

Maa-alueen vuokraaminen Nova Complex Oy:lle datakeskuksen rakentamista varten, kortteli 1068, 10. kaupunginosa

TEKL 18.12.2025
1161/10.00.02/2025

Valmistelija

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

Nova Oy:lle (myöhemmin "Nova" tai "vuokralainen") on maankäyttöinsinöörin päätöksellä (19.5.2025 § 12) varattu maa-alueet Loviisan 10. kaupunginosasta kortteleista 1067 ja 1068 datakeskushankkeen suunnittelua varten. Alueet sijaitsevat kaupungin omistamalla kiinteistöllä 434-405-1-33 Degerby. Varausaika on ollut kuusi kuukautta ja sitä voidaan harkinnanvaraisesti pidentää enintään toiset kuusi kuukautta.

Nova ja Loviisan kaupunkisuunnitteluosasto ovat varauksen voimaantulon jälkeen käyneet yhteydenpitoa alueen esirakentamisesta ja solmineet tonttivarauksen voimassaoloon sidotun esirakentamissopimuksen. Esirakentamissopimuksesta on ennen sitä päätetty kaupunginhallituksessa (26.09.2025, §328). Lisäksi osapuolet ovat neuvotelleet maanvuokrasopimuksen ja kiinteistökaupan ehdoista. Nova on esittänyt myös rakentamisen aikaisen osto-option sisällyttämistä tontinluovutukseen. Varausaika on hankkeen suunnittelun ja neuvotteluiden pitkittyessä päättynyt molempien alueiden osalta 29.11.2025. Tontinluovutusta koskevia neuvotteluja ja tontinluovutusmenettelyä on jatkettu korttelin 1068 osalta.

Luovutuksen periaatteet

Kaupungin näkökulmasta ensisijaisen tärkeää on alueiden tarkoituksenmukainen rakentuminen ja siten työpaikkojen syntyminen ja verotulot, sekä osaltaan myös tontinluovutuksesta saatavat vuokra- tai myyntituotot. Nyt käsittelyssä oleva tontti voidaan vuokrakaudella myös myydä sen jälkeen, kun tontin rakentaminen on tosiasiallisesti käynnistynyt. Datakeskushankkeen käynnistysvaiheelle on sovittu tavanomaista yritystonttiluovutusta hieman joustavammat ehdot koskien rakentamisen aloittamista ja rakennushankkeen loppuun saattamista. Näiden tavoitteiden saavuttamiseksi sopimuksissa on normaalien luovutusehtojen lisäksi ja sijaan edellä mainittuihin seikkoihin liittyviä kirjauksia. Vastaavasti on Loviisassa menetelty jo aikaisemmin luovutetun datakeskustontin osalta. Yleisiä tontinluovutusehtoja on täten räätälöity hankkeen aikataulu- ja sopimusriskien pienentämiseksi. Suuria investointeja vaativan datakeskushankkeen toteuttamisen aloittaminen on tavanomaista yritystonttirakentamista hitaampaa. Käytännössä kyse on lähinnä rakentamisveloitteeseen liittyvän sopimussakkopöytäkirjan soveltamisajankohdan määrittelystä.

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 viranomainen on ilmoittanut, että maanvuokrasopimuksen solmiminen ei ole edellä mainitun luvanvaraisuustarkastelun alainen. Mahdollisen myöhemmin toteutuvan kiinteistökaupan yhteydessä menetellään

luvanvaraisuustarkastelun osalta silloisen lainsäädännön edellyttämällä tavalla.

