

Etuosto-oikeuden käsittely, määräalat kiinteistöistä Mickos ja Jordas sekä tilat Råskog ja Tenoräng kokonaan

KH 24.08.2026 § 230
785/10.00.01/2026

Valmistelija

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

Asia

UB Hankemetsä II Ky (y-tunnus 3554528-9) on ostanut 2.6.2026 päivätyllä kauppakirjalla (**liite 1**) siinä olevissa liitekartoissa ilmenevät, Loviisassa sijaitsevat kaksi määräalaa kiinteistöstä Mickos (434-413-5-41), pinta-alat 64,61 ha ja 58,97 ha, ja määräalan kiinteistöstä Jordas 434-413-2-71, pinta-ala 31,33 ha. Lisäksi kaupan kohteena ovat kokonaisuudessaan tilat Råskog (434-409-1-236), pinta-ala 6,585 ha, ja Tenoräng (434-413-6-5), pinta-ala 2,625 ha. Kaupan kohteisiin ei kuulu rakennuksia. Kaikki kauppaan kuuluvat kohteet on esitetty **liitteenä 2** olevissa kartoissa.

Kaavoitus- ja suunnittelutilanne

Kaupan kohteista määräala nro 1 tilasta Mickos sijaitsee-alueella, jossa on voimassa 10.12.2008 hyväksytty Loviisan rantaosayleiskaava. Määräala on kaavamerkinnältään osittain metsätalousmaata (M) ja metsätalousmaata, johon kohdistuu ranta-alueella rajoituksia (M-1), sekä erillispientalovaltaista asuntoaluetta AO-1/r. Tilat Råskog ja Tenoräng sijaitsevat samalla Loviisan rantaosayleiskaavan alueella metsätalousalueeksi osoitetulla alueella (M). Alueelle on tulossa vireille Loviisan keskustaajaman itä- ja pohjoisosien osayleiskaava (**liite 3**). Kaavoitusta edeltävät alueen suunnittelu- ja selvitystyöt ovat käynnissä.

Määräala nro 2 tilasta Mickos sijaitsee kaupunginvaltuuston 12.11.2025 §:ssä 167 hyväksymässä Valkon ja sen lähialueiden osayleiskaavassa alueella, joka on osoitettu osin maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M ja M-1), teollisuusalueeksi, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY), suojaviheralueeksi (EV), maa- ja metsätalousalueeksi, jossa on virkistysarvoja (MU), sekä pieneltä osin loma-asuntoalueeksi, jolla sallitaan vakituinen asutus (RA/AP). Hallinto-oikeus on hylännyt kaavasta tehdyt valitukset, mutta kaava ei ole vielä lainvoimainen. Palstan pohjoisosassa alueella on voimassa Köpbacka-Haravankylän asemakaava A13-1, joka on vahvistettu 28.2.1985. Kaupan kohteeseen kuuluu asemakaavoitettua puistoa (kaavamerkintä VP) ja katualuetta sekä kymmenen pientalotonttia (kaavamerkintä AO).

Määräala nro 3 tilasta Jordas sijaitsee 8.3.2000 hyväksytyssä Pernajan rannikon ja saariston osayleiskaavassa osoitetulla metsätalousalueella (kaavamerkintä M).

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 etuosto-oikeuden käyttäminen tietyissä tilanteissa. Kaupunki voi käyttää etuostolain

(608/1977) mukaista etuosto-oikeutta kehittämisen painopistealueilla. Etuosto-oikeus koskee laajuudeltaan 5 000 m² ja sitä suurempia kiinteistön tai -määräalakauppoja.

Etuostolaki tarjoaa yksittäistapauksissa mahdollisuuden maapoliittisesti perusteltuihin maanhankintoihin. Etuosto-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. Etuosto-oikeuden käyttämisestä päättää kaupunginhallitus (hallintosääntö 27. §:n 3. kohta). Päätos etuosto-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 etuosto-oikeutensa kyseisessä kiinteistökaupassa.

Etuosto-oikeuden käyttämisen perusteet

Loviisan kaupunki pyrkii maa-alueiden hankkimiseen kaavoituskatsauksen, yleiskaavan ja arvioitavien tulevien kehitysalueiden suunnilta, jotta se voi pitkällä aikajänteellä kehittää alueita. Kaupunki omistaa maa-alueita kaupan kohteena olevien määräalojen ja kiinteistöjen ympäriltä (**liite 4**).

