muut	Tomas Björkroth	kaupunginjohtaja
	Tomas Määttä	hallintojohtaja, sihteeri
	Fredrik Böhme	talousjohtaja
	Nina Aro	tekninen johtaja
	Minna Kajaste	elinkeinojohtaja
	Kirsi Kinnunen	sivistysjohtaja
	Leif Eriksson	kulttuuri- ja hyvinvointijohtaja
	Kauppi Samuel	nuorisovaltuuston edustaja

Palasmaa Niilo

nuorisovaltuuston edustaja

Puheenjohtaja

Otto Andersson

Käsiteltävät asiat

Asia	Otsikko	Sivu
1	Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus	4
2	Pöytäkirjantarkastajat	5
3	Esityslistan hyväksyminen	6
4	Kunniamerkit	7
5	Eronpyyntö luottamustoimista, Häyhä Jukka	8
6	Eronpyyntö luottamustoimesta	10
7	Loviisan kaupungin sosiaali-, terveys- ja pelastuspalvelukiinteistöomaisuuden yhtiöittäminen	11
8	Asemakaava ja sitova tonttijako, kaupunginosa 10 Kuningattarenranta, Rajatien liittymän alue (Pietarintie)	25
9	Ajankohtaiset asiat	32
10	Kokouksen päättäminen	33

Kaupunginvaltuusto

18.02.2026

1**Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus**

KV 18.02.2026

Ehdotus

Kokous todetaan laillisesti koollekutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Päätös

Kaupunginvaltuusto

18.02.2026

2
Pöytäkirjantarkastajat

KV 18.02.2026

Ehdotus

Valitaan kaksi pöytäkirjantarkastajaa.

Pöytäkirjan tarkastaminen tapahtuu digitaalisen allekirjoituksen (Telia Sign) kautta.

Päätös

Kaupunginvaltuusto

18.02.2026

3**Esityslistan hyväksyminen**

KV 18.02.2026

Ehdotus

Kokouslistan mukana jaettu esityslista hyväksytään kokouksen esityslistaksi.

Päätös

Kaupunginvaltuusto

18.02.2026

4**Kunniamerkit**

KV 18.02.2026
244/01.02.03/2025

Tasavallan presidentti on 6.12.2025 Loviisan kaupungin esityksestä myöntänyt kunniamerkit seuraavasti:

Suomen Valkoisen Ruusun Ritarikunnan I luokan mitali, kulttuurituottaja Agneta Longhurst.

Suomen Valkoisen Ruusun Ritarikunnan I luokan mitali, toimistosihteeri Maria Lindroos.

Päätös

Kaupunginhallitus
Kaupunginvaltuusto

§ 26

26.01.2026
18.02.2026

5

Eronpyyntö luottamustoimista, Häyhä Jukka

KH 26.01.2026 § 26

Valmistelija

Hallintojohtaja Tomas Määttä

Jukka Häyhä on kaupunginkansliaan 20.1.2026 saapuneella sähköpostiviestillään pyytänyt eroa luottamustehtävistään henkilökohtaisiin syihin vedoten.

Häyhä on kaupunginvaltuuston ja teknisen lautakunnan jäsen.

Kuntalain 70. §:n mukaan luottamustoimesta voi erota pätevästä syystä.

Eron myöntää tai vaalikelpoisuuden menettämisen toteaa luottamushenkilön valinnut toimielin. Tässä tapauksessa valinnut toimielin on kaupunginvaltuusto.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Tomas Björkroth

Ehdotus

Kaupunginhallitus esittää, että kaupunginvaltuusto

– myöntää Jukka Häyhälle eron kaupunginvaltuuston jäsenen ja teknisen lautakunnan jäsenen tehtävistä ja valitsee uudet jäsenet hänen tilalleen

– kutsuu sosialidemokraattien 1. varajäsenen Pertti Lohenojan kaupunginvaltuuston jäseneksi

– valitsee uuden jäsenen tekniseen lautakuntaan Jukka Häyhän tilalle.

Pykälä tarkastetaan välittömästi.

Päätös

Päätös ehdotuksen mukainen.

Pykälä tarkastettiin välittömästi.

KV 18.02.2026
89/00.00.01/2026

Ehdotus

Kaupunginvaltuusto

– myöntää Jukka Häyhälle eron kaupunginvaltuuston jäsenen ja teknisen

Kaupunginhallitus
Kaupunginvaltuusto

§ 26

26.01.2026
18.02.2026

lautakunnan jäsenen tehtävistä ja valitsee uudet jäsenet hänen tilalleen

– kutsuu sosialidemokraattien 1. varajäsenen Pertti Lohenojan kaupunginvaltuuston jäseneksi

– valitsee uuden jäsenen tekniseen lautakuntaan Jukka Häyhän tilalle.

Päätös

Kaupunginhallitus
Kaupunginvaltuusto

§ 40

09.02.2026
18.02.2026

6

Eronpyyntö luottamustoimesta

KH 09.02.2026 § 40

Valmistelija

Hallintojohtaja Tomas Määttä

Kristiina Kalleinen on sähköpostiviestillä kaupunginkansliaan 21.1.2026 pyytänyt eroa kasvatus- ja sivistyslautakunnan suomenkielisen koulutusjaoston varajäsenen tehtävästä paikkakunnalta poismuuton vuoksi.

Kuntalain 70. §:n mukaan luottamustoimesta voi erota pätevästä syystä. Luottamushenkilön muutto toiseen kuntaan johtaa vaalikelpoisuuden menettämiseen entisen kotikuntansa luottamustoimiin (kuntalain 71. §:n 1. kohta).

Eron myöntää tai vaalikelpoisuuden menettämisen toteaa luottamushenkilön valinnut toimielin. Tässä tapauksessa valinnut toimielin on kaupunginvaltuusto.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Tomas Björkroth

Ehdotus

Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle, että valtuusto myöntää Kristiina Kalleiselle eron kasvatus- ja sivistyslautakunnan suomenkielisen koulutusjaoston varajäsenen tehtävästä ja valitsee uuden varajäsenen hänen tilalleen.

Pykälä tarkastetaan välittömästi.

Päätös

Päätös ehdotuksen mukainen.

Pykälä tarkastettiin välittömästi.

KV 18.02.2026
127/00.00.01/2026

Ehdotus

Kaupunginvaltuusto myöntää Kristiina Kalleiselle eron kasvatus- ja sivistyslautakunnan suomenkielisen koulutusjaoston varajäsenen tehtävästä ja valitsee uuden varajäsenen hänen tilalleen.

Päätös

Kaupunginhallitus
Kaupunginvaltuusto

§ 22

26.01.2026
18.02.2026

7**Loviisan kaupungin sosiaali-, terveys- ja pelastuspalvelukiinteistöomaisuuden yhtiöittäminen**

KH 26.01.2026 § 22

Valmistelijat

Kaupunkisuunnittelupäällikkö Marko Luukkonen
Asianajaja Anu Perho, Asianajotoimisto Perho Oy
Kaupunginjohtaja Tomas Björkroth

Tausta

Hyvinvointialueita koskevan lainsäädännön mukaan kaupungin tulee yhtiöittää ne sosiaali-, terveys- ja pelastuspalvelukiinteistöt, jotka kaupunki vuokraa alueelle. Loviisan kaupunginhallitus on tästä syystä 7.4.2025 (§ 124) päättänyt Loviisan kaupungin omistamien sosiaali-, terveys- ja pelastuspalvelukiinteistöjen yhtiöittämisen valmistelusta ja edelleen kaupunginvaltuusto on 15.10.2025 (§ 153) päättänyt kahden yhtiön, Loviisan Palveluasunnot Oy ja Loviisan Palvelukiinteistöt Oy:n perustamisista.

Yhtiöiden toiminnan alkaminen ja vuokrasopimusneuvottelut Itä-Uudenmaan hyvinvointialueen kanssa

Loviisan Palveluasunnot Oy ja Loviisan Palvelukiinteistöt Oy on rekisteröity joulukuussa 2025, minkä jälkeen niissä on aloitettu sotepe-kiinteistöjen omistusta, hallintaa ja tilojen vuokrausta valmisteleva toiminta. Yhtiöt ja Itä-Uudenmaan hyvinvointialue ovat joulukuussa 2025 saavuttaneet neuvottelutulokset uusista vuokrasopimuksista, koskien alueelle vuokrattavia kiinteistöjä ja tiloja. Varsinaisten vuokrasopimusten tekeminen edellyttää kuitenkin vielä hyvinvointialueen hallituksen päätöstä sekä yhtiöiden hallitusten päätöstä vuokrasopimusten tekemisestä.

