

Utarrendering av markområde till Nova Complex Oy för uppförande av datacentral, kvarteret 1068, stadsdel 10

TEKN 18.12.2025 § 63

Beredning

Markanvändningsingenjör Antti Piippo, tfn 0440 555 421, och stadsplaneringschef Marko Luukkonen, tfn 0440 555 403

För Nova Oy (nedan "Nova" eller "arrendatorn") har med markanvändningsingenjörens beslut (19.5.2025 § 12) reserverats markområden i stadsdel 10 i Lovisa i kvarteren 1067 och 1068 för planering av datacentralprojekt. Områdena finns på fastighet 434-405-1-33 Degerby som är i stadens ägo. Reserveringstiden har varit sex månader och den kan enligt prövning förlängas med högst en annan sex månader.

Nova och stadsplaneringsavdelningen i Lovisa stad har efter ikraftträdandet av reserveringen varit i kontakt gällande det preliminära byggandet av området och ingått ett avtal om preliminärt byggande som är bundet till tomtreserveringens giltighet. Om avtalet om preliminärt byggande har innan detta beslutats av stadsstyrelsen (26.09.2025, § 328). Dessutom har parterna förhandlat om villkoren i arrendeavtalet och för fastighetsaffären. Nova har också framfört innefattandet av en byggtida köption i tomtöverlåtelsen. I och med att planeringen av projektet och förhandlingarna dragit ut på tiden har reserveringstiden för bägge områdets del gått ut 29.11.2025. Förhandlingarna gällande tomtöverlåtelsen och tomtöverlåtelseförfarandet har fortsatt vad gäller kvarteret 1068.

Överlåtelsens principer

Ur stadens synvinkel är det av primär vikt att områden byggs upp på ändamålsenligt sätt och sålunda att arbetsplatser och skatteintäkter uppkommer, lika som för sin del arrende- eller försäljningsintäkter som fås av tomtöverlåtelsen. Tomten som nu behandlas kan också under arrendetiden säljas efter att byggandet av tomten de facto har inletts. Aningen mer flexibla villkor än normalt gällande inledandet av byggandet och slutförandet av byggprojektet har överenskommits för det inledande skedet av datacentralprojektet. För uppnåendet av dessa mål finns det i avtalen utöver normala överlåtelsevillkor dessutom och istället för nedteckningar som anknyter till ovanstående faktorer. På motsvarande sätt har man i Lovisa agerat redan i fallet av en tidigare överlåtelse datacentralstomt. De allmänna tomtöverlåtelsevillkoren har sålunda skraddarsyttts för minskande av projektets tidtabells- och avtalsrisker. Inledandet av genomförandet av datacentralprojektet som kräver stora investeringar är långsammare än normalt företagstomtbyggande. I praktiken rör det sig närmast om precisering av tillämpningstiden för paragrafen för avtalsvite som anknyter till byggnadsskyldigheten.

I 3 § i lagen om tillståndsplikt för vissa fastighetsförvärv (470/2019) konstateras det att en överlåtare eller en förvärvare av en fastighet kan på förhand begära information av försvarsministeriet om huruvida det behövs ett tillstånd enligt 2 § för förvärvet. Tillståndsplikten kontrolleras hos försvarsministeriet före avtalen undertecknas. Den behöriga myndigheten har meddelat att ingåendet av arrendeavtalet inte lyder under ovan nämnda granskning av tillståndspliktighet. I samband med eventuell

senare genomförd fastighetsaffär görs gällande granskning av tillståndspiktighet på sätt som dåvarande lagstiftning förutsätter.

