



OTE VIRANHALTIJAPÄÄTÖKSESTÄ
UTDRAG FRÅN
TJÄNSTEINNEHAVARBESLUT

Julkaisupäivämäärä/Publiceringsdatum: 21.5.2025
sähköiselle ilmoitustaululle / på elektroniska anslagstavlan

Vastaanottaja/Mottagare: Hakija / Sökanden
Nova Complex / Bernard Mah

Lähetetty sähköpostitse/Skickat per e-post: 20.5.2025

Oikaisuvaatimusviranomainen/Omprövningsmyndighet:
Loviisan kaupungin elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta/
Näringslivs- och infrastrukturnämnden i Lovisa stad

Otteen oikeaksi todistaa/Utdragets riktighet bestyrks av

19.05.2025

Elina Hynninen
toimistosihteeri/byråsekreterare

Asianosainen/Hakija

/

Part/Sökande

Nova Complex / Bernard Mah bernard.mah@novacomplex.com

Korttelien 1046 ja 1047 varaaminen Nova Complexille datakeskushankkeen suunnittelua varten, 10. kaupunginosa

/

Reservering av kvarter 1046 och 1047 för Nova Complex för planering av ett datacentralsprojekt, stadsdel 10

Asia/Ärende

Nova Complex (myöhemmin "Hakija") on pyytänyt saada varauksen kahdelle korttelille Loviisan itäisen liittymän asemakaava-alueelta (asemakaavatunnus 434_A10-25). Hakijan tarkoituksena on käynnistää suunnittelu datakeskushankkeen toteuttamiseksi. Korttelit ovat 10. kaupunginosan korttelit 1046 ja 1047. Alueet kuuluvat kaupungin omistamaan kiinteistöön 434-405-1-33 Lovisa (Degerby). Alueet on merkitty liitekarttaan sinisellä reunavärillä.

Korttelin 1046 kokonaisrakennusoikeus on 80 660 k-m² ja pinta-ala noin 201 647 m². Korttelin 1047 kokonaisrakennusoikeus on 24 030 k-m² ja pinta-ala noin 60 064 m². Molemmat korttelit on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu teollisuusrakennusten korttelialueiksi, joilla ympäristö aiheuttaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (kaavamerkintä TY).

/

Nova Complex (nedan "Sökande") har begärt att få en reservering för två kvarter i detaljplaneområdet för Lovisa östra anslutning (detaljplanebeteckning 434_A10-25). Sökandens avsikt är att påbörja planering för genomförande av ett datacentralsprojekt. Reserveringen gäller kvarter 1046 och 1047 i stadsdel 10. Områdena tillhör fastigheten 434-405-1-33 Lovisa (Degerby) som staden äger. Områdena är markerade med blå kantfärg på kartbilagan.

Den totala byggrätten för kvarter 1046 är 80 660 m²-vy och arealen cirka 201 647 m². Den totala byggrätten för kvarter 1047 är 24 030 m²-vy och arealen cirka 60 064 m². Båda kvarteren är anvisade i den gällande detaljplanen som industriområden där miljön ställer särskilda krav på verksamhetens art (planbeteckning TY).

Perustelut/Motiveringar

Ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialue soveltuu datakeskusten sijoituspaikaksi eikä se estä ympäröivien alueiden muuta käyttöä. Korttelialueista ei ole tullut kaupunkisuunnitteluosastoon muita varauksia, eikä tontinluovutuskilpailun järjestämiselle ole syntynyt tarvetta. Maankäyttöinsinööri ei näe estettä korttelialueiden varaamiseksi hakijalle. Päätöksentekohetkellä vireillä olevien tonttihinnoitteluperiaatteiden mukaan energaintensiivisten, kuten

datakeskuksille luovutettavien, alueiden hinta muodostetaan aina perustuen erilliseen puolueettoman tahon laatimaan arviokirjaan. Arviokirjan tilaaja on Loviisan kaupunki.

