



Maankäyttöinsinööri

27.04.2026

§ 9/2026

467/10.00.02/2026

Hakija/Sökande VOM Suomi Oy

**Alueen uudelleen vuokraaminen VOM Suomi Oy:lle / Förnyad utarrendering av ett område till VOM Suomi Oy**

Asia/Ärende

Hakija on pyytänyt saada uudelleen vuokrata noin 2 154 m2 suuruista aluetta kiinteistöstä 434-409-3-134 (kartta, johon vuokra-alue on merkitty vihreällä reunavärillä, liitteenä). Osoite: Vanha Valkontie 230 b, 07910 Valko. Vuokra-alueen tunnus: 434-409-3-134-V306.

/

Sökanden har begärt att på nytt få arrendera ett område på cirka 2 154 m2 av fastighet 434-409-3-134 (karta där arrendeområdet är markerat med grön kantfärg finns som bilaga). Adress: Gamla Valkomvägen 230 b, 07910 Valko. Beteckning för arrendeområdet: 434-409-3-134-V306.

Perustelut/Motiveringar

Alue on ollut vuokrattuna samaan tarkoitukseen toiselle yritykselle. Vanhan vuokrasopimuksen päättämispäivä on 31.12.2027. Rakennukset ja vuokraoikeus on määrä myydä VOM Suomi Oy:lle toukokuun 2026 aikana. Alue on vuodesta 2008 vuokrattu samaan tarkoitukseen. Alueella sijaitsee tulevan vuokralaisen omistamia rakennuksia.

Loviisan sataman toiminnot siirtyivät Helsingin Satama Oy:lle vuonna 2017. Kaupunki on sitoutunut kehittämään vapaavaraston aluetta satamatoimintoihin kytkeytyvänä yritysalueena. Näin ollen jatkossa vapaavaraston alueelle ei ole vuoden 2017 jälkeen syytä tehdä pitkiä vuokrasopimuksia, jos ne eivät liity olennaisesti sataman toimintaan. Vuokralaisen toiminta ei liity satamatoimintaan, mutta satamayhtiö ei ole ilmoittanut tarvitsevänsä aluetta tällä hetkellä. Näin ollen ei ole estettä vuokrasopimuksen uusimiseksi viiden vuoden määräajaksi.

Edellä esitetyin perusteiden mukaan hakijan maanvuokrasopimus uusitaan viideksi vuodeksi. Mikäli satamayhtiöllä ei ole tarvetta vapaavarastoalueen käyttöön tämän vuokrasopimuskauden päättämisaikana, voidaan vuokrausta jatkaa edelleen määräajalla sopimuksella. Vuokrasopimuksen ehtoja on tarkistettu vastaamaan nykyhetkeä.

/

Området har varit utarrenderat till ett annat företag för samma ändamål. Dagen då det gamla arrendeavtalet upphör är 31.12.2027. Avsikten är att sälja byggnaderna och arrenderätten till VOM Suomi Oy under maj 2026. Området har utarrenderats från 2008 för samma ändamål. I området ligger byggnader som



den blivande arrendatorn äger.

Lovisa hamns verksamhet överfördes till Helsingfors Hamn Ab år 2017. Staden har förbundit sig att utveckla frilagrets område som ett företagsområde som är kopplat till hamnverksamhet. Således finns det inte i fortsättningen någon anledning att ingå långa arrendeavtal för frilagrets område efter 2017 om de inte väsentligt anknyter till hamnens verksamhet. Arrendatorns verksamhet anknyter inte till hamnverksamhet men hamnbolaget har inte meddelat att det behöver området för närvarande. Således finns det inget hinder för att förnya arrendeavtalet för en period på fem år.

På ovan nämnda grunder förnyas sökandens arrendeavtal för fem år. Ifall hamnbolaget inte har behov att använda frilagersområdet när denna arrendeavtalsperiod går ut kan utarrenderingen fortsätta genom ett tidsbundet avtal. Villkoren i arrendeavtalet har justerats så att de motsvarar nuläget.

Påttös/Beslut

Maankäyttöinsinööri påttää, että Loviisan kaupunki vuokraa hakijalle noin 2 154 m2 suuruisen alueen kiinteistöstä 434-409-3-134 viideksi (5) vuodeksi yllä mainituin ehdoin, alkaen vuokrasopimuksen allekirjoituspäivästä. Vuosivuokra on 1 077 euroa.