Liitteinä ovat Loviisan Palveluasunnot Oy:n ja Loviisan Palvelukiinteistöt Oy:n sitoumukset siitä, että ne ovat valmiita tekemään hyvinvointialueen kanssa saavutetun neuvottelutuloksen mukaiset vuokrasopimukset, mikäli kyseessä oleva kiinteistöomaisuus niiden hallintaan kaupungilta siirtyy. Hyvinvointialueen ilmoittaman mukaan vuokrasopimukset taas käsitellään hyvinvointialueen hallituksessa 29.1.2026. Kun hyvinvointialue hyväksyy vuokrasopimukset ja sopimusten kohteena oleva, kaupungin vielä omistama kiinteistöomaisuus on siirtynyt yhtiöille jäljempänä kuvatus mukaisesti, yhtiöt ja hyvinvointialue voivat siis allekirjoittaa vuokrasopimukset ja ne tulevat voimaan.

Neuvoteltujen vuokrasopimusten mukainen vuokrakausi alkaa vuokrasopimusten astuessa voimaan. Vuokrasopimukset ovat toistaiseksi voimassa olevia, 12 kuukauden irtisanomisajalla, pois lukien Rosenkullan vuokrasopimus, joka on 6 kuukauden irtisanomisajalla. Vuokrasopimusten

Kaupunginhallitus
Kaupunginvaltuusto

§ 22

26.01.2026
18.02.2026

vuokrakausimäärittelyyn on vaikuttanut hyvinvointialueen asema arviointimenettelyssä.

Vuosivuokratasoinen neuvottelutulos on kohteittain seuraava:

Kohde	Vuosivuokra
Pääterveysasema	1 308 536
Palvelutalo Rosenkulla	109 634
Palvelutalo Lyckan/Onnela	447 719
Taasiakoti	437 834
Liljendalin paloasema	21 777
Ruukin paloasema	40 108
Vanhankylän ensihoitoasema	43 272
Isnäs branddepå	32 413
Yhteensä	2 403 517
Harmaakallio (ARA)	510 080
Yhteensä	510 080

Vuokrasopimusten muut kuin kohdekohtaiset kauppahintaan ja luovutettavan kohteen tietoja koskevat ehdot ilmenevät oheismateriaalista 1, jossa on neuvottelutuloksen mukaisten vuokrasopimusten luonnos ja vakioehdot.

Kaupungilla olevan kiinteistöomaisuuden siirtäminen yhtiöihin on siten nyt ajankohtaista ja se tulee kaupungilla olevan yhtiöittämisveloitteen vuoksi tehdä.

Kiinteistöjen sijoittaminen yhtiöihin apporttina osakkeita vastaan

Yhtiöittämistavan vaihtoehdot

Aiemman päätöksen mukaisesti kiinteistöt ja muut luovutettavat alueet ja vuokraoikeudet siirrettäisiin yhtiöihin osakeyhtiölain mukaisina niin sanottuna apporttisijoituksina, joissa kaupunki saa vastineeksi yhtiöiden osakkeita. Selvyyden vuoksi tässä kappaleessa avataan sekä apporti- että kauppavaihtoehtojen keskeiset piirteet. Kumpikin vaihtoehto olisi toisaalta mahdollinen ja toisaalta kummankin vaihtoehdon ennusteeseen liittyy epävarmuutta ennen muuta hyvinvointialueen toimintaan ja yleiseen kiinteistömarkkinatilanteeseen liittyvän epävarmuuden vuoksi.

Apporttisijoitus. Apporttisijoitus tarkoittaa kiinteistöomaisuuden luovuttamista yhtiölle kaupungille annettavia yhtiön osakkeita vastaan (osakeanti). Yhtiöt saisivat siis kiinteistöomaisuutta ja kaupunki yhtiön osakkeita. Apporttiluovutuksessa koko sijoitettava omaisuus on mahdollista kirjata vastaanottavan yhtiön sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon (ns. SVOP). Sijoitettujen pääomien palautus omistajalle on joustavampaa SVOP-rahaston kautta kuin osakepääoman kautta.

Kaupunginhallitus
Kaupunginvaltuusto

§ 22

26.01.2026
18.02.2026

Verotus ja tuloutus omistajalle apporttiluovutuksessa. Apporttiluovutus tehdään varainsiirtoverolain hyvinvointialueuudistusta koskevan poikkeussäännöksen 43. a §:n mukaisesti kiinteistöjen tasearvosta. Tällöin yhtiöt eivät maksa luovutuksesta varainsiirtoveroa (kiinteistöomaisuuden osalta varainsiirtovero olisi 3 % luovutuksen arvosta), edellyttäen, että muut säännöksessä mainitut verovapauden edellytykset täyttyvät. Apporttivaihtoehdossa yhtiöt siis voivat säästää varainsiirtoveron määrän, joka muissa luovutusvaihtoehtoisissa olisi yhteensä noin 460 000 euroa.

Yhteisöveroa yhtiöt maksaisivat normaalisti kirjanpidollisesta verotettavasta tuloksestaan. Yhtiöiden kirjanpidollinen poistopohja, joka vaikuttaa siihen, kuinka paljon yhtiötä verotetaan sen tuloksesta, muodostuisi siirrettävän omaisuuden tasearvon perusteella.

Yhtiöt saisivat osakeyhtiölain asettamissa reunaehdoissa maksaa omistajalleen osinkoa yhtiön voitonjakokelpoisista varoista sekä tehdä SVOP-rahastosta pääoman palautuksia.

Verotus ja kauppahinnan rahoitus kauppavaihtoehdossa. Vaihtoehto apporttisijoitukselle olisi pelkistää kiinteistöomaisuuden luovuttaminen kaupalla. Sikäli jos ulkoista rahoitusta ei saataisi tai haluttaisi yhtiöihin ottaa, kauppa tulisi toteuttaa siten, että kauppahinta jäisi yhtiöiden velaksi kaupungille ja yhtiö tai yhtiöt maksaisivat kaupungille saamistaan kiinteistöjen vuokratuloista lainanlyhennyksiä ja korkoa. Tässä kauppavaihtoehdossa:

- kohteet tulisi kuntalain 130. §:n nojalla myydä niiden käypään hintaan ja lainan ehtojen ja koron tulisi olla markkinaehtoisia (poikkeuksena, että ARA-rajoitusten kohteena olevan Harmaakallion palvelutalon käypä arvo olisi lisäksi sidottu ARA-sääntelyn reunaehtoihin
- yhtiöt eivät olisi oikeutettuja varainsiirtoverolain 43. a §:n mukaiseen varainsiirtovapauteen ja yhtiöille tulisi vuonna 2026 maksettavaa varainsiirtoveroa siis noin 460 000 euroa
- yhtiöiden poistopohja muodostuisi siirretyn omaisuuden käyvästä arvosta, mikä osaltaan pienentäisi yhtiöiden kirjanpidollista tulosta ja silloin yhtiöiden maksettavaksi tulevaa yhteisöveroa
- yhtiö voisi tulouttaa kaupungille lainasta maksettavia korkoja ja lainanlyhennyksiä.

Yhtiöt saisivat lisäksi osakeyhtiölain asettamissa reunaehdoissa maksaa omistajalleen osinkoa yhtiön voitonjakokelpoisista varoista sekä tehdä SVOP-rahastosta pääoman palautuksia.

Vertailua. Siirrettävän omaisuuden tasearvot (yhteensä noin 12 200 000 euroa) ovat kiinteistöjen käypiä arvoja (yhteensä kaupungin tekemän arvion mukaan noin 15 300 000 euroa) matalampia. Kiinteistöomaisuuden kaupassa yhtiöiden poistopohja olisi arvion mukaan siis noin 3,1 miljoonaa euroa korkeampi. Huomioiden poistopohjasta tehtävät säännönmukaiset (4 %) poistot sekä kauppahintalainasta maksettavien koronmaksujen

Kaupunginhallitus
Kaupunginvaltuusto

§ 22

26.01.2026
18.02.2026

vähennysoikeus yhtiön tuloksesta, yhtiö saavuttaisi kauppavaihtoehdossa maksettavan yhteisöveron määrään perustuvaa etua verrattuna tilanteeseen, jossa omaisuudet olisi siirretty niiden tasearvosta kuten apporttisijoituksessa, ja kaupunki taas saisi korkotuloutuksen suuruisen edun. Verohallinnon sijasta tuloa voitaisiin siis ohjata kaupunkiemolle. Tämä toki edellyttäisi, että yhtiöllä on tuloja (ja katetta), joista vähennyksiä voidaan kirjanpidossa tehdä.

