

Elinkeino- ja infrastruktuurilaut- § 81
kunta

27.04.2023

Röjsjön ja lähialueiden osayleiskaava

EKIL 27.04.2023 § 81
468/10.02.02/2023

Valmistelija

kaupunkisuunnitteluosaston päällikkö Marko Luukkonen, puh. 0440 555 403

Kaavoitusaloite

Forus Oy on ollut Loviisan kaupunkiin yhteydessä ja esittänyt Brännankärretin ja Röjsjön alueille yleiskaavaprosessin käynnistämistä. Yritys tavoittelee teollisen mittakaavan aurinkovoimahankkeen rakentamista näille alueille. Alustava arvio hankkeen koosta on noin 135 ha (Röjsjö) ja 52 ha (Brännankärret), yhteensä 187 ha. Näiden kahden alueen arvioitu, yhteenlaskettu tuotantokapasiteetti olisi noin 120 MW. Esityslistan liitteenä on hankeyhtiön toimittama hankealuekartta. Kaavoitettava alue tulee olemaan hanke- aluetta selkeästi laajempi.

Kaavoituksen tarkoitus ja tavoite sekä alustava aikatauluarvio

Esitetyn hankkeen toteuttaminen edellyttää alueelle yleiskaavaa, jolla ratkaistaan aurinkovoimatuotannon sijoittumisen yleiset edellytykset alueelle sekä mm. maakuntakaavamerkintöjen ja määräysten vaikutus alueen maankäyttöratkaisuun. Tavoitteena on laatia yleiskaava siten, että mahdollinen aurinkovoima-alueen toteuttamiseen tähtäävä lupaprosessi voisi aikanaan tukeutua yleiskaavaan. Tavoitteena on saada yleiskaava hyväksymiskäsittelyyn kahden vuoden kuluessa kaavoituksen aloittamisesta. Mahdollinen samanaikainen ympäristövaikutusten arviointiprosessi (YVA) ja hankkeeseen liittyvät selvitystarpeet voivat vaikuttaa kaavoitusaikatauluun.

Mahdollinen rinnakkainen YVA-prosessi

Ennen kaavasuunnittelun aloittamista hankeyrityksen on määrä hakea Uudenmaan elinkeino- ja ympäristökeskuksesta YVA-menettelyn tarveharkintapäätöstä. Kaavoitus osaltaan tukeutuisi siten mm. mahdollisen YVA-prosessin myötä tuotettaviin selvitysasiakirjoihin. Mikäli hanketta ei käsitellä YVA-prosessissa, laaditaan kaikki tarvittavat selvitykset kaavoituksen yhteydessä.

Kaavoituksen järjestäminen ja rahoitus

Yleiskaavahankkeen kokonaiskulut ovat arviolta 50–100 000 euroa koostuen kaupunkisuunnittelun työaikakuluista ja konsulttipalveluina ostettavista kaavasuunnittelukustannuksista sekä erillisselvityskustannuksista. Kaavasuunnittelukonsultti kilpailutetaan kevään 2023 kuluessa. Kaavoituksen edellyttämät tarvittavat selvitykset tilataan lähtökohtaisesti kaupungin toimesta, mutta mahdollisuuksien mukaan tukeudutaan hankeyrityksen mm. YVA:n yhteydessä hankkimiin selvityksiin. Kaupunki on saanut energiakaavoitusta varten avustusta Ympäristöministeriöltä enintään 60 000 euroa ja enintään 70 prosentille kaavoituskuluista. Niiltä osin, kun avustuspäätös ei kata suoria kaavoituskuluja, on Forus Oy sitoutunut korvaamaan ne kaupungille.

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta § 81

27.04.2023

Kaupungille kustannuksia aiheutuu täten lähinnä hankkeelle kohdistuvista kaupungin kaavoitushenkilökunnan työaikakustannuksista. Ennen kaavoituksen aloittamista laaditaan kaupungin ja Forus Oy:n välinen kaavoitussopimus, jossa sovitaan kaavoituskustannusten jakautumisesta.

Yleiskaavoituksen vireille tulosta päättäminen

Loviisassa hallintosäännön mukaisesti yleiskaavoituksen vireille tulosta ja hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto. Kaavan valmistelusta ja siihen liittyvästä päätöksenteosta vastaa elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta. Yleiskaavoitushankkeiden suunnittelun seuranta ja tiedonvälitystä varten on perustettu yleiskaavoituksen ohjausryhmä. Maaliskuussa 2023 Forus Oy esitteli ohjausryhmälle toimintaansa ja Röjsjön aluetta koskevia tavoitteitaan.

Vireille tulosta ilmoittaminen ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)

Maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n mukaan kaavoituksen vireille tulosta ilmoitetaan sillä tavoin, että osallisilla on mahdollisuus saada tietoja kaavoituksen lähtökohdista, suunnittelun aikataulusta sekä osallistumis- ja arviointimenettelystä. Käytännössä yleiskaavasta tiedottaminen tapahtuu yleensä lehtikuulutuksella ja kaupungin internetsivujen kautta. Lisäksi viranomaisilta pyydetään osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta lausunnot. Tämän kaavan yhteydessä tiedottaminen tulee tapahtumaan kaavasunnittelun käynnistymisvaiheessa sen jälkeen, kun kaavasunnittelusta vastaava konsultti on valittu ja hän on aloittanut työnsä. Tavoitteena on, että se tapahtuu kesän 2023 aikana. Tällöin OAS:n laatimisen yhteydessä tarkentuu myös suunnittelualue, kaavoitusaikataulu ja tämän kaavahankkeen vuorovaikutusmenettely.