Itäisen liittymän alueelta on varattu vuonna 2025 datakeskusta varten korttelialuetta korttelista 1045. Kyseisen korttelin rakennusoikeus on 105 800 k-m² ja pinta-ala on 263 895 m². Varausaika kyseisellä korttelinosalla on 9 kuukautta ja varaussumma 15 000 €. Näin varausmaksun suuruudeksi saadaan 0,14 €/k-m². Varattu korttelialue on kaavoituksen alainen, koska se ei ole toteuttamiskelpoinen aiottuun käyttötarkoitukseen sellaisenaan. Tämä on aiheuttanut pidemmän varausajan tarpeen.

Hakijalle nyt varattavien kortteleiden osalta noudatetaan rakennusoikeuteen perustuvaa varausmaksua 0,20 €/k-m², ottaen huomioon sen, että alue on heti toteutettavissa kaavan mukaisesti myös aiottuun datakeskustarkoitukseen. Varausaika on 6 kuukautta, jonka aikana hakija voi tehdä tarvittavia tutkimuksia alueella hankkeen suunnittelun edistämiseksi. Kaupunki antaa tarvittaessa hakijalle erillisen valtakirjan suorittaa varausalueella tutkimuksia, selvityksiä, rakennuslupasuunnittelua luvitusprosesseineen, sähköliittymäsopimusneuvotteluita varausaluetta koskien sekä muita tarvittavia viranomaisprosesseja varten. Korttelille 1046, jonka rakennusoikeus on 80 660 k-m², varausmaksu on 6 kuukauden ajalta 16 132 €. Korttelin 1047 osalta varausmaksu 6 kuukauden ajalta on 4 806 €. Varauksille voidaan hakijan pyynnöstä myöntää enintään 6 kuukautta jatkoaikaa, jolloin varausmaksu on kaksinkertainen (0,40 €/k-m²).

/

Kvartersområdet för industribyggnader som inte orsakar miljöstörningar är lämpligt som placeringsplats för datacentraler och hindrar inte övrig användning av de omgivande områdena. Till stadsplaneringsavdelningen har det inte inkommit andra reserveringar för kvartersområdena och det har inte uppstått behov av att konkurrensutsätta tomterna.

Markanvändningsingenjören ser inget hinder för att reservera kvartersområdena för sökanden. Enligt de principer för prisbestämning av tomter som var anhängiga vid tidpunkten för beslutfattandet ska priset för energiintensiva områden, till exempel områden som överläts till datacentraler, alltid bestämmas utgående från ett separat värderingsinstrument som har utarbetats av en opartisk part. Beställare av värderingsinstrumentet är Lovisa stad.

År 2025 har kvartersområde reserverats för en datacentral i kvarter 1045 på området vid den östra anslutningen. Byggrätten för det ifrågavarande kvarteret är 105 800 m²-vy och arealen är 263 895 m². Reserveringstiden för den ifrågavarande kvartersdelen är 9 månader och reserveringsbeloppet är 15 000 euro. Således blir reserveringsavgiften 0,14 €/m²-vy. Det

reserverade kvartersområdet är föremål för planläggning eftersom det inte är genomförbart för det planerade användningsändamålet som sådant. Detta har orsakat ett behov för en längre reserveringstid.

För de kvarter som nu reserveras för sökanden används en reserveringsavgift på 0,20 €/m²-vy som baserar sig på byggrätten, med beaktande av att området omedelbart kan genomföras enligt planen också för det planerade datacentralsändamålet. Reserveringstiden är 6 månader under vilken sökanden kan göra nödvändiga utredningar på området för att främja planeringen av projektet. Staden ger vid behov en separat fullmakt för sökanden att genomföra i reserveringsområdet undersökningar, utredningar, bygglovsplanering med tillståndprocesser, förhandlingar om elanslutningsavtal för reserveringsområdet och andra nödvändiga myndighetsprocesser. Reserveringsavgiften för 6 månader för kvarter 1046 vars byggrätt är 80 660 m²-vy är 16 132 euro. För kvarter 1047 är reserveringsavgiften för 6 månader 4 806 euro. Reserveringstiderna kan på sökandens begäran förlängas med högst 6 månader, och då är reserveringsavgiften dubbel (0,40 €/m²-vy).