Hankintameno ja tulovero kiinteistöjä luovutettaessa. On mahdollista, että jossakin kohtaa yhtiöiden ja kaupunkiomistajan kannalta olisi perusteltua myydä jotakin yhtiöille kuuluvaa omaisuutta, vaikka tällainen tilanne lieene epätodennäköisempää kuin omaisuuden vuokraaminen joko hyvinvointialueelle tai muulle toimijalle, tai kaupungille itselleen. Mikäli omaisuutta kuitenkin myytäisiin, verotuksen näkökulmasta huomioitavaa on, että kiinteistöomaisuuden kirjanpitoon perustuvan hankintamenon määrittää nyt tehtävä yhtiöittämisvalinta (apportissa matalampi hankintameno, kaupassa korkeampi). Kirjanpidollinen hankintameno määrittää yhtiön maksettavaksi tulevaa kauppahinnan mahdollista tuloveroa. Mitä alempi on hankintameno suhteessa toteutuvaan kauppahintaan, sitä korkeampi on kauppahinnasta maksettava vero. Tämän näkökohdan merkitys on kuitenkin rajallinen, kun todennäköiseksi arvioidaan, että ainakaan merkittävällä tavalla yhtiön omaisuutta ei tultane lähiaikoina myymään.

Verovaikutusten näkökulmasta vaihtoehtoissa ovat siis pelkistäen vastakkain varainsiirtoverosta vapautuminen ja maksettavaksi tulevan yhteisöveron määrä/tältä osin tuloutus lainan korkoina kaupungille.

Edelleen vaihtoehtojen erona ovat oletetut vaikutukset yhtiön talouden kantokykyyn ja tietyllä aikajänteellä arvioitavaan mahdollisuuteen tulouttaa kaupungille (rahaa) yhtiöstä. Näihin seikkoihin vaikuttavat itse omaisuuden sijoittamista koskevan valinnan lisäksi yhtiöiden varsinainen toiminta eli tulojen kertyminen, kulujen määrä ja muu sallittu verosuunnittelu, jolla yhtiön verotettavaa tulosta sekä yhtiön mahdollista tuloutusta kaupunkiomistajalle voidaan säädellä. Konkreettisimmin kyse on siitä, millä ehdoin kiinteistöjen vuokraus jatkuu, mitä kiinteistöjen ylläpito ja mahdolliset korjaukset vuosien aikana kustantavat ja millaisia tuloutustavoitteita omistajalla on. Huomioitavaa on lisäksi, että Loviisan Palveluasunnot Oy:n osalta talouden ja verotuksen suunnittelun keinot ovat osin rajatumpia kuin ARA-vapaiden kohteiden.

Yhtiöiden kassavirran näkökulmasta vaihtoehtojen keskeinen ero on siinä, että varainsiirtovero tulisi maksettavaksi kahden kuukauden kuluessa luovutuksen tekemisestä ja yhteisövero vuosittain verotuksen vahvistuttua ja käytännössä ennakkoverotuksena.

Muita yhtiöittämisvalinnan taustalla olevia näkökulmia ovat ainakin se, haluaako kaupunki lainoittaa omaa yhtiötään niin merkittävästi kuin mitä tässä tapauksessa kauppavaihtoehto edellyttäisi ja mitä kaupungin on varovaisuusperiaatteen näkökulmasta perusteltua tehdä tilanteessa, jossa

Kaupunginhallitus
Kaupunginvaltuusto

§ 22

26.01.2026
18.02.2026

kiinteistöjen vuokrasopimusten jatko ja laajuus ja kiinteistöomaisuuden arvon kehittyminen on jossakin määrin epävarmaa.

Yhteenveto. Huomioiden, että hyvinvointialue ei ole sitoutunut pitkäaikaisiin vuokrasopimuksiin tällä hetkellä ja kiinteistömarkkina alueella on epävarma, kauppavaihtoehto olisi yhtiöiden kannalta ainakin muodollisesti riskialttiimpi siinä tapauksessa, että vuokrasopimukset eivät jatkuisikaan oletetulla ja toivotulla tavalla, koska yhtiön tulonmuodostus ja silloin lainan- ja koron maksukyky olisi lainan määrä huomioiden epävarmaa. Apporttisijoituksessa yhtiön keskeiset maksuvelvoitteet käsittävät kiinteistöjen ylläpito- ja hoitokulut, jotka tulisivat todennäköisesti pääosin hoidetuksi vuokratuloilla siinäkin tapauksessa, että osa kiinteistöistä jäisi vuokraamatta.

Kun sijoitettava omaisuus arvostetaan edellä selostetulla tavalla tasearvoon, kaupungin näkökulmasta apporttisijoitus ei aiheuta kirjanpidollista eikä verotuksellista tulosta.

Kokonaisuutena ja yhtiöiden kassavirta sekä vuokrausliiketoiminnan epävarmuudet huomioiden apporttisijoitus on perusteltu yhtiöittämistavan vaihtoehto.

Apporttimenettely

Apporttisijoituksen tekeminen edellyttää, että yhtiö tekee päätöksen osakeannista ja kaupunki päättää merkitä osakkeet osakeannin ehtojen mukaisesti kiinteistöomaisuudella. Osakeantipäätös yhtiöissä taas edellyttää, että kaupunki antaa yhtiöille konserniohjeen annin toteuttamisesta.

Loviisan Palvelukiinteistöt Oy:n osakeanti ja yhtiöön sijoitettava kiinteistöomaisuus

Loviisan Palvelukiinteistöt Oy:hyn on tarkoitus siirtää se kiinteistöomaisuus, johon ei kohdistu niin sanottuja ARA-rajoituksia. Nämä ovat:

Kohde	Tasearvo €	Kiinteistötunnus tai vuokraoikeus	Rakennus-tunnus (PRT)	k-m ²	Maapinta-ala m ²
Palvelutalo Rosenkulla	355 807,75	Kiinteistöihin 434-424-5-10 ja 434-424-1-84 sijoittuva, perustettava vuokraoikeus	1000158004	572,0	3 121
Taasiakoti	1 290 292,50	Kiinteistöihin 434-484-14-56 ja 434-484-9-304 kohdistuvat, perustettavat määräalat	102612727Y	2 354,0	19 245
Pääterveys-asema ja	3 590 860,79	Kiinteistöön 434-2-221-1 kohdistuva, perustettava määräala	102947514J ja 102947515K	7 795,0	7 766

Kaupunginhallitus
Kaupunginvaltuusto

§ 22

26.01.2026
18.02.2026

huolto- rakennus					
Palvelutalo Onnela ja sen lisärakennus	3 490 190,12	Kiinteistö 434-471-2-36 ja kiinteistölle 434-471-2-18 sijoitettava, perustettava määräala	102386669S ja 103754761S	2 132	16 959
Paloasema (Liljendal) sis. asunto	45 669	Kiinteistöön 434-424-25-8 kohdistuva vuokraoikeus	100045704S	504,0	2 040
Isnäs branddepå	6 234	Kiinteistöön 434-464-2-2 kohdistuva maapohjan vuokraoikeus ja erikseen luovutettava rakennus	102328821P	243,0	ei siirry maapinta- alaa (ulko- puolisen vuokraama)
Vanhakylän ensihoito- asema	414 181	Kiinteistölle 434-434-2-15 sijoittuva määräala	103731603R	167,0	11 140
Ruukin paloasema	29 546,40	Kiinteistö 434-481-1-305	1025032747	272,0	3 788

Rosenkullan, Liljendalin paloaseman ja Isnäs branddepån osalta siirrettävässä omaisuudessa kyseessä eivät siis ole kokonaiset kiinteistöt niillä olevine rakennuksineen vaan rakennukset ja vuokraoikeudet seuraavasti:

- Rosenkullan osalta 50 vuoden maanvuokraoikeus; vuokraoikeus käsittää maapohjan rakennuksineen
- Liljendalin paloaseman osalta 50 vuoden maanvuokraoikeus; vuokraoikeus käsittää maapohjan rakennuksineen
- Isnäs Branddepån osalta rakennuksen omistus. Tämän kiinteistön osalta on lisäksi sovittu, että Loviisan Palvelukiinteistöt Oy ja ulkopuolinen maan vuokranantaja tekevät uuden maapohjaa koskevan maanvuokrasopimuksen, kun rakennus siirtyy yhtiölle. Maapohja on tällä hetkellä vuokrattuna kaupungille.

Kiinteistöihin sijoittuvat määräalat eivät ole vielä itsenäisiä kiinteistörekisteriyksiköitä, vaan yhtiö hakee niille kiinteistöoikeudellista määräalan tai tontin muodostamista luovutuksen jälkeen. Luovutettavien kohteiden osalta on siis kuitenkin varmistettu, että kyseessä ovat kirjaamis- tai tontinmuodostamiskelpoiset maa-alueet.