Tämä päätös ja siihen liittyvä uusi maanvuokrasopimus ovat ehdollisia VOM Suomi Oy:n (hakija) ja Vauhti-Raksu Oy:n (entinen vuokralainen) väliselle yrityskaupalle. Uusi maanvuokrasopimus on allekirjoitettava kolmen (3) kuukauden kuluessa tämän vuokrauspäätöksen lainvoimaistumisesta.

/

Markanvändningsingenjören beslutar att Lovisa stad arrenderar ut till sökanden ett cirka 2 154 m2 stort område av fastighet 434-409-3-134 för fem (5) år på ovan nämnda villkor, från och med dagen för undertecknandet av arrendeavtalet. Årsarrendet är 1 077 euro.

Detta beslut och det anknyttande nya arrendeavtalet är villkorade av en företagsaffär mellan VOM Suomi Oy (sökande) och Vauhti-Raksu Oy (tidigare arrendator). Det nya arrendeavtalet ska undertecknas inom tre (3) månader efter detta arrendebeslut vinner laga kraft.



Maankäyttöinsinööri

27.04.2026

§ 9/2026

---

Päiväys ja allekirjoitus  
Datum och underskrift

Loviisa 27.4.2026  
Lovisa 27.4.2026

*Tämä päätös on järjestelmällekirjoitettu. /  
Detta beslut är undertecknat i systemet.*

Antti Piippo  
Maankäyttöinsinööri  
Markanvändningsingenjör

Jakelu/Distribution

Hakija/Sökande  
Tekninen lautakunta/Tekniska nämnden



## OIKAISUVAATIMUSOHJEET

Tähän päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen. Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla tuomioistuimeen.

### Oikaisuvaatimusoikeus

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä:

- se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (*asianosainen*), sekä
- kunnan jäsen.

### Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Oikaisuvaatimus on toimitettava Loviisan kaupungin kirjaamoon määräajan viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymistä.

*Asianosaisen* katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä. Käytettäessä tavallista sähköistä tiedoksiantoa *asianosaisen* katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, kolmantena päivänä viestin lähettämisestä.

*Kunnan jäsenen* katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Jos oikaisuvaatimusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulukuun- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

### Oikaisuvaatimusviranomainen

Viranomainen, jolle oikaisuvaatimus tehdään, on se Loviisan kaupungin toimielin, jonka alla päätöksen tehnyt viranhaltija toimii.

Kirjaamon yhteystiedot:  
Postiosoite: PL 77, 07901 Loviisa  
Käyntiosoite: Mariankatu 12 A  
Sähköpostiosoite: kaupunki@loviisa.fi  
Puhelinnumero: 019 555 555

Kirjaamon aukioloajat ovat:



Maankäyttöinsinööri

27.04.2026

§ 9/2026

ma–ke 9–11.30 ja 12.30–15  
to 9–11.30 ja 12.30–17  
pe 9–11.30 ja 12.30–15

### Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö

Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava:

- päätös, johon haetaan oikaisua
- miten päätöstä halutaan oikaistavaksi
- millä perusteella oikaisua vaaditaan.

Oikaisuvaatimuksessa on lisäksi ilmoitettava tekijän nimi, kotikunta, postiosoite ja puhelinnumero.

Jos oikaisuvaatimuspäätös voidaan antaa tiedoksi sähköisenä viestinä, yhteystietona pyydetään ilmoittamaan myös sähköpostiosoite.

### Pöytäkirja

Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä voi pyytää Loviisan kaupungin kirjaamosta.



---

## ANVISNINGAR OM HUR MAN BEGÄR OMRÖVNING

Den som är missnöjd med detta beslut kan begära omprövning skriftligt. Ändring i beslutet får inte sökas genom besvär hos domstol.

### Rätt att begära omprövning

Omprövning får begäras av:

- den som beslutet avser eller vars rätt, skyldighet eller fördel direkt påverkas av beslutet (*part*), och
- kommunmedlemmar.

### Tidsfrist för begäran om omprövning

Omprövning ska begäras inom 14 dagar från delfåendet av beslutet.

Begäran om omprövning ska lämnas in till **Lovisa stads registratorskontor** senast under tidsfristens sista dag innan registraturen stänger.

