

Utarrendering av mark till Hyperco Oy för byggande av en datacentral, kvarter 1045, stadsdel 10

NLIN 28.08.2025 § 126

Beredning

Markanvändningsingenjör Antti Piippo, tfn 0440 555 421
Stadsplaneringschef Marko Luukkonen, tfn 0440 555 403

Ärende

För Hyperco Oy (nedan "Hyperco" eller "arrendatorn") har genom näringslivs- och infrastrukturnämndens beslut (NLIN 30.1.2025/§ 7) reserverats ett markområde i kvarter 1045 i stadsdel 10 för ett datacentralsprojekt. Området ligger på fastigheten 434-405-1-33 Degerby, som ägs av staden. Reserveringstiden är två år, eftersom arrendeområdet håller på att genomgå en detaljplaneändring. Området anges på den bifogade kartan. Efter beslutet har ett reserveringsavtal som motsvarar beslutet ingåtts mellan parterna på Hypercos begäran.

Hyperco och Lovisa stads stadsplaneringsavdelning har efter att reserveringen trädde i kraft diskuterat byggandet av området och tidtabellen för den inledda planläggningen. Parterna har dessutom förhandlat om villkoren för arrendeavtalet. Hyperco har påskyndat ingåendet av ett arrendeavtal innan planändringen vinner laga kraft och har föreslagit att avtalet också ska inbegripa en option på att köpa marken.

Principer för överlåtelsen

Med tanke på stadens intressen är ett effektivt bebyggande av områdena viktigt och att det därmed uppkommer arbetsplatser och skatteintäkter samt att hyres- eller försäljningsintäkter fås genom tomtöverlåtelser. För att uppnå dessa mål innehåller avtalen utöver de normala överlåtelsevillkoren också bestämmelser om ovan nämnda frågor.

I 3 § i lagen om tillståndsplikt för vissa fastighetsförvärv (470/2019) konstateras det att överlåtaren eller förvärvaren av en fastighet kan begära information på förhand av Förvarsministeriet om huruvida det behövs ett tillstånd enligt 2 § för förvärvet. Tillståndsplikten kontrolleras hos Förvarsministeriet innan avtalet undertecknas. Den behöriga myndigheten har meddelat att ingående av arrendeavtalet inte omfattas av denna granskning av tillståndsplikten. I samband med en eventuell senare fastighetsaffär ska man i fråga om granskningen av tillståndsplikten förfara på det sätt som den då gällande lagstiftningen förutsätter.

Överlåtelsen baserar sig på ett anbudsförfarande som ordnades 16–31.12.2024, där Hyperco lämnade det vinnande anbudet. Hyperco erbjöd sig i sitt anbud att arrendera objektet så att arrendet är 5 % av det erbjudna priset per kvadratmeter våningsyta. Hypercos anbud uppgick till 115,50 euro/m²-vy, och bygggrätten på arrendeområdet är 105 800 m²-vy. Således är årsarrendet för området $5 \% \cdot 115,5 \text{ €} \cdot 105\,800 \text{ m}^2\text{-vy} = 610\,995 \text{ €}$.

Arrendetiden är 50 år från den dag som detaljplaneändringen vinner laga kraft, och då uppfylls också förutsättningarna för att söka bygglov (detaljplan eller undantagslov har vunnit laga kraft). Då börjar också betalningen av arrende enligt ovan specificerade årsarrende. Till dess betalar Hyperco ett vederlag motsvarande reserveringsavgiften, vilket

uppgår till 20 000 euro/år. Med andra ord har villkoren i det gällande reserveringsavtalet inbegripits i arrendeavtalet fram till dess att planen vinner laga kraft. En paragraf om byggnadsskyldighet med tidsbegränsningar och anknytande sanktioner har inbegripits i avtalet.