Liite 47

– hankealuekartta

Esittelijä	Elinkeino- ja infrastruktuurikeskuksen johtaja Sari Paljakka
Ehdotus	Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta hyväksyy Röjsjön ja lähialueiden osayleiskaavoituksen vireille tulon ja esittää asiaa edelleen kaupunginhallituksen ja valtuuston päätettäväksi.
Päätös	Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta hyväksyi Röjsjön ja lähialueiden osayleiskaavoituksen vireille tulon ja esittää asiaa edelleen kaupunginhallituksen ja valtuuston päätettäväksi.

Pykälä tarkastettiin välittömästi.

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta § 82

27.04.2023

Tontin RN:o 434-8-818-2 hinnoittelu ja luovutusehdot

EKIL 27.04.2023 § 82
460/10.00.02/2023

Valmistelijat

kaupunkisuunnitteluosaston päällikkö Marko Luukkonen, puh. 0440 555 403, ja maankäyttöinsinööri Antti Piippo, puh. 0440 555 421

Itä-Uudenmaan hyvinvointialue on tiedustellut Loviisan Uudelle teollisuusalueelle kaavoitetun Y-2 korttelialueelle sijoittuvan tontin RN:o 434-8-818-2 hinnoittelua ja luovutusehtoja. Yleisten rakennusten korttelialueelle voidaan kaavamääräysten mukaan rakentaa paloasema. Hinnoittelu- ja luovutusehdot saatuaan hyvinvointialue tekee omissa päätöksentekoeleimissään paloaseman sijoittumista koskevat päätöksensä. Loviisassa ei ole tällä hetkellä voimassa Y-tontteja koskevaa kohde- tai aluehinnoittelua.

Tontinluovutus on tarkoitus tehdä julkisyhteisön kanssa, joten tässä yhteydessä ei ole ollut tarpeen pyytää EU:n yritystukisäännöksistä johtuvaa ulkopuolista hinta-arviota. Hinta-arvio on täten tehty kaupungin omana asiantuntijatyönä muun muassa aikaisemmin Loviisassa tehtyjen Y-tonttihinnoitteluiden sekä muualta Suomesta saadun hinnoittelutiedon pohjalta.

Paloasemalle varattu tontti RN:o 434-8-818-2 sijoittuu Hitsaajantien varteen vanhan Porvoontien eteläpuolelle. Varsinainen liittymä tontille on Hitsaajantieltä, mutta hälytysajoneuvoille on kaavassa osoitettu liittymä myös vanhalle Porvoontielle. Tontin pinta-ala on 15 660 m². Tonttitehokkuus on $e=0,25$, joten tontilla on rakennusoikeutta yhteensä 3915k-m². Etelässä tontti rajautuu teollisuusalueeseen ja pohjoisen suunnalla kaupalliseen rakentamiseen tarkoitettuun alueeseen.

Loviisassa tehtyjen vertailukelpoisten kauppojen, Loviisan Y-tontteja (tai käyttötarkoitukseltaan vastaavien) koskevien arviokirjojen sekä muun muassa muualta Suomesta saadun paloasematontteja koskevan vertailukelpoisen hinnoittelutiedon perusteella saadaan hintahaarukaksi 40–80 €/k-m². Tontin käyttötarkoitus ja sijainti huomioiden käypä hinta tontille RN:o 434-8-818-2 on 60 €/k-m² ja neliömetrihinnaksi muutettuna 15 €/m². Tällöin tontin arvoksi muodostuu 234 900 euroa.

Tontti luovutetaan vuokralle, jolloin vuokrasopimuksessa määriteltävä perusvuokra on viisi prosenttia tontin hinnasta. Perusvuokraksi tulee täten 11 745 euroa. Vuosivuokraan tehdään vuosittain elinkustannusindeksiin perustuvat tarkistukset. Tontti vuokrataan 50 vuoden ajaksi. Luovutusasiakirjat laaditaan voimassaolevan lainsäädännön ja Loviisassa käytössä olevien periaatteiden menettelytapojen mukaisesti.

Tapauskohtaisista luovutusasiakirjoihin kirjattavista muista luovutusehdoista päättää maankäyttöinsinööri. Kaupunkisuunnitteluosaston päällikkö ja maankäyttöinsinööri valtuutetaan

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta § 82

27.04.2023

tekemään tontinluovutusta koskevat tarvittavat viranhaltijapäätökset ja allekirjoittamaan luovutusasiakirjat.

Esittelijä

Elinkeino- ja infrastruktuurikeskuksen johtaja Sari Paljakka

Ehdotus

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta päättää hyväksyä esittelytekstin mukaisen paloaseman tontin RN:o 434-8-818-2 hinnoittelun ja tontinluovutusperiaatteet esittelytekstin mukaisesti ja esittää asiaa edelleen kaupunginhallitukselle päätettäväksi.

Päätös

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta päätti hyväksyä esittelytekstin mukaisen paloaseman tontin RN:o 434-8-818-2 hinnoittelun ja tontinluovutusperiaatteet esittelytekstin mukaisesti ja esittää asiaa edelleen kaupunginhallitukselle päätettäväksi.

Pykälä tarkastettiin välittömästi.

Kaupunginvaltuusto § 19
Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta § 70
Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta § 83

15.02.2023
23.03.2023
27.04.2023

**Loviisan kaupungin omistama rakentamaton omakotitalotontti pääpalkinnoksi
Asuntomessuarvontaan, valtuustoaloite**

KV 15.02.2023 § 19

Puheenjohtaja ilmoitti, että allekirjoittaneet valtuutetut (ensimmäinen allekirjoittaja Mikael Karlsson) olivat ennen kokousta ilmoittaneet haluavansa jättää seuraavan aloitteen:

**Loviisan kaupungin omistama rakentamaton omakotitalotontti
pääpalkinnoksi Asuntomessuarvontaan**

Loviisan kaupunki järjestää yleisöarvonnän asuntomessukävijöiden kesken.

