

Behandling av förköpsrätt, outbrutna områden av fastigheterna Mickos och Jordas och fastigheterna Råskog och Tenoräng i sin helhet

STST 24.08.2026 § 230
785/10.00.01/2026

Beredning

stadsplaneringschef Marko Luukkonen, tfn 0440 555 403,
markanvändningsingenjör Antti Piippo, tfn 0440 555 421

Ärende

UB Hankemetsä II Ky (FO-nummer 3554528-9) har genom ett köpebrev daterat 2.6.2026 (**bilaga 1**) köpt två outbrutna områden av fastigheten Mickos (434-413-5-41) på 64,61 ha och 58,97 ha och ett outbrutet område av fastigheten Jordas 434-413-2-71 på 31,33 ha. Dessa områden ligger i Lovisa och finns angivna på de kartor som bifogats köpebrevet. Föremål för köpet är dessutom i sin helhet fastigheterna Råskog (434-409-1-236), areal 6,585 ha, och Tenoräng (434-413-6-5), areal 2,625 ha. Köpeobjekten omfattar inte några byggnader. Alla objekt som omfattas av köpet anges på de kartor som finns som **bilaga 2**.

Planläggnings- och planeringssituation

Av köpeobjekten ligger det outbrutna området nr 1 av fastigheten Mickos i ett område som omfattas av Lovisa stranddelgeneralplan, som godkändes 10.12.2008. Till sin planbeteckning utgör det outbrutna området delvis skogsbruksmark (M) och skogsbruksmark med begränsningar på strandområde (M-1) samt bostadsområde främst för fristående småhus (AO-1/r). Fastigheterna Råskog och Tenoräng omfattas av samma stranddelgeneralplan och ligger på område som anvisats som skogsbruksområde (M). Området kommer att omfattas av den delgeneralplan för de östra och norra delarna av Lovisa centralort som håller på att förberedas (**bilaga 3**). För närvarande pågår planerings- och utredningsarbeten som föregår planläggningen.

Det outbrutna området nr 2 av fastigheten Mickos omfattas av delgeneralplanen för Valkom och dess närområden, som godkändes av stadsfullmäktige 12.11.2025 § 167, och ligger på ett område som delvis anvisats som jord- och skogsbruksdominerat område (M och M-1), industriområde där miljön ställer särskilda krav på verksamhetens art (TY), skyddsgrönområde (EV), jord- och skogsbruksområde med rekreativvärden (MU) samt till liten del som område för fritidsbostäder där fastbosättning tillåts (RA/AP). Förvaltningsdomstolen har förkastat de besvär som anförts mot planen, men planen har ännu inte vunnit laga kraft. I norra delen av skiftet gäller detaljplanen för Köpbacka-Räfsby A13-1, som fastställdes 28.2.1985. Köpeobjektet omfattar detaljplanerad park (planbeteckning VP), gatuområde och tio småhustomter (planbeteckning AO).

Det outbrutna området nr 3 av fastigheten Jordas omfattas av delgeneralplanen för Pernå kust och skärgård, som godkändes 8.3.2000, och ligger på skogsbruksområde (planbeteckning M).

Stadens markpolitik

I enlighet med stadens strategi (2022–2025) anskaffar staden mark i områden som ska utvecklas. Mark anskaffas när det är möjligt, och

tidsperioden från markanskaffningen till byggande är från några år till flera tiotals år. Markanskaffningsmetoder är frivillig affär, bytesaffär, inlösningsförfarande eller utnyttjande av förköpsrätt under vissa omständigheter. Staden kan utnyttja förköpsrätt enligt förköpslagen (608/1977) på tyngdpunktsområden för utveckling. Förköpsrätten gäller fastighetsaffärer eller köp av outbrutna områden som omfattar områden på 5 000 m² eller mer.

Förköpslagen erbjuder i enskilda fall möjlighet till markpolitiskt motiverade markanskaffningar. Med förköpsrätten inlöser staden en såld fastighet för eget samhällsbyggande eller för rekreations- och skyddsändamål genom att ta köparens plats i fastighetsaffären. Affärens alla villkor övergår till att förbinda staden, och dess innehåll går inte att ändra. Stadsstyrelsen beslutar om utnyttjande av förköpsrätt (förvaltningsstadgan § 27 punkt 3). Beslut om utnyttjandet av förköpsrätt ska i enlighet med 9 § i förköpslagen meddelas skriftligt till köparen, säljaren och den inskrivningsmyndighet inom vars verksamhetsområde fastigheten är belägen, inom tre månader från det att fastighetsaffären ingåtts. Efter denna tidpunkt förlorar staden sin förköpsrätt i fastighetsaffären i fråga.

