

Määräalojen kiinteistöistä RN:o 434-410-1-61, RN:o 434-404-1-30 ja RN:o 434-404-2-12 myyminen Fortum Power and Heat Oy:lle

EKIL 10.03.2025 § 41
262/10.00.02/2025

Valmistelijat

Kaupunkisuunnittelupäällikkö Marko Luukkonen, puh. 0440 555 403,
Hallintojohtaja Elina Amnell-Holzhäuser, puh. 0440 555 216

Loviisan kaupunki ja Fortum Power and Heat Oy (jatkossa: Fortum) ovat alkuvuodesta 2024 alkaen neuvotelleet Loviisan ydinvoimalan läheisyydessä sijaitsevien maa-alueiden luovutuksesta. Yhtiö on ilmaissut kaupungille kiinnostuksensa maa-alueisiin, jotka voisivat pitkällä aikavälillä soveltua päästöttömään sähköntuotantoon tai muuhun puhdasta siirtymää edistävään teolliseen käyttöön.

Neuvotteluissa on valmisteltu osapuolten välistä kiinteistökauppaa, jossa kaupan kohteena ovat määräalat kiinteistöistä RN:o 434-410-1-61, RN:o 434-404-1-30 ja RN:o 434-404-2-12. Määräalat sijaitsevat Källa-Hästholmenin alueella ja niiden pinta-ala on yhteensä noin 300 hehtaaria. Kauppahinta ei perustu pinta-alaan, vaan liitekartassa rajattuun alueeseen. Kauppaan sisältyy kolme vuokra-aluetta, joita koskevat vuokrasopimukset luovutetaan Fortumille. Kauppa ei vaikuta maanvuokrasopimusten kestoon tai ehtoihin. Määräalojen sijainti esitetään liitteessä 1.

Kauppahinnaksi esitetään 10 618 771 euroa ja se perustuu kaupungin kaupan kohteesta arvon määrittelyä varten pyytämiin asiantuntijalausuntoihin. Asiantuntijalausunnot sekä kaupunkisuunnitteluosaston laatima myyntikohteen hinnoittelulaskelma esitetään oheismateriaalina. Kaupasta on tehty myös valtioneuvoston tarkastelu, jonka perusteella oikeustoimeen ei voida katsoa sisältyvän valtiontukea, eikä kaupungilla ole ilmoitusvelvollisuutta kaupasta komissiolle tuen arvioimiseksi. Valtioneuvoston tarkastelu esitetään oheismateriaalina.

Kaupan kohteeseen sisältyy myös kaupunkilaisten käytössä oleva Källan leirintäalue rakennuksineen. Osapuolten neuvottelemaan sopimukseen sisältyy näiltä osin Källan leirintäalueen maa- ja vesialueiden sekä rakennusten hallintaoikeus korvauksetta ainakin 31.12.2028 saakka, jonka jälkeen osapuolet sitoutuvat neuvottelemaan hallintaoikeuden jatkumisesta, mikäli sille ostajan toiminnot ja suunnitelmat huomioiden on edellytyksiä. Kaupunki selvittää soveltuvaa aluetta korvaavan leirintäalueen rakentamiseksi meren äärelle. Selvityksen kohteena tällä hetkellä on kaupungin omistama Rönnsäsin retkeily- ja ulkoilualue. Källan leirintäalueen kaltaisen leirintäalueen toteuttaminen Rönnsäsin alueelle edellyttää alueen rantayleiskaavan muuttamista. Alue on arvioitu ominaisuuksiltaan soveltuvaksi leiritoiminnalle, mutta kaava ei tällä hetkellä mahdollista ranta-alueelle rakentamista.