Samalla informoidaan kaupungin vapaista teollisuus- ja omakotitalotonttitarjonnasta.

Tähän tarvitaan vetonaula. Siksi aloitteen tekijä ehdottaa Loviisan kaupungin omistamaa rakentamatonta omakotitalotonttia Oliivikuja 2 (pinta-ala 914 m²) Koskenkylän Israelinmetsästä pääpalkinnoksi arvontaan.

Vaihtoehtoisesti vastaava omakotitalotontti toisesta kaupunginosasta.

Oliivikuja 2 on listahinnaltaan 14 624 euroa.

Liite nro 2.

Päätös

Kun aloite oli jätetty, lähetettiin se kaupunginhallitukselle valmisteltavaksi hallintosäännön 135 §:n mukaisesti.

EKIL 23.03.2023 § 70

Valmistelijat

maankäyttöinsinööri Antti Piippo, puh. 0440 555 421, ja
kaupunkisuunnitteluosaston päällikkö Marko Luukkonen, puh. 0440 555 403

Asia

Kaupunginvaltuuston 15.2.2023 § 19 valtuustoaloitteessa on esitetty, että Loviisan kaupunki järjestää 2023 Asuntomessujen yhteydessä tonttiarvonnän. Tavoitteena on tehdä Loviisan kaupungin tonttitarjontaa

Kaupunginvaltuusto	§ 19
Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta	§ 70
Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta	§ 83

15.02.2023
23.03.2023
27.04.2023

tunnetuksi messuvieraille ja kerätä yhteistietoja Loviisan omakotitonteista kiinnostuneilta henkilöiltä. Saatua markkinointiluvan antaneita yhteystietoja voi kaupungin viestintä hyödyntää jälkimarkkinoinnissaan messujen jälkeen.

Vastaus aloitteeseen

Kaupunkisuunnitteluosasto on vastaanottanut valtuustoaloitteen ja tutkinut vaihtoehtoja arvonnän järjestämiseksi. On todettu, että vastikkeettomalla tontinluovutuksella on veroseuraamuksia, jotka tulee tiedostaa tonttiarpajaisia järjestettäessä. Tavallisesti 30 prosentin suuruinen lahjavero jäisi lahjan saajan maksettavaksi, mikä vähentäisi tällaisessa arvonnassa saajan halukkuutta ottaa palkinto vastaan. Arpajaisvero on suuruudeltaan sama kuin lahjavero ja sen maksaa arpajaisten järjestäjä. Verotusarvo lasketaan palkinnon käyvästä hinnasta. Käytännössä vero tulisi siis kääntää joka tapauksessa kaupungin maksettavaksi. Lisäksi tontti tulisi luovuttaa rakentamiseen yksityisten tonttimarkkinoiden sijasta, joten luovutustapa ja -aika tulisi olla sellainen, että tavoiteltu rakentumistavoite toteutuu.

Esimerkkinä voisi tässä tapauksessa käyttää Tuusulan Asuntomessujen 2020 kunnan järjestämää tonttiarvontaa, jossa kunta luovutti piirustuskilpailun voittajalle tontin lahjana (arvo 31 275,00 euroa) ja maksoi arpajais- ja muut mahdolliset verot, lohkomisen ja muut luovutuksesta aiheutuneet kustannukset. Tavallisia tontinluovutusehtoja, kuten rakentamisehtoa tai edelleenluovutuskieltoa ei ollut. Arpajaisista syntyneet kustannukset olivat kunnalle noin 10 000 euroa. Nykytilanne on, että kyseinen Pohjois-Tuusulassa sijaitseva kaavatontti on edelleen rakentamaton ja omistaja on vaihtunut.

Edellä kuvattu tapaus ilmentää arpajaismenettelyn korkeita kustannuksia ja pahimmillaan ei-toivottua lopputulosta. Kunnalla ei ole edellä mainitussa tapauksessa mahdollisuuksia vaikuttaa tontin rakentumiseen. Järjestetyn arvonnän tuomasta mainosarvosta ei ole tietoa.

Arpajaismenettely voi olla tarkoituksenmukainen, mikäli edellä kuvatut ongelmat pystytään tavalla tai toisella välttämään tai minimoimaan. Lahjakirjalla (0 euron hinnalla) luovutettaessa tulee väistämättä myös veroseuraamuksia. Tonttiarpajaislahjan luovuttamisen tärkeimpänä tavoitteena on, että tontti luovutetaan vain rakennettavaksi. Jotta tontin tarkoituksenmukainen käyttö voidaan varmistaa, täytyy luovutuksessa käyttää kaupungin luovutusehtoja. Luovutuksen täytyy olla vastikkeellinen, jotta kyseisiä ehtoja voidaan käyttää.

Kaupunkisuunnitteluosasto on pohtinut seuraavanlaista menettelyä:

Palkintona on osto-oikeus erikoishintaiseen (nimellishintaiseen) omakotitonttiin. Arvontakohde on omakotitontti (kaavamerkintä AO) Israelinmetsän asuinalueella osoitteessa Oliivikuja 2, Koskenkylä. Kiinteistötunnus 434-473-1-517. Tontin pinta-ala on 914 m² ja

Kaupunginvaltuusto § 19
Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta § 70
Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta § 83

15.02.2023
23.03.2023
27.04.2023

rakennusoikeus 229 k-m². Tontin myyntihinta tonttipörssissä on 14 624,00 euroa. Lahja- tai arpajaisverotusarvo on tässä 4 387,20 euroa.

