

Alueen varaamisesta Nova Complexille datakeskushankkeen suunnittelua ja myöhempää tontinluovutusta varten

KH 30.06.2025 § 246
664/10.02.02/2025

Valmistelijat

Kaupunkisuunnittelupäällikkö Marko Luukkonen, puh. 0440 555 403,
Kaupunginjohtaja Tomas Björkroth, puh. 040 724 7707

Vuoden 2025 alkupuoliskon aikana Loviisan kaupunki ja elinkeinoyhtiö Cursor Oy ovat saaneet usealta toimijalta yhteydenottoja, joiden tavoitteena on ollut löytää sijoittumispaikka datakeskukselle. Datakeskuksille etsitään yleensä vähintään 10 ha kokoisia tontteja, mutta myös laajempaa aluetta, jonne on mahdollista sijoittaa aluksi pienempi datakeskus ja jota on edelleen jatkossa mahdollista laajentaa. Datakeskusmarkkina on Suomessa tällä hetkellä erittäin vilkas. Sijaintipaikkoja etsivät mm. datakeskuksien loppukäyttäjät, investorit ja kiinteistökehitysyrietykset. Joukkoon mahtuu resursseiltaan ja referensseiltään monenlaista yritystä. Elinkeino-yhtiö Cursor Oy on arvioinut Loviisasta kiinnostuneiden yritysten tarpeita, referenssejä sekä resursseja ja kaupunki vastaavasti datakeskustoimintaan soveltuvaa tonttitarjontaa sekä kaavoitusmahdollisuuksia. Neuvotteluiden ja taustaselvitysten pohjalta on päädytty tarjoamaan kehitettävän alueen varausmahdollisuutta Nova Complexille.

Nova Complex on keväällä 2025 jo varannut Loviisan kaupungilta Itäisen liittymän alueelta kaksi pienempää tonttia datakeskushankkeen suunnittelua varten. Nyt käsiteltävä varausalue täydentää ja laajentaa yrityksen suunnittelualuetta mahdollistaen merkittävän datakeskuskeskittymän suunnittelun Loviisaan.

Nova Complex on pyytänyt Loviisan kaupunkia varaamaan vireillä olevan Atomitien asemakaavaluonnoksen mukaisen korttelialueen sekä siihen rajautuvan alueen suunnittelua ja tarvittavaa asemakaavoitusta varten Suunnitteluvarauksen myötä alustavaa hankesuunnittelua ja kaavoitusta viedään samanaikaisesti eteenpäin.

Jo asemakaavoitettua aluetta koskevasta suunnitteluvarauksesta päättää Loviisan hallintosäännön mukaan elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta. Nyt kun kyseessä on asemakaavoittamaton alue, on hallintosäännön perusteella kaupunginhallitus toimivaltainen päättämään asiasta (Loviisan kaupungin hallintosääntö § 27).

Liite:
Suunnitteluvaraushakemus

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Tomas Björkroth

Ehdotus

Kaupunginhallitus päättää, että Nova Complexille varataan hakemuksen karttaliitteeseen merkitty alue datakeskusalueen suunnittelua varten seuraavin ehdoin:

Varaus on voimassa A1 ja B1 alueiden osalta 30.6.2026 asti tai enintään siihen asti, kunnes alueen asemakaava on ollut 6 kuukautta lainvoimainen. Alueen B2 osalta varaus on voimassa 30.6.2027 asti tai enintään siihen asti, kunnes alueen asemakaava on ollut 6 kuukautta lainvoimainen. Varattavan alueen koko on yhteensä noin 70 hehtaaria (A1 23ha, B1 15ha

ja B2 35ha). Mikäli hanke etenee suunnitteluvaiheesta toteutukseen asti, tontinluovutusmenettelyn piiriin tulevien alueiden rajat määräytyvät tarkemmin myöhemmin päätettävän asemakaavan ja laadittavan maanvuokrasopimusten mukaisesti. Maanvuokrasopimukset valmistellaan varausaikana. Yritystonttien hinnoitteluun hankitaan ulkopuolinen hinnoittelulausunto, jonka pohjalta tontin vuosivuokra osaltaan määräytyy. Maa-alue on tällä hetkellä kaupungin omistuksessa ja hallinnassa. Tarkoituksena on pitää korttelialueet kaupungin omistuksessa vähintään siihen asti, kunne alue on riittävästi rakentunut. Asiasta päätetään tarkemmin viimeistään tontinluovutusten yhteydessä.

Varausajalta perittävä maksu on yhteensä 400 €/ha jokaiselta alkavalta 6 kuukaudelta siihen asti, kunnes asemakaava on lainvoimainen. Sen jälkeen peritään varausmaksuna 500 €/ha alkavalta 6 kuukaudelta. Varauskauden alussa maksun suuruus on täten 28 000€/alkava 6 kuukautta. Varausmaksu on maksettava 15.8.2025 mennessä kaupungin lähettämää laskua vastaan, jolloin varaus astuu voimaan.

Varauksensaajan tulee esittää asemakaavan mukainen vuokraushakemus hyvissä ajoin ennen varausajan päättymistä. Vuokrasopimuksen on oltava voimassa ennen kuin rakennuslupa myönnetään.

Varauksensaaja vastaa kaikkien viranomaislupien hakemisesta aiheutuvista kustannuksista ja kaikista rakentamiskustannuksista sekä tulevalla vuokra-alueella mahdollisesti tarvittavien kulkuväylien, johtojen, ojien ym. siirroista. Varauksensaaja vastaa kaavoituksen ja hankkeen edellyttämien erillisselvitysten ja suunnitelmien hankkimisesta. Kaupunki laatii kaavan ottaen huomioon em. selvitykset ja suunnitelmat siten kuin ne voidaan kaavoitukseen liittyvää päätöksentekoa syrjäyttämättä huomioida.

Kaupunki ei vastaa vahingosta, joka varauksensaajalle saattaa aiheutua siitä, ettei hankkeelle saada voimaan asemakaavaa, rakennuslupaa tai ettei varsinaista maanvuokrasopimusta tehdä. Varausta voidaan tarvittaessa jatkaa hankkeen aikatauluun liittyvällä syyllä varausajan päätyttyä enintään yhdellä vuodella ja enintään 6 kuukautta kerrallaan.

Päätös

Päätös ehdotuksen mukainen.