

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

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 valtioneuvostotarkastelu, jonka perusteella oikeustoimeen ei voida katsoa sisältyvän valtioneuvostotukea, eikä kaupungilla ole ilmoitusvelvollisuutta kaupasta komissiolle tuen arvioimiseksi. Valtioneuvostotarkastelu 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. Asiantuntijalausunnot (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

-- --

KH 17.03.2025 § 94

Liite

Kartta kaupan kohteena olevista määräaloista
Kiinteistökauppakirja liitteineen

Oheismateriaali

Asiantuntijalausunnot (arviokirjat ja arviolaskelma myyntihinnaksi)
Valtiontukitarkastelu

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Tomas Björkroth

Ehdotus

Kaupunginhallitus esittää 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.

Pykälä tarkastetaan välittömästi.

Käsittely

Jäsen Agneta Alm ilmoitti esteellisyydestä (peruste: yleislauseke) eikä osallistunut asian käsittelyyn.

Tauko kello 17.52–18.00.

Kaupunginhallitus hyväksyi yksimielisesti alla olevan toimenpidealoitteen:

”Lasten ja nuorten leiritoiminnan turvaaminen on tärkeää. Mikäli Källan leirialuetta ei vuoden 2028 jälkeen voida käyttää leiritoiminnassa, tulee

kaupungilla olla leiritoiminnan mahdollistamiseksi uusi, kyseiseen toimintaan hyvin soveltuva alue käytettävissä heti Källan käyttömahdollisuuden päätyttyä.

Leiritoiminnalle soveltuvat alueet ja niiden kustannusarviot esitellään toimielimille valmistelun edetessä. Toimielimet päättävät vaihtoehtoisten paikkojen jatkosta ja lopullisen vaihtoehdon valinnasta.”

Päätös Päätös ehdotuksen mukainen huomioiden edellä mainittu toimenpidealoite.

Pykälä tarkastettiin välittömästi.

KV 26.03.2025 § 35
262/10.00.02/2025

Liite

Kartta kaupan kohteena olevista määräaloista

Kiinteistökauppakirja liitteineen

Timo Raivion ja Hanna Hurtan eriävä mielipide

Oheismateriaali

Asiantuntijalausunnat (arviokirjat ja arviolaskelma myyntihinnaksi)

Valtiontukitarkastelu

Esittelijä Kaupunginjohtaja Tomas Björkroth

Ehdotus Kaupunginvaltuusto päättää, 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.

Lisäksi kaupunginvaltuusto päättää merkitä tiedokseen kaupunginhallituksen päättämän toimenpidealoitteen, joka kuuluu seuraavasti:

”Lasten ja nuorten leiritoiminnan turvaaminen on tärkeää. Mikäli Källan leirialuetta ei vuoden 2028 jälkeen voida käyttää leiritoiminnassa, tulee kaupungilla olla leiritoiminnan mahdollistamiseksi uusi, kyseiseen toimintaan hyvin soveltuva alue käytettävissä heti Källan käyttömahdollisuuden päätyttyä.

Leiritoiminnalle soveltuvat alueet ja niiden kustannusarviot esitellään toimielimille valmistelun edetessä. Toimielimet päättävät vaihtoehtoisten paikkojen jatkosta ja lopullisen vaihtoehdon valinnasta.”

Käsittely Puheenjohtaja totesi, että ruotsinkielisellä esityslistalla on kirjoitusvirhe asian otsikossa: kiinteistötunnus 434-410-1-61 puuttuu asian otsikosta.

Kirjoitusvirhe otsikossa korjataan teknisenä korjauksena pöytäkirjaan.
Kaupunginvaltuusto hyväksyi otsikkoon tehtävän korjauksen yksimielisesti.

Valtuutettu Agneta Alm ilmoitti esteellisyydestä (peruste: kuntalaki 97 §) ja poistui kokoustilasta asian käsittelyn ajaksi. Agneta Almin tilalla varajäsenenä asian käsittelyn ajan oli Pia Baumgartner klo 20.22–20.45.

Valtuutettu Timo Raivio esitti asian palauttamista valmisteluun.

Valtuutetut Hanna Hurtti ja Kerstin Häggblom kannattivat Timo Raivion palautusehdotusta.

Koska oli tehty kannatettu palautusehdotus, suoritettiin äänestys asian käsittelyn jatkamisen ja asian valmisteluun palauttamisen välillä.

Puheenjohtaja totesi esityksen äänestysjärjestykseksi (asian käsittelyn jatkaminen JAA, asian palauttaminen valmisteluun EI) ja kaupunginvaltuusto hyväksyi äänestysjärjestyksen yksimielisesti.

Suoritettiin äänestys:

Asian käsittelyn jatkaminen	JAA: 31 ääntä
Asian palauttaminen valmisteluun	EI: 4 ääntä

Äänestyksen tuloksen johdosta asian käsittelyä päätettiin jatkaa.

Valtuutettu Timo Raivio teki seuraavan muutosehdotuksen:

Päätösehdotuksen 1. kohtaan liittyen kiinteistökauppakirjan 4.1. kohtaa muutetaan siten, että kauppahinta on 14 miljoonaa euroa ja se perustuu kaupungin pyytämään asiantuntija-arvioon.

Valtuutettu Hanna Hurtti kannatti Timo Raivion ehdotusta.

Koska oli tehty kannatettu muutosehdotus, suoritettiin äänestys muutosehdotuksen ja pohjaehdotuksen välillä.

Puheenjohtaja totesi esityksen äänestysjärjestykseksi (pohjaehdotus JAA, muutosehdotus EI) ja kaupunginvaltuusto hyväksyi äänestysjärjestyksen yksimielisesti.

Suoritettiin äänestys:

Pohjaehdotus	JAA: 31 ääntä
Timo Raivion muutosehdotus	EI: 4 ääntä

Pohjaehdotus voitti äänestyksen.

Valtuutettu Timo Raivio teki seuraavan lisäysehdotuksen:

Kauppakirjan 1.4 ja 2.2. kohtiin lisätään: Sovitun kiinteistöjen kauppahinnan lisäksi ostaja sitoutuu rakentamaan Källan leirikeskuksen tilalle ympärivuotisen leirikeskuksen kaupungin osoittamaan paikkaan vuoteen 2028 mennessä tai viimeistään valitun alueen kaavan sen salliessa. Hankkeen kustannusvaikutukseksi arvioidaan 3 miljoonaa euroa.

Valtuutettu Hanna Hurtti kannatti Timo Raivion lisäysehdotusta.

Koska oli tehty kannatettu lisäysehdotus, suoritettiin äänestys lisäysehdotuksen ja pohjaehdotuksen välillä.

Puheenjohtaja totesi esityksen äänestysjärjestykseksi (pohjaehdotus JAA, lisäysehdotus EI) ja kaupunginvaltuusto hyväksyi äänestysjärjestyksen yksimielisesti.

Suoritettiin äänestys:

Pohjaehdotus	JAA: 29 ääntä
Timo Raivion lisäysehdotus	EI: 6 ääntä

Pohjaehdotus voitti äänestyksen.

Päätös

Päätös ehdotuksen mukainen.

Valtuutetut Timo Raivio ja Hanna Hurta ilmoittivat eriävän mielipiteen tehtyyn päätökseen.