Arvonnan voittaja saa hallintaoikeuden tonttiin rakentamisen ajaksi (rakentamisvelvoitteinen maanvuokrasopimus) esimerkiksi 1 eurolla/vuosi. Maanvuokrasopimuksessa noudatetaan normaaleja kaupunginvaltuuston vuonna 2012 hyväksymiä luovutusehtoja (§ 101).

Vuokra-aika on enintään viisi vuotta, jona aikana ostajan tulee rakentaa hyväksytyn luvan mukainen lopputarkastettu rakennus. Tämän jälkeen vuokraoikeuden haltija voi lunastaa tontin itselleen 1 euron kauppahinnalla. Luovutuksessa noudatetaan normaaleja rakennetun tontin myyntiin liittyviä ehtoja, joissa ostaja omistaa kiinteistöllä olevat rakennukset. Jos tonttia ei syystä tai toisesta viiden vuoden vuokrakauden aikana rakenneta, se palautuu kaupungin hallintaan ilman erillistä päätöstä viimeistään vuokrasopimuksen määräajan päätyttyä.

Nimellistä 1 euron vuokra- ja myyntihintaa käytettäessä voidaan kiinteistön luovutuksessa noudattaa tavallisia luovutusehtoja. Mahdolliset veroseuraamukset lahja- tai arpajaisveron muodossa huomattavasti alennetusta hinnasta tulee vielä selvittää. Normaalia tontinluovutusmenettelyä käyttämällä voidaan kuitenkin edellyttää vuokraoikeuden omistajalta aktiivisuutta toivotun rakentamisen edistämiseksi. Erityisesti luovutettaessa julkisilla varoilla kaavoitettuja ja esirakennettuja kaavatontteja, on syytä huolehtia, että tontit päätyvät käyttötarkoituksen mukaiseen rakentamiseen.

Kaupunkisuunnitteluosaston ehdotus

Järjestetään Loviisan Asuntomessujen yhteydessä tonttiarvonta kohteelle kiinteistö 434-473-1-517. Luovutusmenettelynä on rakentamisen ajan maanvuokra, loppukatselmuksen jälkeen tontin lunastus. Hinnoitteluna ovat nimellishinnat (esimerkki):

- Rakentamisen ajaksi vuokra: 1 euro/vuosi, ensimmäiset 5 vuotta
- Rakennetun tontin kauppahinta: 1 euro

Selvitetään ennen päätöstä ja sen toimeenpanoa mahdolliset veroseuraamukset. Kaupunkisuunnitteluosasto valmistelee päätösehdotuksen luovutusmenettelystä ja hinnoittelusta kaupunginhallituksen ja kaupunginvaltuuston päätettäväksi.

Liite 42
valtuustoaloite

Esittelijä

Elinkeino- ja infrastruktuurikeskuksen johtaja Sari Paljakka

Ehdotus

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta hyväksyy liitteenä olevan vastineen valtuustoaloitteeseen § 19/15.2.2023.

Kaupunginvaltuusto § 19

15.02.2023

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta § 70

23.03.2023

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta § 83

27.04.2023

Päätös Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta palautti asian uudelleen valmisteluun.

EKIL 27.04.2023 § 83

235/00.01.05/2022

Valmistelijat

maankäyttöinsinööri Antti Piippo, puh. 0440 555 421, ja kaupunkisuunnitteluosaston päällikkö Marko Luukkonen, puh. 0440 555 403

Asia

Kaupunginvaltuuston 15.2.2023 § 19 valtuustoaloitteessa on esitetty, että Loviisan kaupunki järjestää 2023 Asuntomessujen yhteydessä tonttiarvonnan. Tavoitteena on tehdä Loviisan kaupungin tonttitarjontaa tunnetuksi messuvieraille ja kerätä yhteistietoja Loviisan omakotitonteista kiinnostuneilta henkilöiltä. Saatuja markkinointiluvan antaneita yhteystietoja voi kaupungin viestintä hyödyntää jälkimarkkinoinnissaan messujen jälkeen.

Vastaus aloitteeseen

Kaupunkisuunnitteluosasto on vastaanottanut valtuustoaloitteen ja tutkinut vaihtoehtoja arvonnän järjestämiseksi. Asiaa valmisteltaessa ja päätettäessä tulee huomioida ainakin kaksi asiaa. Ensiksikin on todettu, että arvonnalla suoritettua tontinluovutuksella on veroseuraamuksia, jotka tulee tiedostaa tonttiarpajaisia järjestettäessä. Arpajaisvero on suuruudeltaan 30 % ja sen maksaa arpajaisten järjestäjä, joten palkinnon saajalle ei tule veroseuraamuksia lahjaveron muodossa. Palkinnon verotusarvo lasketaan palkinnon käyvästä hinnasta. Toinen huomioitava seikka on se, että kaupunki luovuttaa tontteja lähtökohtaisesti vain rakentajalle ja rakentamiseen, mutta ei yksityisille tonttimarkkinoille edelleen luovutettavaksi. Luovutustapa ja -ehdot tulisivat olla sellaisia, että tavoiteltu rakentumistavoite toteutuu. Mikäli arpajaisten tontinluovutusehdot tähtäävät tonttien rakentamiseen, valikoi se osallistujiksi todennäköisesti lähinnä potentiaalisia rakentajia, sillä rahallisen hyödyn voitosta saisi vain rakentamalla.

Esimerkkinä voisi tässä tapauksessa käyttää Tuusulan Asuntomessujen 2020 kunnan järjestämää tonttiarvontaa, jossa kunta luovutti piirustuskilpailun voittajalle tontin lahjana (arvo 31 275,00 euroa) ja maksoi arpajaisveron ja muut mahdolliset verot, lohkomisen ja muut luovutuksesta aiheutuneet kustannukset. Tavallisia tontinluovutusehtoja, kuten rakentamisehtoa tai edelleenluovutuskieltoa ei ollut. Arpajaisista syntyneet kustannukset olivat kunnalle noin 10 000 euroa. Nykytilanne on, että kyseinen Pohjois-Tuusulassa sijaitseva kaavatontti on edelleen rakentamaton ja omistaja on vaihtunut.