En part anses ha fått del av beslutet sju dagar efter att brevet sändes, om inte något annat visas. Vid vanlig elektronisk delgivning anses parten ha fått del av beslutet den tredje dagen efter att meddelandet sändes, om inte något annat visas.

En kommunmedlem anses ha fått del av ett beslut sju dagar efter det att protokollet fanns tillgängligt i det allmänna datanätet.

Dagen för delfåendet räknas inte med i tidsfristen för begäran om omprövning. Om den sista dagen för omprövningsbegäran infaller på en helgdag, självständighetsdagen, första maj, julafton, midsommarafton eller en helgfri lördag, får omprövning begäras den första vardagen därefter.

### Omprövningsmyndighet

Omprövning begärs hos det Lovisa stads organ under vilket tjänsteinnehavaren som fattat beslutet lyder.

Registratorkontorets kontaktinformation:

Postadress: PB 77, 07901 Lovisa  
Besöksadress: Mariegatan 12 A  
E-postadress: kaupunki@loviisa.fi  
Telefonnummer: 019 555 555

Registraturen är öppen:



Maankäyttöinsinööri

27.04.2026

§ 9/2026

måndag–onsdag 9–11.30 och 12.30–15

torsdag 9–11.30 och 12.30–17

fredag 9–11.30 och 12.30–15

### **Omprövningsbegärans form och innehåll**

Omprövning ska begäras skriftligt. Också elektroniska dokument uppfyller kravet på skriftlig form.

I omprövningsbegäran ska uppges:

- det beslut i vilket omprövning begärs
- hurdan omprövning som begärs
- på vilka grunder omprövning begärs.

I omprövningsbegäran ska dessutom uppges namnet på den som har begärt omprövning samt personens hemkommun, postadress och telefonnummer.

Om omprövningsbeslutet får delges som ett elektroniskt meddelande ska också e-postadress uppges.

### **Protokoll**

Protokollsutdrag och bilagor som gäller beslutet kan begäras hos Lovisa stads registratorskontor.

## MAANVUOKRASOPIMUS

### 1. JOHDANTO

#### 1.1 Sopijapuolet

Vuokranantaja: Loviisan kaupunki, 0203263-9  
(maankäyttöinsinööri XX.XX.202X § X)  
Osoite: Mannerheiminkatu 4, PL 77, 07901 Loviisa

Vuokralainen: VOM Suomi Oy 3263327-5

Maankäyttöinsinöörin päätös on saanut lainvoiman

#### 1.2 Vuokra-alue

Sopimuksen tarkoitamana vuokra-alueena on Loviisan kaupungin Valkon kylässä sijaitsevaan tilaan Frilager I 434-409-3-134 kuuluva noin 2 154 m<sup>2</sup> suuruinen alue (kartta liitteenä). Osoite: Vanha Valkontie 230b, 07910 Valko.

Vuokra-alueella on voimassa 24.7.1978 hyväksytty asemakaava. Kaavassa alue on osoitettu Sataman varastoisalueeksi (Lsv).

#### 1.3 Vuokra-aika

Vuokra-aika alkaa XX.XX.2026 ja päättyy XX.XX.2031.

## 2. MAKSUT

### 2.1 Vuokra

Vuokralainen maksaa vuokranantajalle vuotuista vuokraa, joka on 1077 euroa (perusvuokra).

Vuokra maksetaan kalenterivuositain vuokranantajan lähettämän laskun mukaisesti vuokranantajan osoittamalle tilille.

### 2.2 Indeksiehto

Vuokra on sidottu elinkustannusindeksiin seuraavasti:

Kohdan 2.1 mukaista vuosivuokraa (perusvuokra) muutetaan virallisen elinkustannusindeksin muutosta vastaavasti. Vuokran muutoksen suuruus ilmenee, kun perusindeksiä verrataan tarkistusindeksiin. Mikäli tarkistusindeksin luku on korkeampi tai alempi kuin perusindeksin luku, perusvuokraa korotetaan tai alennetaan vastaavasti.

Tarkistettu vuosivuokra lasketaan seuraavasti:

Perusindeksinä on vuoden 2026 maaliskuun indeksiluku. Tarkistusindeksi on kunkin maksuvuotta edeltävän vuoden joulukuun indeksiluku. Tarkistettu vuosivuokra saadaan, kun tarkistusindeksi jaetaan perusindeksillä ja kerrotaan perusvuokralla.