Loviisan Palveluasunnot Oy

Loviisan Palveluasunnot Oy:hyn on tarkoitus siirtää se kiinteistöomaisuus, johon ei kohdistu niin sanottuja ARA-rajoituksia. Tämä käsittää:

Kohde	Tasearvo €	Kiinteistötunnus tai vuokraoikeus	Rakennustunnus (PRT)	k-m ²	maapinta-ala m ²
-------	------------	--------------------------------------	-------------------------	------------------	--------------------------------

Kaupunginhallitus
Kaupunginvaltuusto

§ 22

26.01.2026
18.02.2026

Harmaakallio	2 997 775,00	Kiinteistö 434-8-807-1	103671558T ja 103677357V	3 079	25 442
--------------	--------------	------------------------	--------------------------	-------	--------

Korkotukilainsäädännön vuoksi yhdessä siirrettävän kiinteistöomaisuuden kanssa tulee siirtää siihen kohdistuva korkotukilaina. Kaupungilla on tällaista, Harmaakallion rakentamiseen kohdistuvaa Itä-Uudenmaan Osuuspankilta otettua lainaa jäljellä noin 3 150 000 euroa (lainanro FI36 5358 0686 5131 17). Lainan siirtoa koskeva neuvottelu on käynnissä. Lainan siirtäminen voi Varken (Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus) tai lainanantajan näkökulmasta edellyttää uuden vakuuden järjestelyä, koska kaupungilla lainaan liittyvää vakuusvelvollisuutta ei ole ollut. Lähtökohtana tällöin lienee ensisijaisesti normaali kiinteistöpanttioikeus eli lainanantajan oikeus saada kiinteistöön kiinnitys saamisensa vakuudeksi. Harmaakallion kiinteistö on vapaa muista kiinnityksistä eikä tällaisen vakuuden antamiselle sinänsä pitäisi olla estettä.

Muun muassa edellä mainitun lainan vuoksi ja lainsäädäntöön perustuen Harmaakallion kiinteistöön kohdistuu vallintarajoitus, ja kiinteistön siirtämiseen uudelle omistajalle tulee vielä saada Varken lupa. Luvan saamiselle ei ole tässä vaiheessa tunnistettu estettä, ja käytännössä luvan saaminen on välttämätöntäkin, jotta kaupunki voi toteuttaa sillä olevan yhtiöittämisvelvoitteen.

Yhtiölle siirrettävä omaisuus eli Harmaakallion kiinteistö olisi tasearvoltaan hieman pienempi kuin sille siirtyvä velka. Tämä on hieman ongelmallista yhtiön pääomarakenteen vuoksi, koska yhtiön oma pääoma muodostuisi tällöin negatiiviseksi jo yhtiön toiminnan alkaessa. Tällainen tilanne tulee ensisijaisesti korjata tai ehkäistä yhtiötä pääomittamalla. Oletus kuitenkin on, että yhtiön pääomarakenne muodostuu positiiviseksi melko pian vuokrakauden alkamisen jälkeen, kun yhtiö alkaa saada vuokratuloja.

Koska Harmaakallion luovutukseen liittyy edellä mainittuja kolmansien tahojen suostumuksia ja myötävaikutusta ennen kuin varsinaista luovutusta voidaan tehdä, Harmaakalliota koskevan apporttisijoituksen tekeminen ehdotetaan tehtäväksi ehdollisena siten, että edellä mainitut seikat on selvitetty ja että yhtiön pääomarakenne voidaan ratkaista joko osana itse osakeannin ehtoja tai muutoin kaupunginhallituksen erillisellä päätöksellä, mikäli pääomittaminen todetaan tarpeelliseksi. Mahdollista pääomitusta koskeva päätös on perusteltua tehdä kaupunginhallituksessa.

Apporttisijoitusten taloudellinen vaikutus kaupunkiin ja yhtiöihin

Kohdekiinteistöjen arvostaminen apporttisijoituksessa

Apporttisijoituksessa nyt sijoitettavaksi esitettävä omaisuus arvostetaan edellä selostetulla tavalla varainsiirtoverolain 43. a §:n mukaisesti tasearvoonsa, tarkemmin ottaen arvoon, joka on apporttia edeltävän viimeksi päättyneen tilikauden mukainen omaisuuden kirjanpitoarvo. Nyt kyseessä on siis tilikauden 2025 tilinpäätöksen mukainen arvo. Kaupunki

Kaupunginhallitus
Kaupunginvaltuusto

§ 22

26.01.2026
18.02.2026

ei ole vahvistanut tilinpäätöstä tilikaudelle 2025. Tästä syystä apporttisijoitusten kohteena olevan kiinteistöomaisuuden yhteenlasketuksi kirjanpidolliseksi arvoksi kaupungin taseessa arvioidaan tässä määrä, joka vastaa vuoden 2024 tilinpäätöksen mukaisia tasearvoja, vähennettynä säännönmukaisilla poistoilla. Tasearvo olisi tällöin Loviisan Palvelukiinteistö Oy:hyn sijoitettavan omaisuuden osalta 9 222 781,56 euroa ja Loviisan Palveluasunnot Oy:hyn sijoitettavan omaisuuden osalta 2 997 775,00 euroa. Kaupungille ja yhtiöille on kuitenkin perusteltua varata oikeus tarkistaa lopullisen apporttisijoituksen arvo vastaamaan apporttisijoitusta tehtäessä tiedossa olevan tilinpäätösluonnoksen mukainen arvo.

Harmaakallion palvelutalon osalta arvostamiseen voi vaikuttaa myös Varken tulkinta siirrettävän omaisuuden arvosta. Se, tuleeko osakeyhtiölain nojalla osaksi apporttia katsoa kiinteistön lisäksi siihen kohdistuva laina vai voiko laina siirtyä osapuolten hyväksymisen perusteella ja tosiasiaassa pakottavan lainsäädännön vuoksi, ei ole varmaa ennen kuin Varke ja yhtiön tilintarkastaja ovat asiaan lopullisesti ottaneet kantaa. Asiaa koskeva oikeustila ei ole selvä. Tästä syystä ja koska tällä seikalla voi olla vähäinen vaikutus yhtiön talouteen, kaupungin on perusteltua päättää Loviisan Palveluasunnot Oy:n osalta yhtiöittämistapa ja sijoituksen lopullinen arvo, kun edellä mainitut seikat ovat varmistuneet. Tältä osin esitetään, että päätöksen tekee myöhemmin kaupunginhallitus.

Verotuksen vaikutus yhtiöön

Yhtiöiden kannalta apporttisijoituksessa huomioitavia veronäkökohtia ovat aiempana selostetusti varainsiirtoverotus ja yhtiön tuloverotus eli yhteisövero. Lopullisesti järjestelyn verotus vahvistuu kaupungin ja yhtiöiden verotusta toimitettaessa. Varainsiirtoverotuksen toimittamiseksi ja kiinteistöomaisuuden asianmukaiseksi siirtämiseksi sijoitettavan omaisuuden osalta tehdään varsinaisen osakeanti- ja merkintäpäätösten lisäksi omaisuuden luovutuskirjat. Luovutuskirjoissa todetaan kauppakirjan omaisesti luovutuksen kohde, ominaisuudet, kaupungin ja yhtiön vastuut sekä kohteen arvo. Luonnokset luovutuskirjoista ovat oheismateriaalina 2.

Yhtiöiden taloudellinen kantokyky ja kiinteistöjen vuokrasopimukset hyvinvointialueen kanssa

Kaupungin kiinteistöomaisuuden yhtiöittäminen edellyttää, että yhtiö pystyy perusteltujen oletusten mukaan suoriutumaan kiinteistöjen hoidon, ylläpidon ja tarvittaessa peruskorjausten- ja parannusten kustannuksista sekä hallinnollisista kuluistaan ja viranomaisvelvoitteistaan.

Yhtiön tulonmuodostus perustuu kiinteistöjen vuokrauksesta saataviin tuloihin. Yhtiöt ja hyvinvointialue ovat saavuttaneet vuokrasopimusten vuokratasosta ja vuokraehdoista neuvottelutuloksen, jonka mukaisesti kiinteistöistä maksettavat vuosivuokrat ovat Loviisan Palveluasunnot Oy:n osalta noin 510 000 euroa ja Loviisan Palvelukiinteistöt Oy:hyn sijoitettavan omaisuuden osalta noin 2 400 000 euroa.

Kaupunginhallitus
Kaupunginvaltuusto

§ 22

26.01.2026
18.02.2026

Oheismateriaalina 3 olevassa Capex Advisors Oy:n selvityksessä on kuvattu molempien yhtiöiden talouden mallinnusta, yhtiöiden oletetut tulot, kulut ja epävarmuudet huomioiden. Mallinnuksen taustaoletuksena on, että yhtiöihin nyt sijoitettavat kohteet tulevat olemaan pääosin vuokrattuina seuraavat 10 vuotta, vaikka nyt tehdyt sopimukset ovatkin sopimuskaudeltaan lyhyitä. Oletus kuitenkin on, että pääosin kohteet tulevat olemaan vuokrattuina seuraavat kymmenen vuotta.