Kaupunginvaltuusto	§ 19	15.02.2023
Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta	§ 70	23.03.2023
Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta	§ 83	27.04.2023

Edellä kuvattu tapaus ilmentää arpajaismenettelyn kustannuksia ja pahimmillaan ei-toivottua lopputulosta. Kunnalla ei ollut edellä mainitussa tapauksessa mahdollisuuksia vaikuttaa tontin rakentumiseen. Järjestetyn arvonnän tuomasta mainosarvosta ei ole tietoa.

Arpajaismenettely voi olla tarkoituksenmukainen, mikäli edellä kuvatut ongelmat pystytään tavalla tai toisella välttämään tai minimoimaan. Tonttiarpajaislahjan luovuttamisen tärkeimpänä tavoitteena on, että tontti luovutetaan vain rakennettavaksi. Jotta tontin tarkoituksenmukainen käyttö voidaan varmistaa, täytyy luovutuksessa käyttää kaupungin tontinluovutusehtoja. Luovutuksen täytyy olla vastikkeellinen, jotta kyseisiä ehtoja voidaan käyttää.

Kaupunkisuunnitteluosaston ehdotus

Arvontaan osallistutaan esimerkiksi lomakkeella, johon täytetään osallistujan perustiedot ja muutama kysymys liittyen asumiseen ja Loviisan kaupunkiin (viestintä laatii).

Palkintona on ensivaiheessa varaus- ja myöhemmin hallintaoikeus omakotitonttiin. Varausvaiheessa arpajaispalkinnon saaja voi suunnitella ja valmistella rakentamishankettaan. Tontinluovutus realisoituisi rakennuslupavaiheessa rakentamisen aikaiseen lyhyeen vuokrasopimukseen ja lopullisesti pitkään vuokrasopimukseen tai ensisijaisesti omistusoikeuteen asuinrakennuksen lopputarkastuksen jälkeen.

Arvonnassa on mukana viisi omakotitonttia eri puolilta Loviisaa, joista arvontaan osallistuja (myöhemmin "voittaja") valitsee oman suosikkinsa. Vain yksi voittaja arvotaan. Palkintovaihtoehdot ovat:

- **Oliivikuja 2, Israelinmetsä, Koskenkylä**
 - Kaavamerkintä AO
 - Kiinteistötunnus 434-473-1-517
 - Tontin pinta-ala 914 m²
 - Rakennusoikeus 229 k-m²
 - Tontin myyntihinta 14 624,00 euroa
 - Arpajaisvero 4 387,20 euroa
- **Niittytie 3, Torsby, Pernaja**
 - Kaavamerkintä AO
 - Kiinteistötunnus 434-471-2-66
 - Tontin pinta-ala 849 m²
 - Rakennusoikeus 254,7 m²
 - Tontin myyntihinta 8 490,00 euroa
 - Arpajaisvero 2 547,00 euroa
- **Saarnitie 9, Tavastankangas, Tesjoki**
 - Kaavamerkintä AO
 - Kiinteistötunnus 434-484-9-391
 - Tontin pinta-ala 1575,00 m²

Kaupunginvaltuusto	§ 19	15.02.2023
Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta	§ 70	23.03.2023
Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta	§ 83	27.04.2023

- o Rakennusoikeus 313 k-m²
- o Tontin myyntihinta 15 750,00 euroa
- o Arpajaisvero 4 725,00 euroa

• **Valdemarinpolku 2, Heikantbacken, Liljendal**

- o Kaavamerkintä AO
- o Kiinteistötunnus 434-424-2-87
- o Tontin pinta-ala 2137 m²
- o Rakennusoikeus 321 k-m²
- o Tontin myyntihinta 14 959,00 euroa
- o Arpajaisvero 4 487,70 euroa

• **Karpalokuja 6, Kuggom, Loviisa**

- o Kaavamerkintä AO
- o Kiinteistötunnus 434-448-7-78
- o Tontin pinta-ala 1330 m²
- o Rakennusoikeus 266 k-m²
- o Tontin myyntihinta 13 300,00 euroa
- o Arpajaisvero 3 990,00 euroa

Arvonnan voittaja saa 12 kuukauden varausoikeuden valitsemaansa tonttiin, jonka aikana voi tehdä suunnittelua ja tarvittavia maaperätutkimuksia tontilla. Rakennuslupaa tulee hakea varausaikana. Kun rakennuslupa on vireillä, voidaan ennen varausajan päättymistä tehdä voittajan ja kaupungin välille tontinvuokrasopimus esimerkiksi 1 eurolla/vuosi rakennusehdolla viiden vuoden ajaksi. Vuokra peritään koko vuokratuokaudelta ensimmäisen vuoden vuokratmaksun yhteydessä. Voittaja ei voi luovuttaa varaus- tai vuokraoikeutta eteenpäin tontin ollessa rakentamattomana. Sopimuksessa noudatetaan normaaleja kaupunginvaltuuston vuonna 2012 hyväksymiä luovutusehtoja (§ 101).

Vuokra-aika on enintään viisi vuotta, jona aikana voittajan tulee rakentaa hyväksytyn luvan mukainen lopputarkastettu rakennus. Tämän jälkeen tontti luovutetaan lahjana voittajalle. Lahjakirjalla luovutettaessa noudatetaan normaaleja rakennetun tontin luovutukseen liittyviä ehtoja, joissa lahjan saaja omistaa kiinteistöllä olevat rakennukset. Halutessaan voittaja voi myös jatkaa tontin vuokraamista normaalilla vuosivuokralla.

