

Maa-alueen vuokraaminen Hyperco Oy:lle datakeskuksen rakentamista varten, kortteli 1045, 10. kaupunginosa

EKIL 28.08.2025 § 126
1023/10.00.02/2024

Valmistelijat

Maankäyttöinsinööri Antti Piippo, puh. 0440 555 421
Kaupunkisuunnittelupäällikkö Marko Luukkonen, puh. 0440 555 403

Asia

Hyperco Oy:lle ("myöhemmin "Hyperco" tai "vuokralainen") on elinkeino- ja infrastruktuurilautakunnan päätöksellä (EKIL 30.1.2025/7 §) varattu maa-alue Loviisan 10. kaupunginosasta korttelista 1045 datakeskushanketta varten. Alue sijaitsee kaupungin omistamalla kiinteistöllä 434-405-1-33 Degerby. Varausaika on kaksi vuotta, koska vuokra-alueella on käynnissä asemakaavan muutos. Alue on osoitettu liitteenä olevassa kartassa. Päätöksen jälkeen on solmittu sitä vastaava varaussopimus osapuolten kesken Hypercon pyynnöstä.

Hyperco ja Loviisan kaupunkisuunnitteluosasto ovat varauksen voimaantulon jälkeen käyneet yhteydenpitoa alueen rakentumisesta ja alueella vireillä olevan kaavoituksen aikataulusta. Lisäksi osapuolet ovat neuvotelleet maanvuokrasopimuksen ehdoista. Hyperco on kiirehtinyt vuokrasopimuksen solmimista ennen kaavamuutoksen lainvoimaistumista ja esittänyt myös osto-option sisällyttämistä sopimukseen.

Luovutuksen periaatteet

Kaupungin edun näkökulmasta tärkeää on alueiden tehokas rakentuminen ja siten työpaikkojen syntyminen ja verotulot, sekä tontinluovutuksesta saatavat vuokra- tai myyntituotot. Näiden tavoitteiden saavuttamiseksi sopimuksissa on normaalien luovutusehtojen lisäksi edellä mainittuihin seikkoihin liittyviä kirjauksia.

Eräiden kiinteistönhankintojen luvanvaraisuudesta annetun lain (470/2019) 3. §:ssä todetaan, että kiinteistön luovuttaja tai luovutuksensaaja voi pyytää puolustusministeriöltä ennakolta tiedon siitä, tarvitaanko hankintaan 2. §:ssä tarkoitettu lupa. Luvanvaraisuus tarkistetaan puolustusministeriöstä ennen sopimusten allekirjoittamista. Asianosainen viranomaislainen on ilmoittanut, että maanvuokrasopimuksen solmiminen ei ole edellä mainitun luvanvaraisuustarkastelun alainen. Mahdollisen myöhemmin toteutuvan kiinteistökaupan yhteydessä menetellään luvanvaraisuustarkastelun osalta silloisen lainsäädännön edellyttämällä tavalla.

Luovutus perustuu 16.–31.12.2024 järjestettyyn tarjouskilpailuun, jonka voitti Hyperco. Tarjouksessaan Hyperco tarjoutui vuokraamaan kohteen siten, että vuokra on 5 % tarjotusta kerrosneliömetrihinnasta. Hypercon tarjous oli 115,50 euroa/k-m² ja vuokra-alueen rakennusoikeus on 105 800 k-m². Näin ollen alueen vuosivuokra on $5 \% \cdot 115,5 \text{ €} \cdot 105\,800 \text{ k-m}^2 = 610\,995 \text{ €}$.

