

## Om reservering av område för Nova Complex för planering av datacentralprojekt och senare tomtöverlåtelse

STST 30.06.2025 § 246  
664/10.02.02/2025

### Beredning

Stadsplaneringschef Marko Luukkonen, tfn 0440 555 403  
Stadsdirektör Tomas Björkroth, tfn 040 724 77 07

Under första halvan av 2025 kontaktades Lovisa stad och näringslivsbolaget Cursor Oy av ett flertal aktörer som har som syfte att finna en utplaceringsplats för en datacentral. För datacentraler söks normalt tomter på minst 10 ha, men också större områden där det till en början är möjligt att placera en mindre datacentral och som det i fortsättningen är möjligt att bygga ut. Datacentralsmarknaden är i nuläget ytterst livlig i Finland. Utplaceringsplatser söks bland annat av datacentralernas slutanvändare, investerare och fastighetsutvecklingsbolag. Bland skaran finns bolag av många slag gällande sina resurser och referenser. Näringslivsbolaget Cursor Oy har bedömt behoven, referenserna och resurserna av företag som varit intresserade av Lovisa och staden på motsvarande sätt av tomtutbudet och planläggningsmöjligheterna som lämpar sig för datacentralverksamhet. Utifrån förhandlingar och bakgrundsutredningar har man kommit fram till att erbjuda Nova Complex möjligheten att reservera området som utvecklas.

Nova Complex hade redan på våren 2025 reserverat av Lovisa stad två mindre tomter för planering av datacentralprojekt. Reserveringsområdet som nu behandlas kompletterar och utvidgar företagets planeringsområde så att en betydande datacentralskoncentration kan planeras till Lovisa.

Nova Complex har begärt att Lovisa stad reserverar ett kvartersområde och området som gränsar mot det i enlighet med det aktuella detaljplaneutkastet för Atomvägen för planering och behövlig detaljplanering. I och med planeringsreserveringen förs den preliminära projektplaneringen och planläggningen samtidigt framåt.

I enlighet med Lovisa stads förvaltningsstadga beslutar näringslivs- och infrastrukturnämnden om planeringsreserveringen av redan detaljplanerat område. Nu då det rör sig om ett ickedetaljplanlagt område är stadsstyrelsen behörig att besluta om ärendet (§ 27 i Lovisa stads förvaltningsstadga).

Bilaga:  
Ansökan om planeringsreservering

### Föredragning

Stadsdirektör Tomas Björkroth

### Förslag

Stadsstyrelsen beslutar att man för Nova Complex med följande villkor reserverar för planering av datacentral det område som markerats i bilagan:

Reserveringen gäller för områdena A1 och B1 ända till 30.6.2026 eller högst tills det att områdets detaljplan varit lagakraftvunnen i 6 månader. Vad gäller område B2 gäller reserveringen ända till 30.6.2027 eller högst tills det att områdets detaljplan varit lagakraftvunnen i 6 månader. Storleken av området som reserveras är totalt 70 hektar (A1 23 ha, B1 15

ha och B2 35 ha). Om projektet framskrider från planeringsskedet ända till genomförande bestäms gränserna för områdena som omfattas av tomtöverlåtelseförfarandet i enlighet med detaljplan som beslutas och arrendeavtal som utarbetas senare. Arrendeavtalen bereds under reserveringstiden. För bestämningen av företagstomternas pris anskaffas ett externt prisbestämningsutlåtande, utifrån vilket årsarrendet för sin del bestäms. Markområdet är för närvarande i stadens ägo och besittning. Syftet är att hålla kvartersområdena i stadens ägo minst tills området bebyggt i tillräcklig grad. Det beslutas i mer detalj om ärendet senast i samband med tomtöverlåtelseerna.

Avgiften som tas ut för reserveringstiden är totalt 400 euro per hektar för varje påbörjad 6 månader tills detaljplanen vunnit laga kraft. Efter det tas 500 euro per hektar för varje påbörjad 6 månader ut som reserveringsavgift. Vid inledningen av reserveringsperioden är sålunda beloppet för avgiften 28 000 för varje påbörjad 6 månader. Reserveringsavgiften ska betalas senast 15.8.2025 mot en faktura skickad av staden, då reserveringen träder i kraft.

Mottagaren av reserveringen ska framföra en arrendeansökan enligt detaljplanen i god tid innan reserveringstiden går ut. Arrendeavtalet ska gälla innan bygglov beviljas.

Mottagaren av reserveringen svarar för alla kostnader som uppstår av ansökandet av myndighetstillstånd och för alla byggnadskostnader samt för flyttningar av eventuella trafikleder, ledningar, diken och andra dylika. Mottagaren av reserveringen svarar för anskaffningen av specialutredningar och planer som planläggningen och projektet förutsätter. Staden upprättar planen genom att beakta utredningarna och planerna så som de kan beaktas utan att åsidosätta det planläggningsrelaterade beslutsfattandet.

Staden svarar inte för skada som kan förorsakas mottagaren av reserveringen av det att gällande detaljplan eller bygglov inte fås för projektet eller att egentligt arrendeavtal inte ingås. Reserveringen kan vid behov fortsättas med orsak som relaterar till projektets tidtabell med högst ett år efter att reserveringstiden gått ut och med högst 6 månader åt gången.

Beslut

Beslut enligt förslaget.