Jos tonttia ei syystä tai toisesta ensimmäisen viiden vuoden vuokratuokauden aikana rakenneta, eikä rakennuslupaan ole perusteita myöntää jatkoaikaa, se palautuu kaupungin hallintaan ilman erillistä päätöstä.

Kaupunki maksaa palkinnosta aiheutuvan arpajaisveron sen jälkeen, kun arpajaisvoiton seurauksena tontinvaraus astuu voimaan. Mikäli voittaja ei varausajan jälkeen ota palkintoa vastaan, kaupunki voi hakea arpajaisveron palautusta kolmen vuoden kuluessa sen maksuajankohdasta.

Miksi ei anneta ilmaiseksi (lahja)?

Kaupunginvaltuusto	§ 19
Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta	§ 70
Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta	§ 83

15.02.2023
23.03.2023
27.04.2023

Normaalia tontinluovutusmenettelyä ja siihen liittyviä vuokraehtoja käyttämällä voidaan edellyttää vuokraoikeuden omistajalta aktiivisuutta toivotun rakentamisen edistämiseksi. Erityisesti luovutettaessa julkisilla varoilla kaavoitettuja ja esirakennettuja kaavatontteja, on syytä huolehtia, että tontit päätyvät käyttötarkoituksen mukaiseen rakentamiseen. Lahjakirjaan, jossa tontti luovutettaisiin heti omistusoikeudella, ei voi kirjata vastaavia sitovia ehtoja.

Kaupunkisuunnitteluosasto ehdottaa, että valtuustoaloitteen toteuttamiseksi kaupunginvaltuusto päättää

1. järjestää Loviisan Asuntomessujen yhteydessä tonttiarvonnan, jossa palkintona on 12 kuukauden ilmainen varausoikeus yhteen voittajan valitsemasta viidestä tontista.
2. että luovutusmenettelynä on varausajan jälkeen rakentamisen aikainen erityishintainen maanvuokra ja loppukatselmuksen jälkeen tontin lahjoittaminen voittajalle, tai jatkovuokraus normaalilla tontinvuokrasopimuksella. Hinnoitteluesimerkki:
 - Rakentamisen ajaksi vuokra 1 eur/v ensimmäiset 5 vuotta,
 - Rakennetun tontin lahjoitus voittajalle, tai vaihtoehtoisesti
 - jatkovuokraus 5 % normaalista myyntihinnasta, 50 vuotta.Kaupunki vastaa luovutukseen liittyvistä maksuista, kuten kaupanvahvistajan palkkio ja lohkomiskulut. Lainhuudon hakemisen maksaa voittaja.
3. hyväksyä arvontaan normaalista tontinluovutushinnoittelusta poikkeavan hinnoittelun kohdan 2. mukaisesti seuraaville tonteille:
 - Oliivikuja 2, Israelinmetsä, Koskenkylä
 - Niittytie 3, Torsby, Pernaja
 - Saarnitie 9, Tavastankangas, Tesjoki
 - Valdemarinpolku 2, Heikantbacken, Liljendal
 - Karpalokuja 6, Kuggom, LoviisaArvonnan jälkeen jäljelle jäävät tontit ovat voimassaolevien hinnoittelu- ja luovutusehtojen mukaisia.
4. valtuuttaa maankäyttöinsinöörin ja kaupunkisuunnitteluosaston päällikön valmistelevaan ja allekirjoittamaan tontin varaukseen ja luovutukseen liittyvät asiakirjat sekä tekemään näihin liittyvät viranhaltijapäätökset.

Liite 48
valtuustoaloite

Esittelijä	Elinkeino- ja infrastruktuurikeskuksen johtaja Sari Paljakka
Ehdotus	Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta hyväksyy liitteenä olevan vastauksen valtuustoaloitteeseen 15.2.2023 § 19.
Päätös	Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta hyväksyi liitteenä olevan vastauksen valtuustoaloitteeseen 15.2.2023 § 19.

Kaupunginvaltuusto § 19
Elinkeino- ja infrastruktuurilaut- § 70
kunta
Elinkeino- ja infrastruktuurilaut- § 83
kunta

15.02.2023

23.03.2023

27.04.2023

- - -

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta § 84

27.04.2023

Talouuskatsaus

EKIL 27.04.2023 § 84
11/02.02.02/2023

Valmistelija

controller Eija Henriksson, puh. 040 779 0428

Elinkeino- ja infrastruktuurikeskuksen talousraportti ajalta 1.1.–19.4.2023.

Liite 49

Esittelijä

Elinkeino- ja infrastruktuurikeskuksen johtaja Sari Paljakka

Ehdotus

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta merkitsee talousraportin tiedoksi.

Päätös

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta merkitsi talousraportin tiedoksi, sillä lisäyksellä, että elinkeino- ja infrastruktuurilautakunnan kokouksen 8.3.2023 § 55:n oheismateriaali koskien lisämäärärahaa liitetään mukaan.

Tauko klo 19.05–19.08

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta § 85

27.04.2023

Viranhaltijapäätökset

EKIL 27.04.2023 § 85

Valmistelijat

elinkeino- ja infrastruktuurikeskuksen johtaja Sari Paljakka, puh. 040 630 2811, maankäyttöinsinööri Antti Piippo, puh. 0440 555 421, maanmittausinsinööri Tanja Jokela, puh. 0440 555 237, ja infrastruktuuripäällikkö Markus Lindroos, puh. 050 382 7550

elinkeino- ja infrastruktuurikeskuksen johtajan viranhaltijapäätökset:
§ 4; Teollisuusalueen esirakentaminen (dnro 411/10.03.01.00/2023). Urakoitsijaksi valittiin Kaivinkoneyhtymä Lindholm Oy tarjouksen 20.3.2023 mukaisesti kokonaishintaan 72 800,00 euroa, koska kyseisen yrityksen antama tarjous on edullisin.

