



Maankäyttöinsinööri

26.08.2026

§ 13/2026

698/10.00.02/2026

Asianosainen / Part

Valkon vapaaehtoinen palokunta ry

Kaavatontin 434-11-1164-6 alueen vuokraaminen Valkon vapaaehtoinen palokunta ry:lle / Utarrendering av plantomt 434-11-1164-6 till föreningen Valkon vapaaehtoinen palokunta ry

Asia/Ärende

Valkon vapaaehtoinen palokunta ry (myöhemmin myös "Valkon VPK" on pyytänyt saada vuokrata Loviisan kaupungin 11. kaupunginosassa, korttelissa 1164 sijaitsevan tontin nro 6 paloasemaa varten osoitteessa Valkolammentie 1, Valko. Tontti on kaavamerkinnältään ET-2 ja tarkoitettu yleisten rakennusten korttelialueeksi, jolle voidaan sijoittaa paloasema. Aiemmin Valkon VPK on vuokrannut pienempää osaa korttelista, noin 1 979 m². Jotta tontti muodostaa kaavassa tarkoitetun rakennuspaikan, tulee tontin hallinta olla kokonaisuudessaan vuokralaisella. Tontin ja samalla uuden vuokra-alueen pinta-ala on 3 732 m².

/

Föreningen Valkon vapaaehtoinen palokunta ry (nedan även "Valkon VPK") har begärt att få arrendera tomt nr 6 i kvarter 1164 i Lovisa stads stadsdel 11 för en brandstation på adressen Valkomträskvägen 1, Valko. Tomten har planbeteckningen ET-2 och är avsedd som ett kvartersområde för allmänna byggnader där en brandstation får placeras. Valkon VPK har tidigare arrenderat en mindre del av kvarteret, cirka 1 979 m². För att tomten ska utgöra en sådan byggplats som avses i planen, måste tomten i sin helhet besittas av arrendatorn. Tomten, och samtidigt också det nya arrendeområdet, har en areal på 3 732 m².

Perustelut / Motiveringar

Vuokrasopimuksen taustaa ja nykytila

Alkuperäinen vuokrasopimus allekirjoitettu 18.12.1987. Elinkeinojaosto on päättänyt 29.3.1995 §:ssä 34, että vuokrasopimusta jatketaan 31.12.2025 asti. Korjaus vuokrasopimukseen tehtiin elinkeinojaostossa 23.3.2000 § 23, jonka päätöksen mukaan 1.1.1988 lukien vuokra on ollut 10 markkaa. Vuodesta 1994 vuokraa ei ole peritty, perustuen 3.1.1994 kaupungin ja Valkon VPK:n kesken solmitun palokuntasopimuksen 23 §:ään, jonka mukaan palokunta on vapautettu kiinteistöverosta, katumaksuista, kaupungin laituripaikkamaksuista sekä muista kunnallismaksuista. Tuolloin vapaaehtoisen palokunnan toiminta on ollut osa kaupungin vastuulla ollutta palo- ja pelastustoimintaa. Palokuntasopimus on päättynyt pelastustoiminnan siirryttyä hyvinvointialueelle. Edellä mainitun sopimuksen voimassaolon päätyttyä kaupungin tulee tarkastella vuokrasopimuksen ehtoja uudelleen. Vuokrasopimuksen päättymisen johdosta laaditaan uusi



vuokrasopimus, joka vastaa sisällöltään nykyuotoisia yleisiä maanvuokrasopimuksen kirjauksia, ja vuokra-alue päivitetään vastaamaan kaavatontin alaa.

Yhdistyksille luovutettavien tonttien hinnoittelussa on kunnissa kirjavuutta riippuen muun muassa tontin koosta, sijainnista, yhdistyksen toiminnasta, kaavatilanteesta ja yleisestä taloustilanteesta. Valkon VPK:n edustaja on esittänyt, että yhdistys ei maksaisi lainkaan vuosivuokraa tontista, ja sen lisäksi edustaja on esittänyt keskeisten vuokrasopimusehtojen poisjättämistä (vahingon jälkeinen rakentamisvelvoite ja maaperän pilaantumisen vastuuasiat). Täysin ilmaiseksi ei ole syytä luovuttaa isoa tonttia, eikä vuokranantajan kannalta keskeisiä sopimusehtoja tule muuttaa tai poistaa. Vuokratasoa voidaan kuitenkin arvioida siten, että se on erittäin kohtuullinen.