Grunder för utnyttjande av förköpsrätt

Lovisa stad strävar efter att anskaffa markområden inom ramen för planlägningsöversikten och generalplanen samt bedömda framtida utvecklingsområden, så att staden på lång sikt kan utveckla områdena. Staden äger mark omkring de outbrutna områden och fastigheter som är föremål för affären (**bilaga 4**).

I denna ifrågavarande fastighetsaffär utgör det outbrutna området nr 1 av fastigheten Mickos till en omfattning av 3,1 hektar område som är avsett för fristående småhus. Staden äger området norr om detta outbrutna område. Förvärvet av detta område kompletterar stadens markegendom så att området kan detaljplanläggas. Till övriga delar utgör skiftet skogsbruksområde. Det outbrutna området nr 3 av fastigheten Jordas och fastigheterna Råskog och Tenoräng består av skogsbruksmark. Med tanke på den kommande delgeneralplanen för de östra och norra delarna av Lovisa centralort är det ändamålsenligt för staden att anskaffa mark i de ifrågavarande områdena. Staden har fattat beslut om att utnyttja sin förköpsrätt på samma grunder också i en annan affär (STST 15.6.2026 § 189) som gällde ett outbrutet område i närheten av de köpeobjekt i ifrågavarande affär som ligger öster om Lovisaviken.

Det outbrutna området nr 2 omfattas av delgeneralplanen för Valkom och är till betydande del (cirka 20 ha) avsett som industriområde. De i samma skifte ingående detaljplanerade småhuskvarteren och gatu- och grönområdena är enligt sitt användningsändamål avsedda för samhällsbyggande.

På basis av det ovannämnda är det motiverat för staden att förvärva köpeobjekten genom förköp. Det bidrar till att främja genomförandet av Lovisa stranddelgeneralplan, detaljplanläggningen av de östra och norra delarna av Lovisa centralort och samhällsbyggandet och detaljplanläggningen i de områden som omfattas av Valkom delgeneralplan.

Kvadratpriset för fastighetsaffärshelheten blir 965 000 euro/164,12 ha = cirka 0,59 euro. Köpesumman är förhandlad mellan privata aktörer och innefattar trädbestandets värde. Med tanke på helheten är priset mycket skäligt.

Bilagor

Bilaga 1 Köpebrev och bilagekartor

Bilaga 2 De fastigheter som är föremål för affären angivna på karta

Bilaga 3 Planläggningssituation vid området för köpeobjekten, utdrag ur planläggningsöversikten 2026

Bilaga 4 Kartbild av föremålet för affären och stadens markegendom

Föredragning

Stadsdirektör Tomas Björkroth

Behandling

Stadsplaneringschef Marko Luukkonen var närvarande på sammanträdet och presenterade ärendet samt svarade på ledamöternas frågor klockan 17.44–18.37.

Det antecknades att Otto Andersson anlände till sammanträdet under behandlingen av detta ärende kl. 17.50.

Förslag

Stadsstyrelsen beslutar att Lovisa stad utnyttjar sin rätt enligt förköpslagen att ta köparens ställe i fastighetsaffären daterad 2.6.2026. Föremål för affären är en helhet på totalt 164,12 hektar som består av två fastigheter i sin helhet, Råskog och Tenoräng, två outbrutna områden av fastigheten Mickos och ett outbrutet område av fastigheten Jordas. Affärens totalpris är 965 000 euro. Köpeobjekten anskaffas för planmässig utveckling av områdena och för samhällsbyggande. Beslutet om förköpet delges parterna i affären och inskrivningsmyndigheten utan dröjsmål. Stadsstyrelsen beslutar föreslå till stadsfullmäktige att stadsfullmäktige beviljar ett tilläggsanslag om 965 000 euro för förverkligande av fastighetsaffären.

Paragrafen justeras omedelbart.

Beslut

Enligt förslaget.

Paragrafen justerades omedelbart.