Tässä kyseessä olevan kiinteistökaupan kohteista määräala 1 kiinteistöstä Mickos on 3,1 hehtaarin osalta erillispientaloille tarkoitettua aluetta. Kaupunki omistaa määräalan pohjoispuolisen alueen. Kyseisen alueen saaminen kaupungin omistukseen täydentää kaupungin maanomistusta siten, että alue voidaan asemakaavoittaa. Muilta osin palsta on metsätalousmaata. Määräala nro 3 kiinteistöstä Jordas sekä kiinteistöt Råskog ja Tenoräng ovat metsätalousmaata. Vireille tulevaa Loviisan keskustaaajaman itä- ja pohjoisosien osayleiskaavaa varten kaupungin on tarkoituksenmukaista hankkia maata omistukseen kyseisiltä alueilta. Kaupunki on päättänyt käyttää etuosto-oikeuttaan samalla perusteella myös toisessa määräalakaupassa (KH 15.6.2026 § 189), nyt kyseessä olevien Loviisanlahden itäpuolisten kaupan kohteiden lähellä.

Määräala nro 2 sijaitsee Valkon osayleiskaavan alueella, joka on tarkoitettu merkittävilta osin (n. 20 ha) teollisuusalueeksi. Myös samaan palstaan sisältyvät asemakaavoitetut pientalokorttelit sekä katu- ja viheralueet ovat käyttötarkoitukseltaan tarkoitettu yhdyskuntarakentamiseen.

Edellä mainittujen seikkojen perusteella kaupan kohteiden hankkiminen kaupungille etuostolla on perusteltua. Se edesauttaa osaltaan Loviisan rantaosayleiskaavan toteuttamista, Loviisan keskustaaajaman itä- ja pohjoisosien osayleiskaavoitusta sekä Valkon osayleiskaavan mukaisten alueiden yhdyskuntarakentamista ja asemakaavoitusta.

Kiinteistökaupan kokonaisuuden neliöhinnaksi tulee 965 000 € / 164,12 ha = n. 0,59 €. Kauppahinta on yksityisten tahojen kesken neuvoteltu ja sisältää puuston arvon. Hinta on kokonaisuutta arvioiden erittäin kohtuullinen.

Liitteet

Liite 1 Kauppakirja ja liitekartat

Liite 2 Kaupan kohteena olevat kiinteistöt kartalla

Liite 3 Kaavoitustilanne kaupan kohteiden alueella, ote
kaavoituskatsauksesta 2026

Liite 4 Karttanäkymä kaupan kohteesta ja kaupungin maaomaisuudesta

Esittelijä	Kaupunginjohtaja Tomas Björkroth
Ehdotus	Kaupunginhallitus päättää, että Loviisan kaupunki käyttää etuostolain mukaista oikeuttaan asettua ostajan asemaan 2.6.2026 päivätyssä kiinteistökaupassa. Kaupan kohteena on yhteensä noin 164,12 hehtaarin suuruinen kahden kokonaisen kiinteistön Råskog ja Tenoräng sekä kahden määräalan kiinteistöstä Mickos ja määräalan kiinteistöstä Jordas muodostama kokonaisuus. Kaupan kokonaishinta on 965 000 euroa. Kaupan kohteet hankitaan alueiden suunnitelmallista kehittämistä ja yhdyskuntarakentamista varten. Etuostoa koskeva päätös annetaan tiedoksi viivytyksettä kaupan osapuolille sekä kirjaamisviranomaiselle. Kaupunginhallitus päättää ehdottaa kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto myöntää 965 000 euron lisämäärärahan kiinteistökauppaa varten. Pykälä tarkastetaan välittömästi.
Käsittely	Kaupunkisuunnittelupäällikkö Marko Luukkonen oli läsnä kokoukseen kutsuttuna kello 17.44–18.37 ja esitteli asiaa sekä vastasi jäsenten kysymyksiin. Merkittiin, että Otto Andersson saapui kokoukseen tämän asian käsittelyn aikana kello 17.50.
Päätös	Ehdotuksen mukainen. Tämä pykälä tarkastettiin välittömästi.