Vuokra-aika on 50 vuotta asemakaavan muutoksen lainvoimaistumispäivästä, jolloin myös rakennusluvan hakemisen edellytykset täyttyvät (asemakaava tai poikkeamislupa lainvoimainen). Tällöin myös alkaa vuokranmaksu edellä esitetyllä vuosivuokralla. Siihen

asti Hyperco maksaa varausmaksun suuruista vastiketta, joka on 20 000 euroa/vuosi. Toisin sanottuna vuokrasopimukseen on sisällytetty voimassa olevan varaussopimuksen ehdot kaavan lainvoimaistumiseen asti. Sopimukseen on sisällytetty rakentamisvelvoitepykälä aikamääreineen ja siihen liittyvät sanktiot.

Vaikka alue luovutetaan Hypercolle tarjouskilpailun mukaisesti vuokralle, osapuolet sopivat osto-option sisällyttämisestä maanvuokrasopimuksen ehtoihin, josta laaditaan myös vuokrasopimuksen allekirjoittamisen yhteydessä erillinen kiinteistökaupan esisopimus. Kiinteistökaupan esisopimukseen tullaan määrittämään kauppahinnan muodostumisen peruste ja ajankohta, jolloin kiinteistökaupan toteuttaminen on mahdollista. Kauppahintana käytetään kaupantekoajankohtana elinkustannusindeksillä korjattua 20-kertaista vuosivuokraa kuitenkin siten, että hinta on luovutusajankohtana vallitsevan lainsäädännön mukainen, muun muassa yritystukisäännösten osalta. Kiinteistökaupan esisopimuksessa määritetään myös rakentamisvelvoitteen täyttämisen vaikutus mahdolliseen ostoajankohtaan seuraavasti: Vuokra-aikana kiinteistökauppa voidaan tehdä 20–25 vuoden välillä rakennusluvan edellytysten täyttymisestä, mikäli vuokralainen on täyttänyt rakentamisvelvoitettaan sopimuksen mukaisesti 67-prosenttisesti ja investoinut alueeseen 100 miljoonaa euroa. Mikäli vuokralainen on täyttänyt rakentamisvelvoitteensa siten, että se on toteuttanut 75 prosenttia rakennusoikeudesta ja investoinut alueeseen 250 miljoonaa euroa 15 vuodessa, voidaan kaupasta neuvotella jo 15 vuoden jälkeen.

Liitteet:
Sopimuksen liitekartta
Maanvuokrasopimus
Kiinteistökaupan esisopimus

Esittelijä	vs. elinkeino- ja infrastruktuurikeskuksen johtaja Pekka Stenius
Ehdotus	Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle, että se valtuuttaa kaupunkisuunnitteluosaston toimivaltaiset viranhaltijat valmistelemaan liitteenä olevan vuokrasopimusluonnoksen mukaisen maanvuokrasopimuksen ja siihen liittyvän kiinteistökaupan esisopimuksen Hyperco Oy:lle siten, että liitekartan mukainen, noin 26 hehtaarin kokoinen alue luovutetaan vuokralle 50 vuodeksi datakeskuksen rakentamista varten. Vuosivuokra on 610 995 euroa ja sitä korjataan elinkustannusindeksillä sopimuksen mukaisesti. Maanvuokrasopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen ehdot sovitaan liitteen ja edellä mainittujen luovutuksen periaatteiden mukaisesti.
Päätös	Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle, että se valtuuttaa kaupunkisuunnitteluosaston toimivaltaiset viranhaltijat valmistelemaan liitteenä olevan vuokrasopimusluonnoksen mukaisen maanvuokrasopimuksen ja siihen liittyvän kiinteistökaupan esisopimuksen Hyperco Oy:lle siten, että liitekartan mukainen, noin 26 hehtaarin kokoinen alue luovutetaan vuokralle 50 vuodeksi datakeskuksen rakentamista varten. Vuosivuokra on 610 995 euroa ja sitä korjataan elinkustannusindeksillä sopimuksen mukaisesti. Maanvuokrasopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen ehdot sovitaan liitteen ja edellä mainittujen luovutuksen periaatteiden mukaisesti.
Jatkokäsittely	Kaupunginhallitus ja edelleen kaupunginvaltuusto