Hinnoittelun taustaa

2020-luvulla on tehty yksi hinnoittelupäätös paloasematonttia varten. Kaupunginhallitus on 8.5.2023 §:n 144 päätöksessään hyväksynyt paloasematontin 434-8-818-2 hinnoittelun ja tontinluovutusperiaatteet Uudella teollisuusalueella. 15 660 m²:n kokoisen Y-2 tontin hinnaksi päätettiin 234 900 euroa (15 €/m²). Kerrosneliömetrihinta tehokkuudella $e = 0,25$ on ollut 60 euroa/k-m². Kaupunginvaltuusto on 21.5.2025 §:ssä 60 hyväksynyt aluehinnoittelun, jossa Valkon alueen teollisuustontin (kaavamerkintä T) kerrosneliömetrihintaa on 20 euroa.

Nyt vuokrattavan tontin kaavamerkinnän ET (yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue) hinta suhteutuu 1:1 kaavamerkintään T (teollisuus- tai työpaikka-alue) (Maanmittauslaitoksen "Maapohjan arvostaminen kiinteistöverotusta varten" -menetelmäkuvaus [julkaistu 18.3.2024]). Loviisan tonttien aluehinnoittelussa Valkon alueen teollisuustontit kuuluvat alueeseen C. Tehokkuusluvulla $e=0,30$ tässä tarkoitetun ET-2-tontin hinnaksi tulee $0,3 * 3\,732\text{ m}^2 * 20\text{ €} = 22\,392\text{ euroa}$. Kaupungin käyttämällä 5 %:n vuokratokannalla vuosivuokraksi tulee näin ollen 1 119,60 euroa.

Kyseessä ollessa luonteeltaan yleishyödyllinen yhdistys vuokrahintaa voitaisiin huoventaa erikseen päätettävällä prosenttikertoimella, esim. -50 % täydestä tontin vuosivuokrasta. Maankäyttöinsinöörin toimivallassa on ainoastaan -30...+30 prosentin perusteltu muutos kaupunginvaltuuston päättämiin perushintoihin. Suuremmista huojennuksista tulee päättää sellainen taho, jolla on harkintavalta esimerkiksi yhdistyksille myönnettäviin tukiin.

Yleishyödyllisen yhdistyksen kohdalla, jossa tontin koko on

huomattava tuottaen tarpeeseen nähden reilusti rakennusoikeutta, voidaan vuokran määrää tarkastella myös vuokra-alueen toteutuneen rakennusoikeuden määrän mukaisesti. Valkon VPK:n tapauksessa vuokralaisen rakennusten kerrosala alittaa huomattavasti asemakaavan salliman määrän. Kyseisen tontin suurin sallittu rakennusoikeus on $0,3 * 3\,732\text{ m}^2 = 1\,120\text{ k-m}^2$. Vuokralaisen omistamien rakennusten (2 kpl) yhteiskerrosala on noin 530 k-m^2 . Toteuman mukaisesti hinnoiteltuna vuosivuokraksi saadaan $530\text{ k-m}^2 * 20\text{ €} * 5\% = 530\text{ €}$. Todettakoon, että kyseinen vuokrahintataso on laskennallisesti noin 16 % edellä mainitun, hyvinvointialueelle luovutetun paloasematontin hintatasoon verrattuna.

Mikäli vuokralainen käyttää lisää rakennusoikeutta vuokra-alueella ylittäen kokonaisuutena 600 kerrosneliömetriä, kaupungilla on oikeus tarkistaa vuokraa edellä mainitun perusteiden lisärakennuksen valmistumisvuotta seuraavana vuonna kesken sopimuskauden. Vuokran muutos lasketaan kulloisenkin tarkasteluajankohdan voimassa olevan hinnoittelun mukaisesti.