Även om området kommer att upplåtas till Hyperco på arrende i enlighet med anbudsförfarandet, har parterna kommit överens om att inkludera en köption i villkoren för arrendeavtalet. Köptionen kommer att bli föremål för ett separat föravtal om fastighetsaffär i samband med att arrendeavtalet undertecknas. I föravtalet om fastighetsaffären fastställs grunden för bestämningen av köpesumman och den tidpunkt när det är möjligt att genomföra fastighetsaffären. Som köpesumma används ett 20-faldigt årsarrende som justerats med levnadskostnadsindex vid tidpunkten för köpet, dock så att priset stämmer överens med den lagstiftning som gäller vid tidpunkten för överlåtelsen, bland annat i fråga om bestämmelserna om företagsstöd. I föravtalet om fastighetsaffären fastställs också hur uppfyllandet av byggnadsskyldigheten påverkar den möjliga köpetidpunkten enligt följande: Under arrendetiden kan en fastighetsaffär förhandlas mellan 20 och 25 år från det att förutsättningarna för bygglov uppfyllts, om arrendatorn har uppfyllt sin byggnadsskyldighet enligt avtalet till 67 procent och investerat 100 miljoner euro i området. Om arrendatorn har uppfyllt sin byggnadsskyldighet genom att använda 75 procent av byggrätten och investerat 250 miljoner euro i området inom 15 år, kan man förhandla om en fastighetsaffär redan efter 15 år.

Bilagor:
Kartbilaga till avtal
Arrendeavtal
Föravtal om fastighetsaffär

Föredragning	tf direktören för centralen för näringsliv och infrastruktur Pekka Stenius
Förslag	Näringslivs- och infrastrukturnämnden föreslår stadsstyrelsen och vidare stadsfullmäktige att de befullmäktigar de behöriga tjänsteinnehavarna vid stadsplaneringsavdelningen att bereda ett arrendeavtal i enlighet med det bifogade arrendeavtalsutkastet och ett föravtal om anknytande fastighetsaffär för Hyperco Oy så att ett 26 hektar stort område enligt bilagekartan arrenderas ut för 50 år för byggande av en datacentral. Årsarrendet är 610 995 euro och justeras årligen med levnadskostnadsindex i enlighet med avtalet. Villkoren i arrendeavtalet och föravtalet om fastighetsaffären avtalas i enlighet med bilagan och ovan nämnda principer för överlåtelsen.
Beslut	Näringslivs- och infrastrukturnämnden föreslår stadsstyrelsen och vidare stadsfullmäktige att de befullmäktigar de behöriga tjänsteinnehavarna vid stadsplaneringsavdelningen att bereda ett arrendeavtal i enlighet med det bifogade arrendeavtalsutkastet och ett föravtal om anknytande fastighetsaffär för Hyperco Oy så att ett 26 hektar stort område enligt bilagekartan arrenderas ut för 50 år för byggande av en datacentral. Årsarrendet är 610 995 euro och justeras årligen med levnadskostnadsindex i enlighet med avtalet. Villkoren i arrendeavtalet och föravtalet om fastighetsaffären avtalas i enlighet med bilagan och ovan nämnda principer för överlåtelsen.
Fortsatt behandling	Stadsstyrelsen och vidare stadsfullmäktige

Bilagor:
Kartbilaga till avtal
Arrendeavtal
Föravtal om fastighetsaffär

Föredragning

Stadsdirektör Tomas Björkroth

Förslag

Stadsstyrelsen föreslår att stadsfullmäktige befullmäktigar de behöriga tjänsteinnehavarna vid stadsplaneringsavdelningen att bereda ett arrendeavtal i enlighet med det bifogade arrendeavtalsutkastet och ett föravtal om anknytande fastighetsaffär för Hyperco Oy så att ett 26 hektar stort område enligt bilagekartan arrenderas ut för 50 år för byggande av en datacentral. Årsarrendet är 610 995 euro och justeras årligen med levnadskostnadsindex i enlighet med avtalet.

Villkoren i arrendeavtalet och föravtalet om fastighetsaffären avtalas i enlighet med bilagan och ovan nämnda principer för överlåtelsen.

Paragrafen justeras omedelbart.

Behandling

Stadsplaneringschef Marko Luukkonen deltog som inbjuden i sammanträdet och presenterade projektet.

Beslut

Beslut enligt förslaget.

Paragrafen justerades omedelbart.