Yhteenvedona yhtiöiden talouden mallinnuksesta todetaan, että yhtiöt eivät oletusten mukaan tule olemaan vastaavalla tavalla tuottavia kuin mitä sijoitetulle pääomalle tavanomaisesti markkinoilla tuottoa haetaan, mutta edellyttäen että kiinteistöt pysyvät pääosin vuokrattuina, molemmat yhtiöt selviytyvät menoistaan ja tuottavat maltillisesti, huomioiden odotettavissa oleva, markkinaehtoinen vuokratulo ja -taso.

Vuokrasopimusten voimaantulo ja vaikutus kaupungin päätöksen ehdollisuuteen

Hyvinvointialueen on määrä päättää vuokrasopimusten hyväksymisestä aluehallituksen kokouksessa siis 29.1.2026. Edellyttäen, että hyvinvointialue päättää hyväksyä sopimukset keskustellun mukaisina, yhtiöiden tarkoituksenmukainen toiminta voisi alkaa. Vuokrasopimusten tekeminen yhtiössä taas edellyttää, että kaupunki on hyväksynyt kiinteistöomaisuuden sijoittamiset yhtiöihin. Tästä syystä apporttisijoituksia esitetään tehtävän ehdollisena sille, että hyvinvointialue vahvistaa hyväksyvänsä ja tekevänsä neuvottelutuloksen mukaiset vuokrasopimukset ja että vuokrasopimuksia ja apporttia koskevat päätökset ovat tarvittavalla tavalla lainvoimaisia tai täytäntöönpanokelpoisia.

Liitteet:

1. Loviisan Palvelukiinteistöt Oy:n sitoumus vuokrasopimusten tekemisestä Itä-Uudenmaan hyvinvointialueen kanssa (sitoumuksissa viitattu liitteistö on oheismateriaalina 2)
2. Loviisan Palveluasunnot Oy:n sitoumus vuokrasopimuksen tekemisestä Itä-Uudenmaan hyvinvointialueen kanssa

Oheismateriaalit:

1. Apporttiomaisuuden luovutuskirjojen luonnokset karttaliitteineen (9 kpl)
2. Yhtiön ja hyvinvointialueen välinen vuokrasopimusluonnos ja vakiosopimusehdot
3. Capex Advisors Oy:n selvitys yhtiöiden talouden mallinnuksesta

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Tomas Björkroth

Ehdotus

Kaupunginhallitus esittää, että kaupunginvaltuusto päättää

1. että seuraavat kohteet siirretään Loviisan Palveluasunnot Oy:hyn ja Loviisan Palvelukiinteistöt Oy:hyn seuraavilla arvostuksilla:

Kaupunginhallitus
Kaupunginvaltuusto

§ 22

26.01.2026
18.02.2026

Loviisan Palvelukiinteistöt Oy:lle:

Kohde	Tasearvo €	Kiinteistötunnus tai vuokraoikeus	Rakennus-tunnus (PRT)	k-m ²	maapinta-ala m ²
Palvelutalo Rosenkulla	355 807,75	Kiinteistöihin 434-424-5-10 ja 434-424-1-84 sijoittuva, perustettava vuokraoikeus	1000158004	572,0	3 121
Taasiakoti	1 290 292,50	Kiinteistöihin 434-484-14-56 ja 434-484-9-304 kohdistuvat, perustettavat määräalat	102612727Y	2 354,0	19 245
Pääterveys-asema ja huoltorakennus	3 590 860,79	Kiinteistöön 434-2-221-1 kohdistuva, perustettava määräala	102947514J ja 102947515K	7 795,0	7 766
Palvelutalo Onnela ja sen lisärakennus	3 490 190,12	Kiinteistö 434-471-2-36 ja kiinteistölle 434-471-2-18 sijoitettava, perustettava määräala	102386669S ja 103754761S	2 132	16 959
Paloasema (Liljendal) sis. asunto	45 669	Kiinteistöön 434-424-25-8 kohdistuva vuokraoikeus	100045704S	504,0	2 040
Isnäs branddepå	6 234	Kiinteistöön 434-464-2-2 kohdistuva maapohjan vuokraoikeus ja erikseen luovutettava rakennus	102328821P	243,0	ei siirry maapinta-alaa (ulko-puolisen vuokraama)
Vanhakylän ensihoito-asema	414 181,00	Kiinteistölle 434-434-2-15 sijoittuva määräala	103731603R	167,0	11 140
Ruukin paloasema	29 546,40	Kiinteistö 434-481-1-305	1025032747	272,0	3 788

Loviisan Palveluasunnot Oy:lle:

Harmaakallio	2 997 775,00 €	Kiinteistö 434-8-807-1	103671558T ja 103677357V	3 079	25 442
--------------	----------------	------------------------	--------------------------	-------	--------

2. antaa Loviisan Palvelukiinteistöt Oy:lle konserniohjeen, että sen yhtiökokous päättää luovuttaa 1 000 kappaletta yhtiön osakkeita vastikkeena 1. kohdan mukaisesta apporttina luovutetusta

Kaupunginhallitus
Kaupunginvaltuusto

§ 22

26.01.2026
18.02.2026

kiinteistöomaisuudesta siten, että luovutettavien osakkeiden arvo vastaa apporttina luovutetun omaisuuden tasearvoon perustuvaa osakkeiden merkintähintaa, joka on noin 9 200 000 euroa, kuitenkin siten, että yhtiön hallituksella on yhtiön puolesta oikeus todeta edellä mainittuihin arvostuksiin vähäisiä tarkistuksia ja muutoin päättää osakeannin ja -merkinnän tarkemmista ehdoista.

3. että kaupunki merkitsee Loviisan Palvelukiinteistöt Oy:n osakeannissa 1 000 kappaletta yhtiön osakkeita siten, että merkintähinta maksetaan kohdassa 2 mainituin reunaehdoin ja valtuuttaa kaupunginjohtajan tai hänen ollessaan esteellinen [kenet] allekirjoittamaan tällaiset merkintäsitoumukset
4. valtuuttaa kaupunginhallituksen päättämään Loviisan Palveluasunnot Oy:lle tehtävän Harmaakallion palvelutalon kiinteistön (434-8-807-1) luovuttamisen lopullisesta muodosta mahdollisine konserniohjeineen, korkotukilainan siirrosta yhtiölle, lainan siirron edellyttämistä mahdollisista vakuusjärjestelyistä kaupungin osalta, yhtiön mahdollisesta pääomittamisesta sekä omaisuuden arvostusperiaatteista sen jälkeen, kun Varken ja lainanantajan kanta omaisuuden arvostamiseen ja velan siirtoon on riittävästi varmistunut
5. valtuuttaa kaupunkisuunnittelupäällikön tekemään vähäisiä muutoksia kohdassa 1 mainitun apporttiomaisuuden luovutuskirjoihin ja niiden kohdekohtaisiin liitteisiin ja hyväksymään ja allekirjoittamaan luovutuskirjat kaupungin puolesta
6. että kohdissa 1–5 tarkoitettujen päätösten toimeenpanoa koskevia päätöksiä ei tehdä eikä niihin liittyviä asiakirjoja allekirjoiteta ennen kuin Itä-Uudenmaan hyvinvointialue on lainvoimaisella tai heti toimeenpantavalla päätöksellä hyväksynyt esittelytekstissä mainitun vuokratason ja muut keskeiset vuokrasopimusehdot
 - Mikäli hyvinvointialueen vuokrasopimuksia koskeva päätös joiltain osin poikkeaisi ennakoidusta, kaupunginjohtaja valtuutetaan tekemään päätöksen siitä, onko näillä muutoksilla vaikutusta kohtien 1–5 mukaisten kaupunginvaltuuston päätösten toimeenpanon edellytyksiin.
7. että pöytäkirja tämän asian osalta tarkastetaan heti ja että tämä päätös pannaan täytäntöön odottamatta sen lainvoimaisuutta.

Käsittely

Agneta Alm, Arja Isotalo, Petri Hakasaari, Samuel Kauppi ja talousjohtaja Fredrik Böhme sekä hallintojohtaja Tomas Määttä ilmoittivat esteellisyydestä hallintolain 28.1 § 5-kohdan (yhteisöjäävi) perusteella ja poistuivat asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi klo 17.42–19.15.