/

Bakgrund till arrendeavtalet samt nuläge

Det ursprungliga arrendeavtalet undertecknades 18.12.1987. Näringssektionen beslutade 29.3.1995 i § 34 att arrendeavtalet förlängs till 31.12.2025. Näringssektionen gjorde en korrigeriing i arrendeavtalet 23.3.2000, § 23. Enligt beslutet uppgick arrendet från och med 1.1.1988 till 10 mark. Sedan 1994 har inget arrende tagits ut, baserat på 23 § i det brandkårsavtal som 3.1.1994 ingicks mellan staden och Valkon VPK enligt vilken brandkåren är befriad från fastighetsskatt, gatuavgifter, stadens bryggplatsavgifter och andra kommunala avgifter. På den tiden var den frivilliga brandkårens verksamhet en del av den brand- och räddningsverksamhet som staden ansvarade för. Brandkårsavtalet upphörde när räddningsverksamheten överfördes till välfärdsområdet. I och med att det ovan nämnda avtalets giltighet har upphört måste staden granska arrendeavtalets villkor på nytt. Med anledning av att arrendeavtalet upphört upprättas ett nytt arrendeavtal som till innehållet motsvarar de allmänna skrivningarna i nutida arrendeavtal, och arrendeområdet uppdateras till att motsvara plantomtens yta.

Prissättningen av tomter som överläts till föreningar varierar inom kommuner beroende bland annat på tomtens storlek, läge, föreningens verksamhet, plansituationen och det allmänna ekonomiska läget. Valkon VPK:s representant har föreslagit att föreningen inte ska betala något årsarrende alls för tomten och dessutom att centrala arrendeavtalsvillkor inte ska inbegripas i avtalet (byggnadsskyldighet efter skadehändelse och



Maankäyttöinsinööri

26.08.2026

§ 13/2026

ansvarsfrågor vid förening av marken). En stor tomt bör inte överlåtas alldeles gratis, och avtalsvillkor som är centrala med tanke på arrendegivaren bör inte ändras eller slopas. Arrendenivån kan dock bedömas så att den är mycket rimlig.

Bakgrund till prissättningen

På 2020-talet har det fattats ett prisbestämningsbeslut för en brandstationstomt. Stadsstyrelsen godkände genom sitt beslut 8.5.2023 § 144 prissättningen för brandstationstomten 434-8-818-2 och tomtöverlåtelseprinciperna i Nya industriområdet. För en Y-2-tomt med en storlek på 15 660 m² fastställdes ett pris på 234 900 euro (15 €/m²). Priset per kvadratmeter våningsyta med exploateringstalet $e = 0,25$ uppgick till 60 euro/m²-vy. Stadsfullmäktige godkände 21.5.2025 i § 60 områdespriser där priset per kvadratmeter våningsyta uppgår till 20 euro för industritomten i Valkom (planbeteckning T).

När det gäller planbeteckningen ET (kvartersområde för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning), som gäller för den tomt som nu arrenderas ut, står priset i förhållandet 1:1 till planbeteckningen T (område för industri eller arbetsplatser) (Lantmäteriverkets metodbeskrivning "Maapohjan arvostaminen kiinteistöverotusta varten" [publicerad 18.3.2024]). I områdesprisbestämningen för tomterna i Lovisa hör industriområdena i Valkom till område C. Med ett exploateringstal på $e = 0,30$ blir priset för ifrågavarande ET-2-tomt $0,3 * 3\,732\text{ m}^2 * 20\text{ €} = 22\,392\text{ euro}$. Med den arrendebas på 5 % som staden använder sig av blir årsarrendet således 1 119,60 euro.

Eftersom det är fråga om en till sin natur allmännyttig förening kunde arrendepriiset nedsättas med en procentuell faktor som fastställs separat, till exempel -50 % av det fulla årsarrendet för tomten. Markanvändningsingenjörens befogenheter omfattar endast en motiverad förändring på -30...+30 procent av de baspriser som stadsfullmäktige fastställt. Beslut om större nedsättningar ska fattas av en aktör som har prövningsrätt till exempel i fråga om stöd som beviljas föreningar.