Päätös/Beslut

Loviisan kaupunki varaa hakijalle korttelin 1046, varausmaksun ollessa 16 132 euroa, ja korttelin 1047, varausmaksun ollessa 4 806 €, perustelut-kohdan mukaisesti. Varausaika on 6 kuukautta, jonka aikana hakijan tulee esittää hyväksyttävät suunnitelmat ja aikataulu hankkeen toteuttamiseksi. Kaupunki tilaa varausaikana arviokirjan hinnanmuodostusta varten. Varausaikana neuvotellaan vuokrasopimuksen ja suunnitteluvaraussopimuksen ehdoista osapuolten kesken. Varausaikana kaupunki tekee erillisen vuokrauspäätöksen, jonka liitteeksi vuokrasopimusluonnos ja arviokirja laitetaan. Osapuolet neuvottelevat osana vuokrasopimusneuvotteluita myös tonttien osto-optiosta. Vuokrasopimus ja mahdollinen osto-optiosta neuvottelu tulevat perustumaan varausalueen käypään arvoon.

Hakijan pyynnöstä voidaan varausaikaa pidentää enintään 6 kuukaudella, jolloin varausmaksu on kaksinkertainen.

Tätä viranhaltijapäätöstä voidaan noudattaa päätöksen lainvoimaisuutta odottamatta. Varaus astuu voimaan, kun hakija on suorittanut edellä mainitut korttelikohtaiset varausmaksut kaupungin tilille. Varausmaksuja ei palauteta eikä hyvitetä.

/

Lovisa stad reserverar för sökanden kvarter 1046 där reserveringsavgiften är 16 132 euro och kvarter 1047 där reserveringsavgiften är 4 806 euro i enlighet med punkten "motiveringar". Reserveringstiden är sex månader inom vilken tid sökanden ska presentera godtagbara planer och en tidtabell för genomförandet av projektet. Staden beställer under reserveringstiden ett värderingsinstrument för att fastställa priset.

Maankäyttöinsinööri

19.05.2025

§ 12/2025

Under reserveringstiden förhandlar parterna om villkoren för arrendeavtalet och avtalet om planeringsreservering. Under reserveringstiden fattar staden ett separat arrendebeslut till vilket bifogas ett utkast till arrendeavtal och värderingsinstrumentet. Parterna förhandlar också om en option att köpa tomterna som en del av arrendeavtalsförhandlingarna. Arrendeavtalet och den eventuella förhandlingen om köptionen kommer att basera sig på reserveringsområdets gängse värde.

På sökandens begäran kan reserveringstiden förlängas med högst 6 månader, och då är reserveringsavgiften dubbel.

Detta tjänsteinnehavarbeslut kan iakttas utan att vänta på att beslutet vinner laga kraft. Reserveringen träder i kraft när sökanden har betalat de ovan nämnda reserveringsavgifterna för kvarteren till stadens konto. Reserveringsavgifterna återbetalas eller ersätts inte.

Liitteet / Bilagor

Liite 1: Varauspäätöksen liitekartta

Bilaga 1: Reserveringsbeslutets kartbilaga

Päiväys ja allekirjoitus

Datum och underskrift

Loviisassa 19.5.2025

Lovisa 19.5.2025

*Päätös on järjestelmäallekirjoitettu. /
Beslutet är undertecknat i systemet.*

Antti Piippo

Maankäyttöinsinööri

Markanvändningsingenjör

Jakelu/Distribution

Hakija / Sökande

Kaupunkisuunnitteluosasto / Stadsplaneringsavdelningen

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta /

Näringslivs- och infrastrukturnämnden

Julkisesti nähtävillä sähköisellä ilmoitustaululla / Offentligt
framlagt på den elektroniska anslagstavlan: 21.5.–11.6.2025

OIKAISUVAATIMUSOHJEET

Tähän päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen. Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla tuomioistuimeen.

Oikaisuvaatimusoikeus

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä:

- se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (*asianosainen*), sekä
- kunnan jäsen.

Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Oikaisuvaatimus on toimitettava Loviisan kaupungin kirjaamoon määräajan viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymistä.

Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä. Käytettäessä tavallista sähköistä tiedoksiantoa *asianosaisen* katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, kolmantena päivänä viestin lähettämisestä.

Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Jos oikaisuvaatimusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkipäivä, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimusviranomainen

Viranomainen, jolle oikaisuvaatimus tehdään, on se Loviisan kaupungin toimielin, jonka alla päätöksen tehnyt viranhaltija toimii.

Kirjaamon yhteystiedot:

Postiosoite: PL 77, 07901 Loviisa
Käyntiosoite: Mariankatu 12 A
Sähköpostiosoite: kaupunki@loviisa.fi
Puhelinnumero: 019 555 555

Kirjaamon aukioloajat ovat:
ma–ke 9–11.30 ja 12.30–15
to 9–11.30 ja 12.30–17

Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö

Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava:

- päätös, johon haetaan oikaisua
- miten päätöstä halutaan oikaistavaksi
- millä perusteella oikaisua vaaditaan.

Oikaisuvaatimuksessa on lisäksi ilmoitettava tekijän nimi, kotikunta, postiosoite ja puhelinnumero.

Jos oikaisuvaatimuspäätös voidaan antaa tiedoksi sähköisenä viestinä, yhteystietona pyydetään ilmoittamaan myös sähköpostiosoite.

Pöytäkirja

Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä voi pyytää Loviisan kaupungin kirjaamosta.

ANVISNINGAR OM HUR MAN BEGÄR OMRÖVNING

Den som är missnöjd med detta beslut kan begära omprövning skriftligt. Ändring i beslutet får inte sökas genom besvär hos domstol.

Rätt att begära omprövning

Omprövning får begäras av:

- den som beslutet avser eller vars rätt, skyldighet eller fördel direkt påverkas av beslutet (*part*), och
- kommunmedlemmar.

Tidsfrist för begäran om omprövning

Omprövning ska begäras inom 14 dagar från delfåendet av beslutet.

Begäran om omprövning ska lämnas in till **Lovisa stads registratorskontor** senast under tidsfristens sista dag innan registraturen stänger.

En part anses ha fått del av beslutet sju dagar efter att brevet sändes, om inte något annat visas. Vid vanlig elektronisk delgivning anses parten ha fått del av beslutet den tredje dagen efter att meddelandet sändes, om inte något annat visas.

En kommunmedlem anses ha fått del av ett beslut sju dagar efter det att protokollet fanns tillgängligt i det allmänna datanätet.

Dagen för delfåendet räknas inte med i tidsfristen för begäran om omprövning. Om den sista dagen för omprövningsbegäran infaller på en helgdag, självständighetsdagen, första maj, julafton, midsommarafton eller en helgfri lördag, får omprövning begäras den första vardagen därefter.

Omprövningsmyndighet

Omprövning begärs hos det Lovisa stads organ under vilket tjänsteinnehavaren som fattat beslutet lyder.

Registratorkontorets kontaktinformation:

Postadress: PB 77, 07901 Lovisa
Besöksadress: Mariegatan 12 A
E-postadress: kaupunki@loviisa.fi
Telefonnummer: 019 555 555

Registraturen är öppen:
måndag–onsdag 9–11.30 och 12.30–15
torsdag 9–11.30 och 12.30–17
fredag 9–11.30 och 12.30–15

Omprövningsbegärens form och innehåll

Omprovning ska begäras skriftligt. Också elektroniska dokument uppfyller kravet på skriftlig form.

I omprövningsbegäran ska uppges:

- det beslut i vilket omprovning begärs
- hurdan omprovning som begärs
- på vilka grunder omprovning begärs.

I omprövningsbegäran ska dessutom uppges namnet på den som har begärt omprovning samt personens hemkommun, postadress och telefonnummer.

Om omprövningsbeslutet får delges som ett elektroniskt meddelande ska också e-postadress uppges.

Protokoll

Protokollsutdrag och bilagor som gäller beslutet kan begäras hos Lovisa stads registratorskontor.