§ 5; Työsopimuksen irtisanominen (421/01.01.05/2023).

§ 6; Urakoitsijan valinta, Isnäsin koulun katon maalausurakka (dnro 423/10.03.02.01/2023). Urakoitsijaksi valittiin halvimman vertailukelpoisen tarjouksen antanut Kennu Oy, hintaan 11 460,00 euroa. Sopimus allekirjoitetaan sen jälkeen, kun päätös on lainvoimainen.

§ 7; Pää- ja rakennussuunnittelijan valinta, Loviisan uusi päiväkotikoti (dnro 1417/10.03.02.00/2022). Pää- ja rakennussuunnittelijaksi valittiin halvimman vertailukelpoisen tarjouksen antanut Arkkitehtitoimisto Art Michael Oy, hintaan 69 775,00 euroa. Sopimus allekirjoitetaan sen jälkeen, kun päätös on lainvoimainen.

§ 8; Rakennesuunnittelijan valinta, Loviisan uusi päiväkotikoti (dnro 1417/10.03.02.00/2022). Rakennesuunnittelijaksi valittiin halvimman vertailukelpoisen tarjouksen antanut Insinööritoimisto Leo Maaskola Oy, hintaan 66 346,00 euroa. Sopimus allekirjoitetaan sen jälkeen, kun päätös on lainvoimainen.

§ 9; LVIA-suunnittelijan valinta, Loviisan uusi päiväkotikoti (dnro 1417/10.03.02.00/2022). LVIA-suunnittelijaksi valittiin halvimman vertailukelpoisen tarjouksen antanut RE-Suunnittelu Oy, hintaan 39 900,00 euroa. Sopimus allekirjoitetaan sen jälkeen, kun päätös on lainvoimainen.

§ 10; Sähkösuunnittelijan valinta, Loviisan uusi päiväkotikoti (dnro 1417/10.03.02.00/2022). Sähkösuunnittelijaksi valittiin halvimman vertailukelpoisen tarjouksen antanut Oy PQR Consult Ab, hintaan 19 800,00 euroa. Sopimus allekirjoitetaan sen jälkeen, kun päätös on lainvoimainen.

maankäyttöinsinöörin viranhaltijapäätökset:

§ 15; Loma-asuntotontin nro 43 vuokraaminen (dnro 324/10.00.02/2023).

§ 16; Loma-asuntotontin nro 42 vuokraaminen (dnro 325/10.00.02/2023).

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta § 85

27.04.2023

- § 17; Loma-asuntotontin nro 49 vuokraaminen (dnro 326/10.00.02/2023).
§ 18; Loma-asuntotontin nro 154 vuokraaminen (dnro 327/10.00.02/2023).
§ 19; Loma-asuntotontin nro 45 vuokraaminen (dnro 328/10.00.02/2023).
§ 20; Loma-asuntotontin nro 195 vuokraaminen (dnro 330/10.00.02/2023).
§ 21; Loma-asuntotontin nro 46 vuokraaminen (dnro 331/10.00.02/2023).
§ 22; Loma-asuntotontin nro 122 vuokraaminen (dnro 332/10.00.02/2023).
§ 23; Loma-asuntotontin nro 227 vuokraaminen (dnro 335/10.00.02/2023).
§ 24; Loma-asuntotontin nro 31 vuokraaminen (dnro 337/10.00.02/2023).
§ 25; Loma-asuntotontin nro 20 vuokraaminen (dnro 385/10.00.02/2023).
§ 26; Asuntotontin takaisinosto, Okatie 15, 434-473-1-535 (dnro 135/10.00.02/2023).
§ 27; Lupa rakentamisenaikaisen tieyhteyden avaamiseksi Helsingintielle, Loval Oy (dnro 407/10.00.02/2023).
§ 28; Loma-asuntotontin nro 57 vuokraaminen (dnro 430/10.00.02/2023).
§ 29; Loma-asuntotontin nro 6 vuokraaminen (dnro 329/10.00.02/2023).
§ 30; Loma-asuntotontin nro 108 vuokraaminen (dnro 431/10.00.02/2023).
§ 31; Loma-asuntotontin nro 111 vuokraaminen (dnro 333/10.00.02/2023).
§ 32; Loma-asuntotontin nro 133 vuokraaminen (dnro 334/10.00.02/2023).
§ 33; Loma-asuntotontin nro 17 vuokraaminen (dnro 336/10.00.02/2023).
§ 34; Loma-asuntotontin nro 183 vuokraaminen (dnro 446/10.00.02/2023).
§ 35; Loma-asuntotontin nro 208 vuokraaminen (dnro 448/10.00.02/2023).

maanmittausinsinöörin viranhaltijapäätökset:

- § 3; Eteläinen Rauhalantie, Osoitenumeroitten muutos (dnro 268/10.02.06/2023)
§ 4; Chiewitzinkatu 14 osoitteen muuttaminen (269/10.02.06/2023)

Infrastruktuuripäällikön viranhaltijapäätökset:

- § 6; Aallonmurtajalle kulkeva kelluva silta

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta § 85

27.04.2023

(dnro 109/10.03.01.00/2022). Päätettiin valita Suomen Laiturikauppa Oy kelluvan sillan toimittajaksi hintaan 28 336,64 euroa (alv 0 %) halvimman tarjouksen antaneena yrityksenä.

§ 7; PIMA-kunnostussuunnitelman laatijan valinta (dnro 452/10.03.01.01/2023). Päätettiin valita Tapio Strandberg Oy kunnostussuunnitelman laatijaksi kokonaishintaan 18 220 euroa (alv 0 %) halvimman tarjouksen antaneena yrityksenä.