Kerstin Häggblom oli Agneta Almin varajäsenenä tämän asian käsittelyn ajan. Asianajaja Anu Perho Asianajotoimisto Anu Perho Oy:stä ja partner Pekka Neva Capex Advisor Oy:stä olivat asiantuntijoina esittelemässä asiaa kaupunginhallitukselle klo 17.50–18.50.

Kaupunginhallitus
Kaupunginvaltuusto

§ 22

26.01.2026
18.02.2026

Merkittiin, että Otto Andersson saapui fyysisesti läsnäolevaksi kokoukseen klo 18:30 asian käsittelyn aikana. Sitä ennen hän oli ollut läsnä kokouksessa etäyhteyden kautta.

Esittelijä muutti päätösehdotustaan kohdassa 3, viimeinen kohta, kuulumaan seuraavasti:

– valtuuttaa kaupunginjohtajan tai hänen ollessaan estynyt, teknisen johtajan Nina Aron, allekirjoittamaan tällaiset merkintäsitoumukset.

Asian käsittelyn ajan kokouksen sihteerinä toimi kaupunginjohtaja Tomas Björkroth.

Päätös

Kaupunginhallitus hyväksyi esittelijän päätösehdotuksen kokouksessa tehdyillä muutoksilla.

Puheenjohtaja päätti asian käsittelyn klo 19.15.

Tauko klo 19.18–19.32. Kerstin Häggblom poistui kokouksesta klo 19.18.

KV 18.02.2026
88/02.07.00/2026

Liitteet:

1. Loviisan Palvelukiinteistöt Oy:n sitoumus vuokrasopimusten tekemisestä Itä-Uudenmaan hyvinvointialueen kanssa (sitoumuksissa viitattu liitteistö on oheismateriaalina 2)
2. Loviisan Palveluasunnot Oy:n sitoumus vuokrasopimuksen tekemisestä Itä-Uudenmaan hyvinvointialueen kanssa

Oheismateriaalit:

1. Apporttiomaisuuden luovutuskirjojen luonnokset karttaliitteineen (9 kpl)
2. Yhtiön ja hyvinvointialueen välinen vuokrasopimusluonnos ja vakiosopimusehdot
3. Capex Advisors Oy:n selvitys yhtiöiden talouden mallinnuksesta

Ehdotus

Kaupunginvaltuusto päättää

1. että seuraavat kohteet siirretään Loviisan Palveluasunnot Oy:hyn ja Loviisan Palvelukiinteistöt Oy:hyn seuraavilla arvostuksilla:

Loviisan Palvelukiinteistöt Oy:lle:

Kohde	Tasearvo €	Kiinteistötunnus tai vuokraoikeus	Rakennus-tunnus (PRT)	k-m ²	maapinta-ala m ²
Palvelutalo Rosenkulla	355 807,75	Kiinteistöihin 434-424-5-10 ja 434-424-	1000158004	572,0	3 121

Kaupunginhallitus
Kaupunginvaltuusto

§ 22

26.01.2026
18.02.2026

		1-84 sijoittuva, perustettava vuokraoikeus			
Taasiakoti	1 290 292,50	Kiinteistöihin 434-484-14-56 ja 434-484-9-304 kohdistuvat, perustettavat määräalat	102612727Y	2 354,0	19 245
Pääterveys- asema ja huoltoraken- nus	3 590 860,79	Kiinteistöön 434-2-221-1 kohdistuva, perustettava määräala	102947514J ja 102947515K	7 795,0	7 766
Palvelutalo Onnela ja sen lisärakennus	3 490 190,12	Kiinteistö 434-471-2-36 ja kiinteistölle 434-471-2-18 sijoitettava, perustettava määräala	102386669S ja 103754761S	2 132	16 959
Paloasema (Liljendal) sis. asunto	45 669	Kiinteistöön 434-424-25-8 kohdistuva vuokraoikeus	100045704S	504,0	2 040
Isnäs branddepå	6 234	Kiinteistöön 434-464-2-2 kohdistuva maapohjan vuokraoikeus ja erikseen luovutettava rakennus	102328821P	243,0	ei siirry maapinta- alaa (ulko- puolisen vuokraama)
Vanhakylän ensihoito- asema	414 181,00	Kiinteistölle 434-434-2-15 sijoittuva määräala	103731603R	167,0	11 140
Ruukin paloasema	29 546,40	Kiinteistö 434-481-1-305	1025032747	272,0	3 788

Loviisan Palveluasunnot Oy:lle:

Harmaakallio	2 997 775,00 €	Kiinteistö 434-8-807-1	103671558T ja 103677357V	3 079	25 442
--------------	----------------	------------------------	-----------------------------	-------	--------

2. antaa Loviisan Palvelukiinteistöt Oy:lle konserniohjeen, että sen yhtiökokous päättää luovuttaa 1 000 kappaletta yhtiön osakkeita vastikkeena 1. kohdan mukaisesta apporttina luovutetusta kiinteistöomaisuudesta siten, että luovutettavien osakkeiden arvo vastaa apporttina luovutetun omaisuuden tasearvoon perustuvaa osakkeiden merkintähintaa, joka on noin 9 200 000 euroa, kuitenkin siten, että yhtiön hallituksella on yhtiön puolesta oikeus todeta edellä mainittuihin arvostuksiin vähäisiä tarkistuksia ja muutoin päättää osakeannin ja -merkinnän tarkemmista ehdoista.

Kaupunginhallitus
Kaupunginvaltuusto

§ 22

26.01.2026
18.02.2026

3. että kaupunki merkitsee Loviisan Palvelukiinteistöt Oy:n osakeannissa 1 000 kappaletta yhtiön osakkeita siten, että merkintähinta maksetaan kohdassa 2 mainituin reunaehdoin ja valtuuttaa kaupunginjohtajan tai hänen ollessaan estynyt, teknisen johtajan Nina Aron, allekirjoittamaan tällaiset merkintäsitoumukset.
4. valtuuttaa kaupunginhallituksen päättämään Loviisan Palveluasunnot Oy:lle tehtävän Harmaakallion palvelutalon kiinteistön (434-8-807-1) luovuttamisen lopullisesta muodosta mahdollisine konserniohjeineen, korkotukilainan siirrosta yhtiölle, lainan siirron edellyttämistä mahdollisista vakuusjärjestelyistä kaupungin osalta, yhtiön mahdollisesta pääomittamisesta sekä omaisuuden arvostusperiaatteista sen jälkeen, kun Varken ja lainanantajan kanta omaisuuden arvostamiseen ja velan siirtoon on riittävästi varmistunut.
5. valtuuttaa kaupunkisuunnittelupäällikön tekemään vähäisiä muutoksia kohdassa 1 mainitun apportiomaisuuden luovutuskirjoihin ja niiden kohdekohtaisiin liitteisiin ja hyväksymään ja allekirjoittamaan luovutuskirjat kaupungin puolesta.
6. että kohdissa 1–5 tarkoitettujen päätösten toimeenpanoa koskevia päätöksiä ei tehdä eikä niihin liittyviä asiakirjoja allekirjoiteta ennen kuin Itä-Uudenmaan hyvinvointialue on lainvoimaisella tai heti toimeenpantavalla päätöksellä hyväksynyt esittelytekstissä mainitun vuokratason ja muut keskeiset vuokrasopimusehdot.
 - Mikäli hyvinvointialueen vuokrasopimuksia koskeva päätös joiltain osin poikkeaisi ennakoidusta, kaupunginjohtaja valtuutetaan tekemään päätöksen siitä, onko näillä muutoksilla vaikutusta kohtien 1–5 mukaisten kaupunginvaltuuston päätösten toimeenpanon edellytyksiin.
7. että pöytäkirja tämän asian osalta tarkastetaan heti ja että tämä päätös pannaan täytäntöön odottamatta sen lainvoimaisuutta.

Päätös

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta	§ 125	28.08.2025
Tekninen lautakunta	§ 8	29.01.2026
Kaupunginhallitus	§ 41	09.02.2026
Kaupunginvaltuusto		18.02.2026

8**Asemakaava ja sitova tonttijako, kaupunginosa 10 Kuningattarenranta, Rajatien liittymän alue (Pietarintie)**

EKIL 28.08.2025 § 125

Valmistelijat

Vs. kaavoitusinsinööri Perttu Huhtiniemi, puh. 040 671 7674
Kaavasunnittelija Eevi Halinen, puh. 040 186 3941
Kaupunkisuunnittelupäällikkö Marko Luukkonen, puh. 0440 555 403

Kaavan tavoite

Asemakaava koskee Loviisan kaupungin omistamia kiinteistöjä 434-405-1-33 ja 434-401-6-69 sekä yleisen tien aluetta 434-895-2-1. Suunnittelualue on kooltaan noin 42 hehtaaria. Asemakaavan laatimista ohjaa LOTES osayleiskaava, jossa suunnittelualue on osoitettu teollisuusalueeksi, jolle ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY). Asemakaavan tavoitteena on tutkia, voidaanko alueelle sijoittaa suurikokoisia yritystontteja, jotka kytkeytyvät suurimmaksi osaksi suoraan olemassa olevaan ja suunniteltuun päätieverkkoon. Alueella ei ole ennestään asemakaavaa.