Kiinteistökauppaan liittyen osapuolet ovat neuvotelleet myös yhteistyösopimuksesta, jolla sovitaan Källa-Hästholmenin alueen kehittämisestä energiatuotannon investointien suunnittelemiseksi ja toteuttamiseksi. Nyt esitetyn kiinteistökaupan edellytyksenä on osapuolten välisen yhteistyösopimuksen solmiminen. Toteutuessaan Fortumin suunnittelema energiainvestointihanke voisi tuoda Loviisaan merkittävän määrän uusia työpaikkoja ja verotuloja ja siten lisätä kaupungin elinvoimaa. Lisäksi Fortumin suunnitteleman hankkeen voidaan arvioida

edistävän vihreän siirtymän investointeja ja päästöttömän energian päälle rakentuvan teollisuuden mukanaan tuomaa kasvua.

Nyt esitetyllä kiinteistökaupalla sekä sen yhteydessä tehtävällä yhteistyösopimuksella varmistettaisiin Fortumin suunnittelemaan merkittävään energiainvestointihankkeeseen sitoutuvan suunnittelun aloittaminen.

Liite 2

1. Kartta kaupan kohteena olevista määräaloista
2. Kiinteistökauppakirja liitteineen

Oheismateriaali

1. Asiantuntijalausunnat (arviokirjat ja arviolaskelma myyntihinnaksi)
2. Valtiontukitarkastelu

Esittelijä	vs. elinkeino- ja infrastruktuurikeskuksen johtaja Pekka Stenius
Ehdotus	Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle, että kaupunki: 1. myy Fortum Power and Heat Oy:lle liitteen mukaiset määräalat kiinteistöistä 434-410-1-61, 434-404-1-30 ja 434-404-2-12, pinta-alaltaan yhteensä noin 300 hehtaaria, liitteenä esitettävästä kiinteistökauppakirjasta ilmenevin ehdoin 2. valtuuttaa kaupunginjohtajan tekemään kiinteistökauppakirjaan teknisluonteisia korjauksia 3. toteaa, että kiinteistökaupan tekemisen edellytyksenä on, että kaupunginvaltuusto erikseen hyväksyy Hästholmenin-Källan alueen kehittämistä koskevan yhteistyösopimuksen. Tämä pykälä tarkastetaan välittömästi.
Käsittely	Jäsen Wide ehdotti, että kauppakirjan kohta 3.1 muutetaan, niin että määräalat myydään Fortum Power and Heat Oy:lle pois lukien Källan leirintäalue. Källan leirintäalue luovutetaan myöhemmin Fortumille, jos yhteistyösopimuksessa mainittu ydinvoimala investointi tai teollisuusinvestointi toteutuu. Jäsen Häggblom kannatti ehdotusta. Jäsen Raivio ehdotti, että Fortum Power and Heat Oy sitoutuu rakentamaan uuden ympärivuotisen leirikeskuksen Källan leirintäalueen tilalle. Kustannusarvioltaan noin 3 miljoonaa. Ehdotus ei saanut kannatusta.
Äänestys	Pohjaesitys JAA (päätos ehdotuksen mukainen) sai kuusi (6) ääntä (Karlsson, Hyvönen, Holm, Peräkylä, Lohenoja, Holmström), muutosehdotus EI (jäsen Widen muutosehdotus) sai kolme (3) ääntä (Wide, Häggblom, Raivio).
Päätös	Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle, että kaupunki: 1. myy Fortum Power and Heat Oy:lle liitteen mukaiset määräalat kiinteistöistä 434-410-1-61, 434-404-1-30 ja 434-404-2-12, pinta-alaltaan

yhteensä noin 300 hehtaaria, liitteenä esitettävästä kiinteistökauppakirjasta ilmenevin ehdoin

2. valtuuttaa kaupunginjohtajan tekemään kiinteistökauppakirjaan teknisluonteisia korjauksia

3. toteaa, että kiinteistökaupan tekemisen edellytyksenä on, että kaupunginvaltuusto erikseen hyväksyy Hästholmenin-Källan alueen kehittämistä koskevan yhteistyösopimuksen.

Tämä pykälä tarkastettiin välittömästi.

Jäsen Raivio jätti eriävän mielipiteen (liite 2-3).

Jatkokäsittely

Kaupunginhallitus ja kaupunginvaltuusto

-- --