

Pitkäaikaisen vuokrasopimuksen mahdollistaminen satama-alueella / WD Steelworks Oy

EKML 08.10.2026 § 98
898/14.01.00/2026

Valmistelija

~~Elinkeinojohtaja Minna Kajaste~~ Elinvoimakehittäjä Antti Leino

Tausta

Troolifataman alue Valkon kylässä on alun perin rakennettu ammattikalastuksen tarpeisiin. Vuosien aikana alueelle on sijoittunut myös muuta yritystoimintaa, minkä pohjalta alueelle on muodostunut meriteollisuuteen ja vaativaan metallirakentamiseen perustuva yritysekosysteemi.

Satama-alueen keskeisiä toimijoita ovat WD Steelworks Oy ja Boomeranger Boats Oy, jotka ovat alueen suurimpia yrityksiä sekä merkittäviä työllistäjiä. WD Steelworks Oy toimii keskeisenä alihankkijana Boomeranger Boats Oy:lle ja osallistuu yhtiön veneiden sekä muiden vaativien rakenteiden valmistukseen. Yritysten välinen yhteistyö muodostaa merkittävän osan alueelle kehittyneestä tuotannollisesta kokonaisuudesta.

Boomeranger Boats Oy suunnittelee ja valmistaa ammatti-, viranomais- ja erityistehtäväkäyttöön tarkoitettuja veneitä kansainvälisille markkinoille. Yhtiö on viime vuosina vahvistanut asemaansa turvallisuus- ja puolustussektorin toimittajana muun muassa erikoisoperaatioihin tarkoitettujen alusratkaisujen kehittäjänä sekä kasvattanut kansainvälistä tilauskantaansa. Vuonna 2025 yhtiö tiedotti merkittävästä toimitussopimuksesta Ruotsin merivartioston kanssa ja vuonna 2026 yhtiö käynnisti noin kolmen miljoonan euron tehdaslaajennuksen Loviisan Valkossa vastatakseen kasvavaan kysyntään sekä miehittämättömien pinta-alusten valmistukseen liittyviin tarpeisiin. Hankkeen ja laajentumisen arvioidaan luovan alueelle edelleen uusia työpaikkoja.

WD Steelworks Oy on ilmoittanut kriittisestä tarpeestaan rakentaa uusi laituri toimintansa kehittämiseksi ja vastatakseen kasvavaan kysyntään. Investointi sijoittuisi osittain kaupungin omistamalle maa- ja vesialueelle. Hankkeen toteuttaminen edellyttää yritykselle riittävän pitkää käyttö- ja hallintaoikeutta investoinnin taloudellisen kannattavuuden varmistamiseksi.

Nykytilanteessa alueella on useita, tavalla tai toisella merellisiä toimijoita, eikä vuokrasopimuksia ole tähän mennessä hallittu kokonaisuutena. Lisäksi toimintaa alueella hankaloittaa kaupungin omistamien laitureiden huonosta kunnosta johtuvat käyttökiellot. Kaupungin tavoitteena on ollut säilyttää alueen käytön joustavuus ja mahdollisuus reagoida tuleviin tarpeisiin. Tästä syystä alueelle ei ole tehty pitkäaikaisia vuokrasopimuksia, mutta yksittäisten tehtyjen vuokrasopimusten kesto on tyypillisesti ollut 5–10 vuotta.

Käynnisteillä on alueen pitkäaikaisen kehittämiseen edellytyksiä kartoittava selvitystyö, jossa lähtökohtana on yhteensovittaa sekä ammattikalastajien, että muun yritysekosysteemin tarpeet.

Arviointi

Suunniteltu laituri-investointi tukee Loviisan kaupungin elinkeinopoliittisia tavoitteita vahvistamalla satama-alueen yritysten kasvuedellytyksiä, säilyttämällä ja luomalla työpaikkoja sekä tukemalla alueelle muodostuneen meriteollisuus- ja turvallisuussektorin yritysverkoston kehittymistä. Investointien mahdollistaminen tukee suoraan kaupunkistrategian Elinvoiman painopisteen tavoitetta: ”Loviisassa kasvaminen on helppoa”, jossa yksi mittari on investointien määrä.

Mahdollisen investoinnin vaikutukset ulottuvat yksittäistä yritystä laajemmalle. WD Steelworks Oy:n toiminnan kehittäminen tukee samalla Boomeranger Boats Oy:n kasvua ja kilpailukykyä, mikä vahvistaa koko satama-alueen yritysekosysteemiä, jossa on kasvun kautta mahdollisuuksia myös alueen muille yrityksille. Yritysten välinen yhteistyö sekä niiden kasvavat kansainväliset markkinat lisäävät hankkeen strategista merkitystä kaupungille.

Vaikka kaupungin lähtökohtaisena periaatteena on ollut välttää pitkäaikaisia sitoumuksia satama-alueella, voidaan tästä periaatteesta poiketa silloin, kun hankkeella arvioidaan olevan erityisen merkittäviä elinkeinopoliittisia vaikutuksia. Tässä tapauksessa poikkeamista puoltavat yrityksen investointitarve, alueen yritysverkoston kehittäminen sekä hankkeen arvioidut myönteiset vaikutukset työllisyydelle ja kaupungin elinvoimalle. Lisäksi kaavoituksen ja infrastruktuuripalveluiden kanssa on selvitetty, ettei laituri merkittävästi estäisi myöskään muiden, muun muassa ammattikalastajien liikkumista lähellä sijaitsevaan, osin käyttökiellossa olevaan laituriin.