Kaavaluonnos ja OAS ovat olleet nähtävillä ja lausunnoilla

Kaavoituksen vaiheet: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 17.12.2021–17.1.2022 ja kaavaluonnos 2.12.2022–19.1.2023. Kaavaluonnoksen nähtävilläoloaikana viranomaisilta pyydettiin lausunnot sekä osallisilla oli mahdollisuus antaa mielipiteitä. Lausuntoja saapui 7, mielipiteitä ei saapunut.

Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelua ei ELY-keskuksen mukaan ollut tarve pitää. Vanhentuneet luontoselvitykset on päivitetty. Kaavoituksen taustaselvitykseksi kaava-alueelta on otettu kesän 2025 aikana maaperänäytteitä, joiden tulokset valmistuivat elokuussa 2025.

Kaavaluonnoksesta saatujen lausuntojen perusteella teollisuuskortteleiden määräystä sekä hulevesiä koskevia yleismääräyksiä tarkennettiin. Yleismääräyksiin lisättiin suositus alueen sisäisistä viheryhteyksistä.

Asemakaavan sisältö

Asemakaavalla on osoitettu kaksi uutta teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (T-5). Korttelialueen merkintä on seuraava: ”Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue. Alueelle saa sijoittaa mm. datakeskusrakennuksia, energiahuoltoa palvelevia laitteita ja rakennuksia sekä muita toimintaa tukevia tiloja.” Kaavamääräys mahdollistaa täten monipuolisesti erityyppisen yritystoiminnan ja rajaa raskaimmat ja

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta	§ 125	28.08.2025
Tekninen lautakunta	§ 8	29.01.2026
Kaupunginhallitus	§ 41	09.02.2026
Kaupunginvaltuusto		18.02.2026

ympäristöhäiriöitä aiheuttavat toiminnot alueelta pois. Kaavamerkintä toteuttaa näin myös voimassa olevan yleiskaavan ohjaustavoitetta. Rakennusoikeus on osoitettu molempiin kortteleihin tehokkuusluvulla $e=0,50$ ja enimmäiskerroskorkeudeksi on osoitettu kolme (III). Suunnittelualueen läpi on osoitettu maantien alue (LT), joka on osa niin kutsuttua Atomitietä (asemakaavassa Rajatie), jonka linjaus alkaa valtatieltä 7. Kyseistä tietä pitkin liikenne kulkisi tulevaisuudessa Hästholmenin ydinvoimalaitokselle saakka. Tien linjaus noudattaa osayleiskaavan mukaista linjausta ja tiealueen leveydeksi on osoitettu 40 metriä. Tältä uudelta maantieltä on osoitettu kaksi liittymää kumpaankin teollisuuskortteliin (T-5). Kortteleiden muoto ja suurten tonttien tavoite ei mahdollista alueelle juurikaan sisäistä katuverkkoa.

Tämän uuden teollisuusalueen ja Loviisan Itäisen liittymän kaava-alueen välillä oleva Pietarintien osa, kiertoliittymästä länteen päin, on osoitettu katualueena. Tämä katualueen osa on nimetty Pietarintieksi, joka on tien nykyinenkin nimi. Niin sanottu Atomitie on nimetty Rajatieksi. Uusi tieyhteys sijoittuu vanhan Loviisan ja Ruotsinpyhtään kuntien entisen rajan läheisyyteen.

Alueen itäosassa on voimalinjoja, jotka on kaavaluonnoksessa osoitettu johtoa varten varattuna alueen osana. Merkintä sisältää voimajohdon suoja-alueen eli johtoalueen. Alueelle on suunniteltu Loviisa–Hikiä (Hausjärvi) 400 kV:n voimajohto, jonka varaus on myös osoitettu kaavassa. Itäisimmän voimajohtokäytävän alueelle on osoitettu ajomerkinnällä olemassa oleva Lappomintie.

Kaavaa varten on annettu yleismääräyksiä hulevesien ohjaamisesta, aitaamisesta, toimintojen sijoittamisesta voimajohtoalueille, uusiutuvan energian käytöstä, melutasosta, sammutusvedestä, radonturvallisuudesta sekä alueen sisäisistä viheryhteyksistä.

Uuden yleisen tiealueen (Rajatie) toteuttamisesta vastaa Uudenmaan ELY-keskus. Kaavaratkaisun toteuttaminen tukeutuu pääosiltaan Rajatien rakentamiseen. Kiertoliittymän länsipuolelle osoitetulta katualueelta on mahdollista järjestää liittymä länsipuolen korttelialueelle. Muilta osin korttelin käyttöönotto edellyttää kulkuyhteyttä nykyiseltä tai toteutettavalta yleisen tien alueelta.

Asemakaavoitettavalle alueelle on hyväksytty Loviisan kaupunginhallituksen 30.6.2025 § 246 päätöksellä suunnitteluvaraus.

Asemakaavan hyväksymisen yhteydessä muodostetaan sitova tonttijako.

Ehdotusvaiheen kuuleminen: Ehdotusvaiheen kuuleminen tapahtuu asettamalla kaavaehdotusaineisto 30 päivän ajaksi julkisesti nähtäville. Lisäksi pyydetään asianomaisilta viranomaisilta ja yhteisöiltä lausunnot.

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta	§ 125	28.08.2025
Tekninen lautakunta	§ 8	29.01.2026
Kaupunginhallitus	§ 41	09.02.2026
Kaupunginvaltuusto		18.02.2026

Liitteet:

Kaavakartta merkintöineen ja määräyksineen
Kaavaselostus liitteineen

Esittelijä	vt. elinkeino- ja infrastruktuurikeskuksen johtaja Pekka Stenius
Ehdotus	Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta päättää asettaa kaavaehdotuksen julkisesti nähtäville vähintään 30 päiväksi ja pyytää siitä lausunnot. Kaavakartan nimiötä täydennetään asianmukaisilla merkinnöillä/tiedoilla ennen kaavaehdotuksen asettamista nähtäville.
Päätös	Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta päätti asettaa kaavaehdotuksen julkisesti nähtäville vähintään 30 päiväksi ja pyytää siitä lausunnot. Kaavakartan nimiötä täydennetään asianmukaisilla merkinnöillä/tiedoilla ennen kaavaehdotuksen asettamista nähtäville.
Jakelu	Vs. kaavoitusinsinööri Perttu Huhtiniemi Kaavasuunnittelija Eevi Halinen Kaupunkisuunnittelupäällikkö Marko Luukkonen

TEKL 29.01.2026 § 8

Valmistelijat	Kaavoitusinsinööri Perttu Huhtiniemi, puh. 040 671 7674, Kaavasuunnittelija Eevi Halinen, puh. 040 186 3941, Kaupunkisuunnittelupäällikkö Marko Luukkonen, puh. 0440 555 403
---------------	--

Kaavan tavoite

Asemakaava koskee Loviisan kaupungin omistamia kiinteistöjä 434-405-1-33 ja 434-401-6-69 sekä yleisen tien aluetta 434-895-2-1. Suunnittelualue on kooltaan noin 42 hehtaaria. Asemakaavan laatimisessa on ollut ohjeena LOTES osayleiskaava, jossa suunnittelualue on osoitettu teollisuusalueeksi, jolle ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY). Asemakaavan tavoitteena on tutkia, voidaanko alueelle sijoittaa suurikokoisia yritystontteja, jotka kytkeytyvät suurimmaksi osaksi suoraan olemassa olevaan ja suunniteltuun päätieverkkoon. Alueella ei ole ennestään asemakaavaa.

Kaavaehdotus on ollut nähtävillä ja lausunnoilla

Kaavaehdotus oli nähtävillä 18.9.–20.10.2025. Kaavaehdotuksen nähtävilläolonaikana viranomaisilta pyydettiin lausunnot sekä osallisilla oli mahdollisuus antaa muistutuksia. Lausuntoja saapui 8, muistutuksia ei saapunut. Lausunnon antoivat Itä-Uudenmaan pelastuslaitos, Turvallisuus- ja kemikaalivirasto, Porvoon kaupungin ympäristöterveydenhuolto,

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta	§ 125	28.08.2025
Tekninen lautakunta	§ 8	29.01.2026
Kaupunginhallitus	§ 41	09.02.2026
Kaupunginvaltuusto		18.02.2026

Kymenlaakson Sähköverkko Oy, Fingrid Oyj, Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, Uudenmaan liitto sekä Loviisan Vesiliikelaitos. Uudenmaan Ely-keskus kehottaa lausunnossaan täydentämään teollisuuskorttelin kaavamääräystä valmisteluvaiheen määräyksellä. Loviisan Vesiliikelaitoksen mukaan kaavaan tulisi varata alueet yhdyskuntateknisiä johtoja varten.