Tarkistettua vuokraa maksetaan kunkin kalenterivuoden alusta lukien.

### **2.3 Viivästyskorko**

Mikäli vuokran tai muun tähän sopimukseen perustuvan maksun suorittaminen viivästyy, erääntyneille saataville maksetaan korkolain (633/1982) 4 §:n mukainen viivästyskorko eräpäivästä lukien.

## **3 VUOKRA-ALUEEN KÄYTTÖ**

### **3.1 Käyttötarkoitus**

Vuokra-alue luovutetaan käytettäväksi maanvuokralain (258/1966) 5. luvun tarkoittamalla tavalla varasto- ja teollisuustoimintaa varten.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että hänellä on kaikki rakennushankkeen toteuttamiseen tarvittavat viranomaisluvut ja että hän noudattaa lainsäädännön ja viranomaisen mahdollisesti asettamia vaatimuksia ja määräyksiä. Vuokralainen ei saa toimenpiteillään aiheuttaa vuokranantajalle tai kolmansille vahinkoa tai haittaa.

### **3.2 Rakentaminen**

Vuokra-alueelle saa rakentaa asemakaavamääräysten mukaisia ja Loviisan kaupungin rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymiä elinkeinotoimintaan liittyviä rakennuksia.

### **3.3 Kunnossapito ym.**

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan rakennustensa ja vuokra-alueen kunnossapidosta, siisteydestä ja turvallisuudesta. Valmiita rakennuksia ei saa osaksikaan purkaa ilman vuokranantajan kirjallista suostumusta. Vuokra-alueella kasvavat puut ovat vuokranantajan omaisuutta. Puita ei saa vahingoittaa eikä luvatta kaataa, jos ne eivät aiheuta vaaraa turvallisuudelle.

Vuokralainen huolehtii tarpeelliseksi katsottujen vuokra-alueeseen kohdistuvien perusparannustöiden tekemisestä ja vastaa töiden kustannuksista. Oleellisiin perusparannustöihin tulee saada vuokranantajan kirjallinen suostumus.

Kunnossapitovelvollisuudesta tai perusparannuksista taikka muista suorittamistaan töistä johtuvista kustannuksista vuokralaisella ei ole oikeutta saada korvausta eikä vuokranmaksussa hyvitystä. Vuokralaisella ei ole myöskään oikeutta vuokrasuhteen päättyessä saada korvausta sopimuksen kohteen arvoa nostaneista perusparannuksista tai muista töistä.

### **3.4 Ympäristönsuojelulain 104 §:n selontekovelvollisuus**

Vuokranantaja ilmoittaa, että käytettävissä olevien tietojen perusteella vuokra-alueella ei ole vuokranantajan tietojen mukaan jätteitä tai aineita, jotka saattavat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

### **3.6 Maaperän pilaantuminen**

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että vuokra-alue ei vuokralaisen toimesta eikä muutoinkaan pilaannu. Mikäli vuokra-alue tai osa siitä on kuitenkin vuokra-aikana ympäristönsuojelulain (527/2014) 16 tai 17 § tarkoittamalla tavalla

pilaantunut vuokra-aikana, vuokralainen on velvollinen huolehtimaan alueen puhdistamisesta siten kuin lain 14 luvussa säädetään.

Mikäli vuokralainen laiminlyö tässä tarkoitetun velvollisuutensa, vuokranantajalla on oikeus toteuttaa puhdistaminen vuokralaisen lukuun ja periä toimenpiteestä aiheutuneet kustannukset vuokralaiselta.

Vuokralainen vastaa vuokra-alueella tapahtuneista ympäristövahingoista, jotka ovat peräisin vuokralaisen koko hallinta-ajalta. Muulta ajalta peräisin olevista ympäristövahingoista vastaa vuokranantaja.

### **3.7 Roskaantuminen**

Vuokralainen huolehtii siitä, että vuokra-alue ei sen toimesta eikä muutenkaan roskaannu. Mikäli vuokra-alue tai osa siitä kuitenkin on roskaantunut, vuokralainen on velvollinen huolehtimaan puhdistamisesta siten kuin jätelain (646/2011) 8. luvussa säädetään.