Toimivaltainen viranomainen vuokrasopimuksen osalta on tekninen lautakunta, jolle elinkeino- ja maaseutulautakunta voi esittää vuokrasopimuksen harkitsemista, valmistelua ja laatimista WD Steelworks Oy:n kanssa kaupungin omistamalle maa- ja/tai vesialueelle laituri-investoinnin toteuttamisen mahdollistamiseksi. Asian valmistelu kuuluu kaupunkikehityksessä kaupunkisuunnittelun vastuualueelle.

Esittelijä

Elinkeinojohtaja Minna Kajaste

Ehdotus

Elinkeino- ja maaseutulautakunta päättää esittää tekniselle lautakunnalle, että se valmistelee ja harkitsee vuokrasopimuksen laatimista WD Steelworks Oy:n kanssa kaupungin omistamalle maa- ja/tai vesialueelle laituri-investoinnin toteuttamisen mahdollistamiseksi.

Lautakunta toteaa, että hankkeella arvioidaan olevan merkittäviä elinkeinopoliittisia vaikutuksia kaupungin elinvoiman, yritystoiminnan kehittämisen ja työpaikkojen näkökulmasta.

Lautakunta katsoo, että tekninen lautakunta voi arvioida hankkeen investointiluonne huomioon ottaen tarkoituksenmukaista vuokra-aikaa sekä mahdollisia sopimuksen jatkamiseen liittyviä ehtoja.

Lautakunta toteaa lisäksi, että kyseessä on hankkeen erityispiirteisiin perustuva tapauskohtainen arviointi, eikä kannanotto merkitse muutosta kaupungin yleisiin satama-alueiden vuokrausperiaatteisiin. Päätos perustuu hankkeen merkittäviin elinkeinopoliittisiin vaikutuksiin, sen tukeen satama-alueelle muodostuneelle yritysekosysteemille sekä investoinnin välttämättömyyteen yrityksen kasvun mahdollistamiseksi. Kyseessä on tapauskohtainen ja elinkeinopoliittisesti perusteltu ratkaisu.

Käsittely

Esittelijä muutti kaupunkikehityksen kanssa käydyn keskustelun perusteella asiavirheiden korjaamiseksi asian otsikkoa poistamalla siitä

sanan "pitkäaikaisen", niin että korjattu otsikko kuuluu: Vuokrasopimuksen mahdollistaminen satama-alueella / WD Steelworks Oy.

Saman keskustelun perusteella esittelijä ehdotti poistettavaksi valmistelutekstistä seuraavan kohdan:

"Toimivaltainen viranomaisen vuokrasopimuksen osalta on tekninen lautakunta, jolle". Uusi lause kuuluu: Elinkeino- ja maaseutulautakunta voi esittää vuokrasopimuksen harkitsemista, valmistelua ja laatimista WD Steelworks Oy:n kanssa kaupungin omistamalle maa- ja/tai vesialueelle laituri-investoinnin toteuttamisen mahdollistamiseksi.

Esittelijä muutti päätösehdotustaan niin, että siitä poistetaan seuraava kohta: Elinkeino- ja maaseutulautakunta päättää esittää tekniselle lautakunnalle, että se valmistelee ja harkitsee vuokrasopimuksen laatimista WD Steelworks Oy:n kanssa kaupungin omistamalle maa- ja/tai vesialueelle laituri-investoinnin toteuttamisen mahdollistamiseksi.

Lopullinen päätösehdotus on:

Lautakunta toteaa, että hankkeella arvioidaan olevan merkittäviä elinkeinopoliittisia vaikutuksia kaupungin elinvoiman, yritystoiminnan kehittämisen ja työpaikkojen näkökulmasta.

Lautakunta katsoo, että tekninen lautakunta voi arvioida hankkeen investointiluonne huomioon ottaen tarkoituksenmukaista vuokra-aikaa sekä mahdollisia sopimuksen jatkamiseen liittyviä ehtoja.

Lautakunta toteaa lisäksi, että kyseessä on hankkeen erityispiirteisiin perustuva tapauskohtainen arviointi, eikä kannanotto merkitse muutosta kaupungin yleisiin satama-alueiden vuokrausperiaatteisiin. Päätös perustuu hankkeen merkittäviin elinkeinopoliittisiin vaikutuksiin, sen tukeen satama-alueelle muodostuneelle yritysekosysteemille sekä investoinnin välttämättömyyteen yrityksen kasvun mahdollistamiseksi. Kyseessä on tapauskohtainen ja elinkeinopoliittisesti perusteltu ratkaisu.

Esittelijä ehdotti, että elinvoimakehittäjä Antti Leino muutetaan valmistelijaksi teknisenä korjauksena.

Elinkeino- ja maaseutulautakunta kannatti yksimielisesti esittelijän muutosehdotusta ja teknistä korjausta.

Päätös

Lautakunta totesi, että hankkeella arvioidaan olevan merkittäviä elinkeinopoliittisia vaikutuksia kaupungin elinvoiman, yritystoiminnan kehittämisen ja työpaikkojen näkökulmasta.

Lautakunta katsoi, että tekninen lautakunta voi arvioida hankkeen investointiluonne huomioon ottaen tarkoituksenmukaista vuokra-aikaa sekä mahdollisia sopimuksen jatkamiseen liittyviä ehtoja.

Lautakunta totesi lisäksi, että kyseessä on hankkeen erityispiirteisiin perustuva tapauskohtainen arviointi, eikä kannanotto merkitse muutosta kaupungin yleisiin satama-alueiden vuokrausperiaatteisiin. Päätös perustuu hankkeen merkittäviin elinkeinopoliittisiin vaikutuksiin, sen tukeen satama-alueelle muodostuneelle yritysekosysteemille sekä investoinnin välttämättömyyteen yrityksen kasvun mahdollistamiseksi. Kyseessä on tapauskohtainen ja elinkeinopoliittisesti perusteltu ratkaisu.