

Etusto-oikeuden käsittely, määräala kiinteistöstä Hartikas

KH 15.06.2026
656/10.00.01/2026

Valmistelija

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

Asia

Ostajat ovat ostaneet 25.3.2026 päivätyllä kauppakirjalla (liite 1) Loviisassa sijaitsevan määräalan kiinteistöstä Hartikas (434-409-3-137). Määräalan pinta-ala on noin 46 hehtaaria. Kauppahinta on luovutuskirjan mukaan 284 000 euroa. Määräalakaupan kohde on pääasiassa metsämaata ja siihen ei kuulu rakennuksia. Kaupan kohteen kartta on liitteenä 1 olevan kauppakirjan liitekartta.

Kaavatilanne

Kaupan kohde sijaitsee alueella, jossa on voimassa 10.12.2008 hyväksytty Loviisan rantaosayleiskaava. Määräala on kaavamerkinnältään metsätalousmaata (M) ja metsätalousmaata, johon kohdistuu ranta-alueella rajoituksia (M-1). Alueelle on tulossa vireille Loviisan keskustaajaman itä- ja pohjoisosien osayleiskaava (liite 2).

Kaupungin maapolitiikka

Kaupunki hankkii maata kehitettäviltä alueilta kaupungin strategian (2022–2025) mukaisesti. Maata hankitaan silloin, kun se on mahdollista ja aikajänne maanhankinnasta rakentamiseen on muutamista vuosista useisiin kymmeneen vuosiin. Maanhankinnan keinoja ovat vapaaehtoinen kauppa, vaihtokauppa, lunastusmenettely tai etusto-oikeuden käyttäminen tietyissä tilanteissa. Kaupunki voi käyttää etuostolain (608/1977) mukaista etusto-oikeutta kehittämisen painopistealueilla. Etusto-oikeus koskee laajuudeltaan 5 000 m² ja sitä suurempia kiinteistö- tai määräalakauppoja.

Etuostolaki tarjoaa yksittäistapauksissa mahdollisuuden maapoliittisesti perusteltuihin maanhankintoihin. Etusto-oikeudella kaupunki lunastaa myydyn kiinteistön omaan yhdyskuntarakentamiseen tai virkistys- ja suojelutarkoituksiin asettumalla ostajan tilalle kiinteistökaupassa. Kaupan kaikki ehdot siirtyvät sitomaan kaupunkia eikä sen sisältöä voi muuttaa. Etusto-oikeuden käyttämisestä päättää kaupunginhallitus (Hallintosääntö 27 § 3. mom.). Päätös etusto-oikeuden käyttämisestä tulee etuostolain 9 §:n mukaisesti toimittaa kirjallisesti ostajalle, myyjälle ja sille kirjaamisviranomaiselle, jonka toimialueella kiinteistö on, kolmen kuukauden kuluessa tapahtuneesta kiinteistökaupasta. Tämän jälkeen kaupunki menettää etusto-oikeutensa kyseisessä kiinteistökaupassa.

Etusto-oikeuden käyttämisen perusteet

Loviisan kaupunki pyrkii maa-alueiden hankkimiseen kaavoituskatsauksen aluerajausten mukaisesti, jotta se voi pitkällä aikajänteellä kehittää alueita. Kaupunki omistaa joitakin alueita kaupan kohteen ympäriltä (liite 3). Tässä kyseessä olevan kiinteistökaupan kohde on metsätalousmaata. Vireille tulevaa yleiskaavoitusta varten kaupungin on kuitenkin tarkoituksenmukaista hankkia kyseiseltä alueelta. Tämän vuoksi

määräalan hankkiminen kaupungille etuostolla on perusteltua ja edesauttaa tulevaa Loviisan keskustaajaman itä- ja pohjoisosien osayleiskaavoitusta.

Kiinteistökaupan kokonaisuuden neliöhinnaksi tulee 284 000 euroa / 46 ha = noin 0,62 euroa. Kauppahinta on yksityisten tahojen kesken neuvoteltu ja sisältää puuston arvon.

Liitteet

Liite 1 Kauppakirja ja liitekartta (osittain salassapidettävä, sisältää henkilötietoja)

Liite 2 Kaavoitustilanne kaupan kohteen alueella, ote kaavoituskatsauksesta 2026

Liite 3 Karttanäkymä osayleiskaavasta ja kaupungin maaomaisuudesta

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Tomas Björkroth

Ehdotus

Kaupunginhallitus päättää, että Loviisan kaupunki käyttää etuostolain mukaista oikeuttaan asettua ostajan asemaan 25.3.2026 päivätyssä kiinteistökaupassa. Kaupan kohteena on noin 46 hehtaarin suuruinen määräala kiinteistöstä Hartikas 434-409-3-137. Kaupan kokonaishinta on 284 000 euroa. Kiinteistöt hankitaan kaavoitusta varten.

Pykälä tarkastetaan välittömästi.

Päätös