När det gäller allmännyttiga föreningar, i fall där tomten är betydande och genererar stor byggrätt i förhållande till behovet, kan arrendebeloppet också granskas enligt hur mycket byggrätt som använts i arrendeområdet. I Valkom VPK:s fall underskrider våningsytan för arrendatorns byggnader betydligt den våningsyta som detaljplanen tillåter. Den högsta tillåtna byggrätten för tomten i fråga är $0,3 * 3\,732\text{ m}^2 = 1\,120\text{ m}^2$ -vy. Den totala våningsytan i de byggnader som arrendatorn äger (2 st.) är cirka 530 m²-vy. Genom en prissättning enligt använd byggrätt blir årsarrendet $530\text{ m}^2\text{-vy} * 20\text{ €} * 5\% = 530\text{ €}$. Det bör konstateras att



Maankäyttöinsinööri

26.08.2026

§ 13/2026

arrendeprisnivån i fråga kalkylmässigt uppgår till cirka 16 % jämfört med prisnivån för den ovan nämnda brandstationstomt som överlåtits till välfärdsområdet.

Om arrendatorn använder mer byggrätt på arrendområdet så att den totalt överskrider 600 kvadratmeter våningsyta, har staden rätt att mitt under avtalsperioden justera arrendet på ovanstående grunder det år som följer efter året då tillbyggnaden färdigställts. Förändringen i arrendet beräknas enligt gällande prissättning vid tidpunkten i fråga.

Påttös / Beslut

Loviisan kaupunki vuokraa liitekartan mukaisen hyväksytyn tonttijaon mukaisen tontin 434-11-1164-6 alueen osoitteessa Valkolammentie 1 Valkon VPK:lle 530 euron vuosivuokralla (perusvuokra) alkaen 1.1.2026. Vuosivuokraa korjataan vuosittain elinkustannusindeksillä vuokrasopimuksen kirjauksen mukaisesti. Vuokra-aika on 50 vuotta allekirjoittamispäivästä lukien.

Kaikki vuokralaisen ja vuokranantajan velvollisuudet on kirjattu päätöksen liitteenä olevaan vuokrasopimukseen. Toimivaltaisilla viranhaltijoilla on oikeus tehdä teknisiä muutoksia vuokrasopimukseen. Tähän päätöksen liittyvä vuokrasopimus voidaan allekirjoittaa oikaisuvaatimusajan päättymistä odottamatta, mutta se on kaupunkia sitova vasta, kun päätös on saanut lainvoiman.

/

Lovisa stad arrenderar ut tomt 434-11-1164-6 enligt den godkända tomtindelningen enligt kartbilagan på adressen Valkomträskvägen 1 till Valkon VPK med ett årsarrende på 530 euro (grundarrende) från och med 1.1.2026. Årsarrendet justeras årligen med levnadskostnadsindex enligt vad som anges i arrendeavtalet. Arrendetiden är 50 år räknat från datumet för undertecknandet.

Arrendatorns och arrendegivarens samtliga skyldigheter finns antecknade i arrendeavtalet, som finns som bilaga till detta beslut. Behöriga tjänsteinnehavare har rätt att göra tekniska ändringar i arrendeavtalet. Arrendeavtalet kan undertecknas utan att invänta utgången av besvärstiden för detta beslut, men det är bindande för staden först när beslutet har vunnit laga kraft.



Maankäyttöinsinööri

26.08.2026

§ 13/2026

Päiväys ja allekirjoitus
Datum och underskrift

Loviisa 26.8.2026
Lovisa 26.8.2026

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

Antti Piippo
Maankäyttöinsinööri
Markanvändningsingenjör



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 määrääjän 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 oikaisuvaatimusaajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulukuun 26 päivä 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

26.08.2026

§ 13/2026

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 OMPRÖVNING

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:
måndag–onsdag 9–11.30 och 12.30–15



Maankäyttöinsinööri

26.08.2026

§ 13/2026

torsdag 9–11.30 och 12.30–17
fredag 9–11.30 och 12.30–15

Omprövningsbegärens 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.