§ 8; Yleisten alueiden puhtaanapitopalvelut saarissa 2023–2025 (dnro 451/10.03.01.01/2023). Päätettiin valita Markus Karlsson Oy yleisten alueiden puhtaanapitopalvelujen urakoitsijaksi saarissa kausille 2023–2025 hintaan 7 146,00 euroa/kuukaudessa (alv 0 %).

Esittelijä

Elinkeino- ja infrastruktuurikeskuksen johtaja Sari Paljakka

Ehdotus

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta merkitsee viranhaltijapäätökset tiedoksi ja ilmoittaa ettei se kuntalain 92. §:n nojalla käytä otto-oikeuttaan.

Käsittely

Lautakunta päätti lisätä seuraavat viranhaltijapäätökset:

Maankäyttöinsinöörin viranhaltijapäätös:

§ 36; Loma-asuntotontin nro 100 vuokraoikeuden siirto (dnro 371/10.00.02/2023).

Työllisyyskoordinaattorin viranhaltijapäätökset:

§ 3; Työllistämisen kuntalisä, 0622355-5 (dnro 179/02.05.01.00/2023).

§ 4; Työllistämisen kuntalisä, 2687784-7 (dnro 179/02.05.01.00/2023).

Päätös

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta merkitsi viranhaltijapäätökset tiedoksi ja ilmoitti, ettei se kuntalain 92. §:n nojalla käytä otto-oikeuttaan.

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta § 86

27.04.2023

Muut asiat

EKIL 27.04.2023 § 86

Ehdotus

Muut asiat merkitään tiedoksi.

Päätös

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta merkitsi seuraavat asiat tiedoksi:

- Elinkeino- ja infrastruktuurikeskuksen johtaja Paljakka kertoi TE 24 uudistuksesta sekä tulevista palkankorotuksista.
- Asuntomessuorganisaation aluevalvoja Salo kertoi Kuningattarenrannan ruoppausmassojen kuljetuksesta.
- Kuningattarenrannan kierros lautakunnan jäsenille pidetään 15.6.2023.
- Infrastruktuuripäällikkö Lindroos kertoi rekrytointitilanteesta.
- Elinvoimakehittäjä Paimander kertoi elinvoimatyöryhmän opintomatkasta ja Loviisan kaupungin liittymisestä JETGov hankehakemukseen. Kyseessä on Suomen ympäristökeskuksen vetämä energiamuutoksen lainsäädännöllisiin ja oikeudenmukaisuuskysymyksiin keskittyvä tutkimushanke, jonka mahdollinen rahoitus ratkeaa lokakuussa 2023 ja hanke käynnistyisi 2024 alusta.
- Keskusteltiin Isnäsin virkistysaluehankkeesta.
- Kaupunkisuunnitteluosaston päällikkö Luukkonen kertoi rekrytointitilanteesta.

Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 74, § 75, § 76, § 77, § 79, § 80, § 81, § 82, § 83, § 84, § 85, § 86

Muutoksenhakukielto

Päätökseen, joka koskee vain asian valmistelua tai täytäntöönpanoa, ei saa kuntalain 136 §:n tehdä oikaisuvaatimusta eikä kunnallisvalitusta.

Muutoksenhakuohje koskee pykälää: § 78**VALITUSOSOITUS**

Tähän päätökseen haetaan muutosta hallintovalituksella.

**Viranomainen ja
valitusaika**

Seuraaviin päätöksiin voidaan hakea muutosta kirjallisella valituksella. Oikaisuvaatimuksen johdosta annettuun päätökseen saa hakea muutosta kunnallisvalituksin vain se, joka on tehnyt oikaisuvaatimuksen. Jos päätös on oikaisuvaatimuksen johdosta muuttunut, saa päätökseen hakea muutosta kunnallisvalituksin myös asianosainen sekä kunnan jäsen.

Valitusviranomainen, osoite ja postiosoite:

Helsingin hallinto-oikeus, Sörnäistenkatu 1, 00580 Helsinki

sähköposti helsinki.hao@oikeus.fi

puh. 029 56 42000, faksi 029 56 42079

Kunnallisvalitus,
pykälät

Valitusaika
30 päivää

Hallintovalitus,
pykälät 78

Valitusaika
30 päivää

Muu valitusviranomainen,
osoite ja postiosoite
pykälät

Valitusaika
...päivää

Valitusaika alkaa päätöksen tiedoksisaannista.

Valituskirjelmä

Valituskirjelmässä on ilmoitettava:

- valittajan nimi, ammatti, asuinkunta ja postiosoite,
- päätös, johon haetaan muutosta,
- miltä osin päätöksestä valitetaan ja muutos, joka siihen vaaditaan tehtäväksi ja
- muutosvaatimuksen perusteet.

Valituskirjelmä on valittajan tai valituskirjelmän muun laatijan omakätisesti allekirjoitettava. Jos ainoastaan laatija on allekirjoittanut valituskirjelmän, siinä on mainittava myös laatijan ammatti, asuinkunta ja postiosoite.

Valituskirjelmään on liitettävä päätös, josta valitetaan, alkuperäisenä tai viran puolesta oikeaksi todistettuna jäljennöksenä sekä todistus siitä päivästä, josta valitusaika on luettava.

Lisätietoja

Tuomioistuinten ja eräiden oikeushallintoviranomaisten suoritteista perittävistä maksuista annetun lain (1455/2015) nojalla muutoksenhakijalta peritään oikeudenkäyntimaksua hallinto-oikeudessa 270 euroa. Yksityiskohtainen oikaisuvaatimusohje / valitusosoitus liitetään pöytäkirjanotteeseen.