Kaava-aineiston liitteenä on laadittu vastineet kaavaluonnoksesta sekä -ehdotuksesta saatuihin lausuntoihin.

Kaavakarttaan ja -määräyksiin on tehty seuraavat muutokset:

T-5 -korttelin merkintä on muutettu TY-5 -merkinnäksi, koska määräyksen sisältö vastaa asiasisällöltään TY- merkintää. Kaavaehdotuksesta saatujen lausuntojen perusteella täydennettiin teollisuuskortteleiden (TY-5) määräystä. Kaavamääräyksen sisältö ei edellä mainittua lisäystä lukuun ottamatta ole muuttunut.

Korttelin 1066 tontin 2 merkintä on muutettu TY/ej kaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen. Merkintä mahdollistaa puhtaiden maamassojen väliaikaisen varastoimisen ja käsittelyn ennen kuin tontti otetaan mahdolliseen pääkäyttötarkoituksen mukaiseen käyttöön. Kaupungin infrastruktuurilla ja Loviisan Vesiliikelaitoksella on tarve keskeisellä sijainnilla olevalle maa-aineisten käsittelyalueelle. Kyseisen tontin rakentamista rajoittavat ja hankaloittavat sitä ympäröivät voimajohtolinjat.

Kaavakarttaan on lisätty kortteleihin 1065 ja 1066 katu- ja tiealueeseen rajautuva alue säilytettävälle/istutettavalle puuriville.

Edellä esitetyt muutokset eivät ole olennaisia, joten kaavaehdotusta ei tarvitse asettaa muutosten takia uudelleen nähtäville.

Asemakaavan sisältö

Asemakaavalla muodostuu kaksi teollisuusrakennusten korttelialuetta (TY-5), jolla ympäristö asettaa toiminnalle erityisiä vaatimuksia. Edellisen lisäksi kortteliin 1066 itäosassa voidaan ennen kortteliosan pääkäyttötarkoituksen mukaista käyttöä hyödyntää tonttia numero 2 väliaikaisesti puhtaiden maamassojen varastointi- ja käsittelyalueena. Kaavamääräykset mahdollistavat monipuolisesti erityyppisen yritystoiminnan mm. datakeskukset ja rajaa raskaimmat ja ympäristöhäiriöitä aiheuttavat toiminnot alueelta pois. Kaavamerkintä toteuttaa näin myös voimassa olevan yleiskaavan ohjausta. Rakennusoikeus on osoitettu molempiin TY-5 -kortteleihin tehokkuutena $e=0,50$ ja enimmäiskerrokorkeudeksi on osoitettu kolme (III). Korttelin 1066 tontille 2 rakennusoikeus on osoitettu tehokkuutena $e=0,15$.

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta	§ 125	28.08.2025
Tekninen lautakunta	§ 8	29.01.2026
Kaupunginhallitus	§ 41	09.02.2026
Kaupunginvaltuusto		18.02.2026

Suunnittelualan läpi on osoitettu maantien alue (LT). Tien linjaus noudattaa osayleiskaavan ja tiestä laaditun yleissuunnitelman mukaista linjausta. Tiealueen leveydeksi on osoitettu 40 metriä, joten mm. vesihuolto on mahdollista sijoittaa yleiselle tielle varatulle alueelle. Tältä uudelta maantieltä on osoitettu kaksi liittymää kumpaankin teollisuuskortteliin (TY-5).

Uuden teollisuusalueen ja Loviisan Itäisen liittymän kaava-alueen välillä oleva Pietarintien osa, kiertoliittymästä länteen päin, on osoitettu katualueena. Tämä katualueen osa on nimetty Pietarintieksi, joka on tien nykyinen nimi. Kaavahankkeen alkuvaiheessa yleisestä tiestä käytettiin nimeä Atomitie, mutta se on nimetty asemakaavalla Rajatieksi. Uusi tieyhteys sijoittuu vanhan Loviisan ja Ruotsinpyhtään kuntien entisen rajan läheisyyteen.

Alueen itäosassa on voimalinjoja, jotka on kaavaluonnoksessa osoitettu johtoa varten varattuna alueen osana. Merkintä sisältää voimajohton suoja-alueen eli johtoalueen. Alueelle on suunniteltu Loviisa–Hikiä (Hausjärvi) 400 kV:n voimajohto, jonka varaus on myös osoitettu kaavassa. Itäisimmän voimajohtokäytävän alueelle on osoitettu ajomerkinnällä olemassa oleva Lappomintie. Alueella tulee huomioida voimajohtojen aiheuttamat rajoitteet rakentamisen määrään, sijaintiin sekä laatuun.

Kaavaa varten on annettu yleismääräyksiä hulevesien ohjaamisesta, aitaamisesta, toimintojen sijoittamisesta voimajohtoalueille, uusiutuvan energian käytöstä, melutasosta, sammutusvedestä, radonturvallisuudesta sekä alueen sisäisistä viheryhteyksistä.

Uuden yleisen tiealueen (Rajatie) toteuttamisesta vastaa Uudenmaan elinvoimakeskus. Valtio on myöntänyt kyseisen tien toteuttamista varten rahoituksen. Yrityskortteleiden rakentaminen vaatii Rajatien rakentamisen.

Asemakaavan hyväksymisen yhteydessä muodostetaan sitova tonttijako.

Loviisan kaupungin hallintosäännön mukaisesti tämän asemakaavan hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto.

Liitteet:

Kaavakartta merkintöineen ja määräyksineen
Kaavaselostus liitteineen

Esittelijä Tekninen johtaja Nina Aro

Ehdotus Tekninen lautakunta hyväksyy lausuntoihin annetut vastineet ja hyväksyy asemakaavan ja sitovan tonttijaon kaupunginosassa 10 Kuningattarenranta, Rajatien liittymän alue (Pietarintie). Tekninen

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta	§ 125	28.08.2025
Tekninen lautakunta	§ 8	29.01.2026
Kaupunginhallitus	§ 41	09.02.2026
Kaupunginvaltuusto		18.02.2026

lautakunta esittää edelleen kaupunginhallitukselle ja -valtuustolle kaavan hyväksymistä.

Päätös Tekninen lautakunta hyväksyi lausuntoihin annetut vastineet ja hyväksyy asemakaavan ja sitovan tonttijaon kaupunginosassa 10 Kuningattarenranta, Rajatien liittymän alue (Pietarintie). Tekninen lautakunta esittää edelleen kaupunginhallitukselle ja -valtuustolle kaavan hyväksymistä.

Tiedoksi Kaupunkisuunnittelu
Uudenmaan elinvoimakeskus
Lupa- ja valvontavirasto

KH 09.02.2026 § 41

Liitteet:
Kaavakartta merkintöineen ja määräyksineen
Kaavaselostus liitteineen

Esittelijä Kaupunginjohtaja Tomas Björkroth

Ehdotus Kaupunginhallitus esittää, että kaupunginvaltuusto hyväksyy lausuntoihin annetut vastineet ja hyväksyy asemakaavan ja sitovan tonttijaon kaupunginosassa 10 Kuningattarenranta, Rajatien liittymän alue (Pietarintie).

Pykälä tarkastetaan välittömästi.

Päätös Päätös ehdotuksen mukainen.

Pykälä tarkastettiin välittömästi.

KV 18.02.2026
158/10.02.03/2022

Liitteet:
Kaavakartta merkintöineen ja määräyksineen
Kaavaselostus liitteineen

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta	§ 125	28.08.2025
Tekninen lautakunta	§ 8	29.01.2026
Kaupunginhallitus	§ 41	09.02.2026
Kaupunginvaltuusto		18.02.2026

Ehdotus Kaupunginvaltuusto hyväksyy lausuntoihin annetut vastineet ja hyväksyy asemakaavan ja sitovan tonttijaon kaupunginosassa 10 Kuningattarenranta, Rajatien liittymän alue (Pietarintie).

Päätös

Kaupunginvaltuusto

18.02.2026

9**Ajankohtaiset asiat**

KV 18.02.2026

Kaupunginjohtaja tiedottaa kaupunginvaltuutettuja ajankohtaisista asioista.

Kaupunginvaltuusto

18.02.2026

10

Kokouksen päättäminen

KV 18.02.2026

Päätös