### **3.8 Vahinkotapahtuma**

Mikäli vuokra-alueella oleva vuokralaisen omistama rakennus tuhoutuu vahinkotapahtumassa joko kokonaan tai osittain, vuokralaisen on rakennettava tuhoutuneen tilalle entistä vastaava rakennus. Rakennustyö on aloitettava vuoden kuluessa ja loppuunsaattettava kolmessa vuodessa vahinkotapahtumasta lukien. Vuokranantaja voi hakemuksesta pidentää tässä tarkoitettuja määräaikoja.

### **3.9 Alivuokraus**

Vuokralaisella ei ole oikeutta alivuokrata tai muutoin luovuttaa vuokra-aluetta tai osaa siitä kolmannelle, ellei vuokranantaja anna tähän kirjallista suostumustaan.

### **3.10 Katselmukset**

Vuokranantajalla on oikeus toimittaa vuokra-alueella katselmuksia sen selvittämiseksi, onko vuokra-alue sopimuksen mukaisessa kunnossa ja noudatetaanko tämän sopimuksen määräyksiä myös muutoin. Katselmuksesta tulee ilmoittaa ennalta vuokralaiselle.

### **3.11 Luovutusvelvollisuus**

Jos kunta ennen vuokra-ajan päättymistä tarvitsee osaa vuokra-alueesta yleiseksi alueeksi, vuokralainen on velvollinen luovuttamaan alueen. Alueen luovuttamisesta vuokralaiselle aiheutuva haitta korvataan erikseen tehtävällä sopimuksella.

### **3.12 Johtojen ym. sijoittaminen**

Vuokralainen sallii kunnan osoittamien yhdyskuntaa tai kiinteistöä palvelevien tarpeellisten johtojen, laitteiden yms. Ja niiden kiinnikkeiden sekä jalankulkutasojen ja jalankulku-ulokkeiden ja niiden katosten kannattimien sijoittamisen vuokra-alueelle, sen yli ja sillä sijaitseviin rakennuksiin.

## **4 LUNASTAMINEN**

Vuokralainen on vuokrasuhteen päättyessä velvollinen viemään pois omistamansa laitteet ja laitokset sekä muun omaisuutensa. Vuokralainen on velvollinen siistimään alueen.

Mikäli tässä tarkoitettua vuokralaisen omaisuutta ei ole poistettu alueelta kuuden (6) kuukauden kuluessa vuokrasopimuksen päättymisestä, vuokranantajalla on oikeus myydä ne vuokralaisen lukuun julkisella huutokaupalla sekä siistiä alue myynnistä saaduilla varoilla.

Mikäli vuokra-alueella oleva vuokralaisen omaisuus kattaa arviolta lähinnä vain julkisen huutokaupan järjestämisestä aiheutuvat kustannukset, vuokranantajalla on oikeus menetellä omaisuuden suhteen parhaaksi katsomallaan tavalla.

## **5 MUUT SOPIMUSEHDOT**

### **5.1 Vuokraoikeuden siirto**

Vuokralaisella on oikeus siirtää vuokraoikeus vuokranantajaa kuulematta kolmannelle. Se jolle, vuokraoikeus on siirretty, on velvollinen ilmoittamaan siirrosta vuokranantajalle yhden (1) kuukauden kuluessa siitä, kun siirto on tapahtunut. Ilmoitukseen on liitettävä jäljennökset siirtoasiakirjoista.

Siirronsaaja on velvollinen kirjauttamaan oikeutensa siten kuin maakaassa (540/1995) on säädetty.

### **5.2 Uudelleenvuokraus**

Vuokralaisella on etuoikeus kohdassa 1.3 mainitun vuokrakauden päättyessä saada alue välittömästi uudelleen vuokralle samaan käyttötarkoitukseen edellyttäen, että

- a) vuokralainen on täyttänyt kaikki tämän sopimuksen mukaiset velvoitteensa,
- b) alue on muutoinkin tarkoitus vuokrata samaan käyttötarkoitukseen, ja
- c) vuokralainen on ilmoittanut vuokranantajalle, milloin tämä sitä pyytää, hyvissä ajoin ennen yllä mainitun vuokralaiselle asetetun määräajan päättymistä, tullaanko alu vuokraamaan samaan käyttötarkoitukseen.

### **5.3 Kadun kunnossa- ja puhtaanapito**

Vuokralaisen velvollisuus pitää kunnossa ja puhtaana kiinteistöön rajoittuva katu määräytyy sen mukaan kuin laissa kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta on säädetty.