Vuokra-alueen rakennusoikeus on 24 030 k-m², hinta määräytyy rakennusoikeuden yksikköhinnan perusteella. Itäisen liittymää ja siihen kytkeytyviä yritystonttialueita koskevan 21.8.2025 päivätyn arviokirjan perusteella datakeskustontin kerrosneliöhinta vaihtelee välillä 95–115 euroa/k-m² (tarkkuus +-15 %). Kyseinen arviointi on perustunut Loviisassa vuosi sitten järjestettyyn hintakilpailuun ja muun muassa vertailukauppoihin Uudellamaalla. Ylempi hinta vastaa mainitun tarjouskilpailun mukaista ylintä hintatasoa ja alaraja on lähempänä keskimääräistä toteutuneiden kauppojen hintaa pääkaupunkiseudun ulkopuolella. Datakeskustonttien luovutushinnat (€/k-m²) Uudellamaalla ja eteläisessä Suomessa vaihtelevat kymmenistä euroista jopa satoihin euroihin. Datakeskustontteja koskeva markkinatilanne on kuluvan vuoden aikana jonkin verran tasaantunut. Arvonmäärityksen lähtökohdaksi on otettu 95 euroa/k-m² ja hintaa on korjattu tontikohtaisilla tekijöillä. Kyseessä olevan, noin 6 hehtaarin tontin koko on datakeskuskortteliksi suhteellisen pieni ja tonttia rajoittavat ympärillä olevat voimalinjat ja ulkoilureitit, eikä siinä ole täten laajenemismahdollisuutta tulevaisuudessa. Edellä mainitut seikat huomioon ottaen tontin kerrosneliöhinnaksi on saatu 77 euroa/k-m². Vuosivuokraksi muodostuu näin ollen 5 %:n pääomituksella 92 515,50 euroa. Vuokra-aika on 50 vuotta vuokrauspäätöksen lainvoimaisuuspäivästä. Tällöin alkaa vuokranmaksu edellä esitetyllä vuosivuokralla.

Tontti voidaan rakennushankkeen käynnistyttyä myydä. Osto-oikeudesta on laadittu vuokrasopimuksen allekirjoittamisen yhteydessä erillinen kiinteistökaupan esisopimus maakaaren muotomääräysten mukaisesti. Esisopimuksen allekirjoittamisen ja tämän päätöksen lainvoimaisuuden jälkeen ei kiinteistön kaupasta tarvitse tehdä uudelleen päätöstä, vaan noudatetaan nyt päätettyä esisopimusta. Kiinteistökaupan esisopimukseen on määritetty kauppahinnan muodostumisen peruste ja ajankohta, jolloin kiinteistökaupan toteuttaminen on mahdollista. Kauppahintana käytetään kaupantekoaikana elinkustannusindeksillä korjattua 20-kertaista vuosivuokraa kuitenkin siten, että hinta on luovutusajankohtana vallitsevan lainsäädännön mukainen, muun muassa yritystukisäännösten osalta. Kiinteistökaupan esisopimuksessa määritetään myös rakentamisveloitteen täyttämisen vaikutus mahdolliseen ostoajankohtaan seuraavasti: Vuokra-aikana kiinteistökauppa voidaan tehdä, kun rakentaminen tontilla on aloitettu. Ehto katsotaan täytetyksi, kun vuokralainen on investoinut tontin rakentamiseen 4 miljoonaa euroa ja kun 50 % aiotuista rakennusten perustamistöistä on tehty. Mikäli myytyä tonttia ei rakennustöiden aloittamisesta huolimatta rakenneta valmiiksi, on kaupunki tällöin oikeutettu tontin myyntihintaa vastaavaan korvaukseen.

Maanvuokrasopimus ja kiinteistökaupan esisopimus on allekirjoitettu ehdollisena siihen liittyvän päätöksenteon lainvoimaisuuteen. Sopimusasiakirjat ovat tämän päätösesityksen liitteenä.

Liitteet

Sopimuksen liitekartta

Maanvuokrasopimus (allekirjoitettu)

Kiinteistökaupan esisopimus (allekirjoitettu)

Esittelijä

Tekninen johtaja Nina Aro

Ehdotus

Tekninen lautakunta esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle, että se hyväksyy liitteenä olevan Nova Complexin

kanssa solmittavan vuokrasopimuksen ja siihen liittyvän kiinteistökaupan esisopimuksen.

Pykälä tarkastetaan välittömästi.

Päätös

Jatkokäsittely

Kaupunginhallitus ja edelleen kaupunginvaltuusto