Arrendeområdets byggrätt är 24 030 m²-vy, priset bestäms enligt byggrättens enhetspris. Priset enligt kvadratmeter våningsyta enligt värderingsbrevet daterat 21.8.2025 om gäller östra anslutningen och företagstomter som ansluter sig till den varierar inom intervallet 95–115 euro per m²-vy (noggrannhet +/- 15 %). Värderingen i fråga har baserat sig på pristävlingen som ordnades i Lovisa ett år sedan och bland annat på jämförelseaffärer i Nyland. Det högre priset motsvarar den högsta prisnivån enligt konkurrensutsättningen och den nedre gränsen ligger närmare de genomsnittliga priserna för förverkligade affärer utanför huvudstadsregionen. Överlåtelsepriserna (euro per m²-vy) för datacentralstomter i Nyland och södra Finland varierar från ett tiotal euro till till och med hundratals euro. Marknadsläget gällande datacentralstomter har under pågående år i någon mån jämnats ut. Som utgångsläge för värdebestämningen togs 95 euro per m²-vy, vilket justerats med tomtspecifika faktorer. Storleken på ifrågavarande tomt på sex hektar är förhållandevis liten för att vara ett datacentralskvarter och tomten begränsas av omkringliggande kraftlinjer och friluftsleder, och den har i framtiden sålunda inte möjligheter för utvidgning. Beaktande ovan nämnda faktorer har priset för kvadratmeter våningsyta fått till 77 euro/m²-vy. Årsarrendet blir sålunda med 5 % kapitalisering 92 515,50 euro. Arrendetiden är 50 år räknat från lagakraftvunnenhetsdatumet för arrendebeslutet. Arrendebetalingen med ovan framförda årsarrende börjar då.

Tomten kan säljas efter att byggprojektet inletts. I enlighet med de formella bestämningarna i jordabalken har ett separat preliminärt avtal för fastighetsaffär upprättats om köprätt i samband med undertecknandet av arrendeavtalet. Efter undertecknandet av det preliminära avtalet och lagakraftvunnenheten av detta beslut behöver man inte fatta ett nytt beslut gällande fastighetsaffären, utan det nu beslutade preliminära avtalet iakttas. I det preliminära avtalet om fastighetsaffär har preciserats grunden för bestämmandet av köpesumman och tidpunkten för när fastighetsaffären är möjlig. Som köpesumma används 20 gånger årsarrendet justerat med levnadskostnadsindexet vid tidpunkten för affären, dock så att priset vid tidpunkten för överlåtelsen motsvarar gällande lagstiftning, bland annat vad gäller bestämmelser om företagsstöd. I det preliminära avtalet till fastighetsaffär preciseras också inverkningsen av uppfyllandet av byggnadsskyldigheten på den eventuella köptidpunkten enligt följande: Fastighetsaffären kan ingås under arrendetiden då byggandet har inletts på tomten. Villkoret anses vara uppfyllt när arrendatorn investerat 4 miljoner euro på byggandet av tomten och 50 % av de planerade grundbyggnadsarbetena för byggnaderna gjorts. Om den sålda tomten trots inledandet av byggnadsarbetena inte byggs färdig är staden berättigad till en ersättning som motsvarar försäljningspriset av tomten.

Arrendeavtalet och det preliminära avtalet till fastighetsaffär undertecknades som villkorliga gällande lagakraftvunnenheten för relaterat beslutsfattande. Avtalshandlingarna finns som bilaga till detta beslutsförslag.

Bilagor

Bilagekarta till avtalet

Arrendeavtal (undertecknad)

Preliminärt avtal till fastighetsaffär (undertecknad)

Föredragning	Teknisk direktör Nina Aro
Förslag	Tekniska nämnden föreslår stadsstyrelsen och vidare stadsfullmäktige att den godkänner arrendeavtalet och därtill anknyttande preliminära avtalet till fastighetsaffär som ingås med Nova Complex. Paragrafen justeras omedelbart.
Beslut	Tekniska nämnden föreslår stadsstyrelsen och vidare stadsfullmäktige att de godkänner det bifogade arrendeavtalet och därtill anknyttande preliminära avtalet till fastighetsaffär som ingås med Nova Complex. Paragrafen justerades omedelbart.
Fortsatt behandling	Stadsstyrelsen och vidare stadsfullmäktige
STST 12.01.2026 1161/10.00.02/2025	Bilagor: Bilagekarta till avtalet Arrendeavtal (undertecknad) Tilläggsmaterial: Preliminärt avtal till fastighetsaffär (undertecknad)
Föredragning	Stadsdirektör Tomas Björkroth
Förslag	Stadsstyrelsen föreslår att stadsfullmäktige godkänner det bifogade arrendeavtalet och därtill anknyttande preliminära avtalet till fastighetsaffär som ingås med Nova Complex. Paragrafen justeras omedelbart.
Beslut	