### **5.4 Sopimuksen purkaminen**

Sopijapuolella on oikeus purkaa sopimus maanvuokralain (258/1966) 20. ja 21. §:ssä mainituilla perusteilla.

Vuokranantajalla on myös oikeus purkaa sopimus, jos vuokralainen rikkoo kohdassa 3.8 mainittua rakentamisvelvollisuuttaan.

### **5.5 Erimielisyyksien selvittäminen**

Tästä sopimuksesta aiheutuvat mahdolliset riitaisuudet ratkaistaan Itä-Uudenmaan kärjäoikeudessa.

### **5.6 Sopimuksen voimaantulo**

Tämä sopimus tulee voimaan, kun molemmat osapuolet ovat allekirjoittaneet sopimuksen.

### **5.7 Asiakirjoihin tutustuminen**

Vuokralainen on tutustunut kiinteistöä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat:

1. Lainhuutotodistus
2. Rasitustodistus
3. Kiinteistörekisterin ote

## ALLEKIRJOITTAMINEN


Tätä sopimusta on laadittu kaksi yhtäpitävää kappaletta, yksi kummallekin sopijapuolelle.

Loviisassa XX.XX.202X

LOVIISAN KAUPUNKI

VOM Suomi Oy

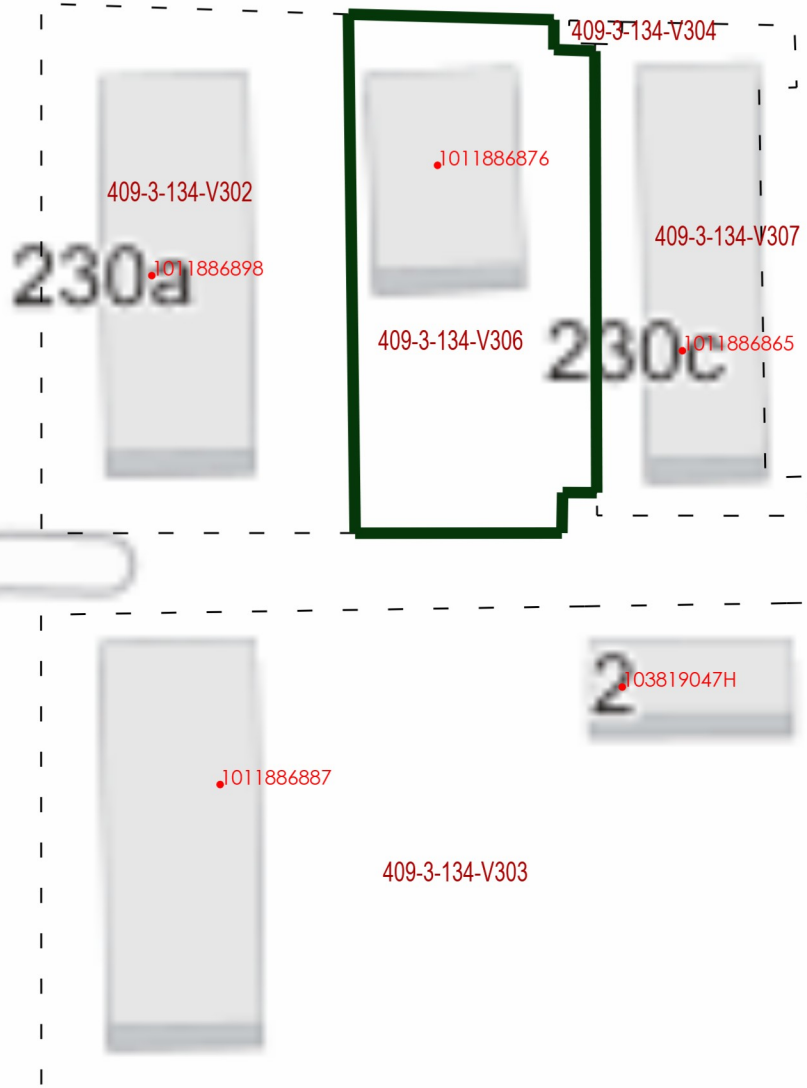
Marko Luukkonen  
kaupunkisuunnittelupäällikkö

  
toimitusjohtaja

# Blåmossaberget

Gamla Valkomvågen

30  
31  
92  
91  
94



3:134

Mittakaava 1 : 1000  
Vuokrasopimuksen liitekartta 434-409-3-134-V306  
30 m