

Köp av outbrutet område av fastigheten 434-409-3-137 Hartikas

NLIN 18.06.2025 § 107
595/10.00.01/2025

Beredning

Markanvändningsingenjör Antti Piippo, tfn 0440 555 421
Stadsplaneringschef Marko Luukkonen, tfn 0440 555 403

Ärende

Representanter för dödsboet till ägaren av fastigheten 434-409-3-137 Hartikas och staden har sedan 2024 förhandlat om en markaffär som gäller delar av fastigheten. De områden som förhandlingarna gäller ligger i Köpbacka-Räfsby och framgår av de bifogade kartorna. De ifrågavarande områdena består av delvis detaljplanerat småhus-, grön- och gatuområde samt i den aktuella delgeneralplanen för Valkom av småhusområde, område för rekreation och, i mindre utsträckning, skogsbruksområde som lämpar sig för friluftsliv. Det outbrutna område som är föremål för affären har en areal på cirka 55,9 hektar. Arealerna har inte kontrollmätts.

Motiveringar

En frivillig affär, det vill säga ett omfattande markförvärv som inleds på säljarens initiativ och som ur stadens synvinkel är ändamålsenligt, möjliggörs ytterst sällan. De områden som förvärvas inom tätortsstrukturen är vanligen mycket små. Det finns ingen anledning för staden att inte utnyttja denna markförvärvsmöjlighet.

I delgeneralplanen för Valkom, som nyss godkändes av stadsfullmäktige, är de områden som är föremål för affären anvisade bland annat för boende och rekreation. Staden måste före detaljplanläggningen förvärva de markområden som ska detaljplaneras (och som är avsedda för rekreation) i sin ägo. I och med köpet av detta outbrutna område kommer staden att ha en tillräcklig råmarksreserv för boende och anknytande rekreation i Valkom under en lång tid framöver. Utöver generalplanlagda områden omfattar affären också redan detaljplanerat parkområde. När det gäller detaljplanerade områden är staden skyldig att förvärva de områden som är planlagda som allmänt område i sin ägo. I den ifrågavarande affären ingår också viss tomtmark som redan är detaljplanerad och som det är ändamålsenligt för staden att förvärva i detta sammanhang. På en av tomtarna finns en byggnad som staden äger, så till denna del upphör stadens skyldighet att betala arrende i och med affären.

Parterna har förhandlat om köpesumman, och affären omfattar utöver detaljplanerade områden och områden som är avsedda att detaljplaneras också några bostads- och fritidsbyggnader som är i rivningsbart skick eller i hjälpligt skick. De har inte värderats högt i affären, eftersom vissa av byggnaderna i sinom tid kommer att medföra rivningskostnader för köparen. Byggnaderna och deras mark är dock en del av den helhet av marker som förvärvas, och därför har det ansetts vara ändamålsenligt att också överföra dem i stadens ägo. Trädbeståndet kommer också att ersättas enligt skogsvärderarens beräkningar. I bestämningen av priset för marken har beaktats: nuvarande plansituation och markanvändningsform, markanvändningen i generalplanen och den beräknade tidsramen för genomförandet samt tillhörande s.k. planläggningsrisk.

Det markförvärvsanslag som reserverats för 2025 är räcker till för att täcka köpesumman.

En karta över köpeobjektet finns som bilaga.

Föredragning	tf direktören för centralen för näringsliv och infrastruktur Kenneth Albrecht
Förslag	Näringslivs- och infrastrukturnämnden beslutar föreslå stadsstyrelsen och vidare stadsfullmäktige att Lovisa stad förvärvar ett outbrutet område på cirka 55,9 hektar av fastigheten 434-409-3-137 Hartikas i Köpbacka-Räfsby till ett pris av 850 354 euro. Priset baserar sig på förhandlingar med säljaren. I köpesumman ingår träden på det outbrutna området och byggnader som säljaren äger. Köpeobjektet framgår av de kartor som finns som bilaga till detta ärende. De behöriga tjänsteinnehavarna befullmäktigas att bereda och underteckna överlåtelsebrevet för köpet av det outbrutna området. Paragrafen justeras omedelbart.
Behandling	Ledamot Mäntysaari anmälde jäv (grund: 28 § 7 punkten i förvaltningslagen, annat särskilt skäl) och avlägsnade sig från sammanträdet för den tid som ärendet behandlades (klockan 17.48–17.57).
Beslut	Näringslivs- och infrastrukturnämnden beslutade föreslå stadsstyrelsen och vidare stadsfullmäktige att Lovisa stad förvärvar ett outbrutet område på cirka 55,9 hektar av fastigheten 434-409-3-137 Hartikas i Köpbacka-Räfsby till ett pris av 850 354 euro. Priset baserar sig på förhandlingar med säljaren. I köpesumman ingår träden på det outbrutna området och byggnader som säljaren äger. Köpeobjektet framgår av de kartor som finns som bilaga till detta ärende. De behöriga tjänsteinnehavarna befullmäktigas att bereda och underteckna överlåtelsebrevet för köpet av det outbrutna området. Paragrafen justerades omedelbart.
Fortsatt behandling	Stadsstyrelsen och stadsfullmäktige