

Yhteistyösopimuksen solmiminen Fortum Power and Heat Oy:n kanssa

EKIL 10.03.2025 § 40
261/00.04.02/2025

Valmistelijat

Kaupunkisuunnittelupäällikkö Marko Luukkonen, puh. 0440 555 403,
Hallintojohtaja Elina Amnell-Holzhäuser, puh. 0440 555 216

Loviisan kaupunki ja Fortum Power and Heat Oy (jatkossa: Fortum) ovat alkuvuodesta 2024 alkaen neuvotelleet Loviisan ydinvoimalan läheisyydessä sijaitsevien maa-alueiden luovutuksesta. Yhtiö ilmaisi kaupungille kiinnostuksensa maa-alueisiin, jotka voisivat pitkällä aikavälillä soveltua päästöttömään sähköntuotantoon tai muuhun puhdasta siirtymää edistävään teolliseen käyttöön.

Neuvotteluissa valmisteltiin osapuolten välistä kolmea kaupungin omistamaa määräalaa kiinteistöistä RN:o 434-410-1-61, RN:o 434-404-1-30 ja RN:o 434-404-2-12, pinta-alaltaan yhteensä noin 300 hehtaaria, koskevaa kauppaa sekä osapuolten välistä yhteistyösopimusta Källan-Hästholmenin alueen kehittämisestä.

Tarkoituksena on, että kiinteistökaupan tekemisen yhteydessä osapuolet solmivat nyt tarkoitetun yhteistyösopimuksen.

Yhteistyösopimuksen tarkoituksena on sopia kaupungin Fortumille myymien Källan-Hästholmin alueella sijaitsevien maa-alueiden suunnittelusta ja kehittämisestä merkittävää energiantuotantoa varten. Osapuolten ensisijainen tavoite on uuden ydinvoimalan rakentaminen sekä mahdollisesti muu energiantensiivinen puhdas teollisuus.

Yhteistyösopimuksessa todetaan osapuolten tavoitteet, oikeudet ja velvollisuudet. Kiinteistökaupan kohteena olevan alueen kehittäminen ja rakentaminen edellyttää ensivaiheessa yleiskaavan muuttamisen ja sen jälkeen yleiskaavaan perustuvaa asemakaavoitusta. Yhteistyösopimuksessa osapuolet sitoutuvat kaavoitus- ja maankäytösopimusmenettelyyn siinä kerrottujen periaatteiden mukaisesti. Yhteistyösopimuksella ei sovita tulevan kaavoituksen sisällöstä.

Kaavoitussopimuksella viitataan käytännössä kaavoituksen käynnistämissopimukseen, jossa kaupunki sopii maaomistajan kanssa kaavoitustyön käynnistämisestä, kaavatyön yleispiirteisistä tavoitteista, aikataulutavoitteista ja kaavan laadinnan kustannusvastuista. Kaavan sisällöstä voidaan sopia kaavoituksen käynnistämissopimuksessa tavoitteellisesti, mutta sisällöllisesti ei sitovasti. Yhteistyösopimuksessa on sovittu Fortumin vastaavan kaavoituksen kustannuksista.

Maankäytösopimuksella viitataan sopimukseen, joka laaditaan, kun asemakaavoituksesta seuraa yksityiselle maanomistajalle merkittävää hyötyä. Maankäytösopimuksen kautta yksityinen maanomistaja osallistuu yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin. Maankäytösopimus voidaan tehdä alueidenkäyttölain mukaan osapuolia sitovasti vasta sen jälkeen, kun kaavaluonnos tai -ehdotus on ollut julkisesti nähtävillä. Maankäytösopimuksessa ei voida sopia sitovasti kaavan sisällöstä. Maankäytösopimuskorvaus neuvotellaan nähtävillä olleen kaavaehdotuksen pohjalta.

Maankäyttösopimuksia tehdään pääsääntöisesti asemakaavamuutosten yhteydessä. Asemakaavamuutoskohteissa maankäyttömaksun suuruus on yleensä noin 50 % kaavoituksen tontille tuomasta arvonnoususta. Uusia asemakaavoja kunnat laativat kuitenkin lähes yksinomaan omistamalleen maalle, jolloin kaavoituksen tuoma arvonnousu kanavoituu kunnalle tontinluovutusten kautta 100-%:sesti. Tilanteessa, jossa kaupungin omistamat asemakaavoittamattomat maa-alueet luovutetaan juuri ennen kaavoitusta, tulee kaavoituksen aiheuttama arvonnousu (eli ns. raakamaan arvon ja tonttimaan arvon erotus) periä kaupungille täysimääräisenä. Tällöin maankäyttömaksu kompensoi saamatta jäävää tontinmyynnin tuloa. Maankäyttömaksussa huomioidaan yksityisen maanomistajan maksamat kaavoituskulut ja mahdolliset katuverkkoon kohdistuvat investoinnit.

Neuvotteluiden alkuvaiheessa oli esillä myös suunnitteluvaraus- ja kiinteistökaupan esisopimusmenettely, jossa Fortum olisi saanut sopimusteitse selkänojan alueen kehittämiseksi ja juridisen varmuuden tulevista hankkeen edellyttämistä tontinluovutuksista. Päädyttiin kuitenkin ns. raakamaan kauppaan, sillä erittäin mittavien investointien rahoittamiselle, suunnittelulle ja toteuttamiselle on eduksi maanomistus jo kaavoitusvaiheessa.

Yhteistyösopimuksessa sovitaan kaavoitussopimuksen solmimisen tavoiteaikatauluksi 31.12.2025 mennessä ja maankäyttösopimuksen solmimisen tavoiteaikatauluksi 31.12.2030 mennessä. Mikäli kaavoitussopimusta ei ole 31.12.2026 mennessä solmittu, voivat osapuolet irtisanoa yhteistyösopimuksen päättymään.

Osapuolet ovat neuvotelleet erilaisista kaupungin ja Fortumin intressejä vastaavista vaihtoehdoista koskien Källan-Hästholmenin alueen kehittämistä. Kaupungin ensisijaisena tavoitteena on Fortumin energiainvestointien avulla lisätä Loviisan kaupungin elinvoimaa ja saada kaupungin alueelle myös muita investointeja. Fortumin hankkeen nähdään edistävän vihreän siirtymän investointeja ja päästöttömän energian päälle rakentuvan teollisuuden mukanaan tuomaa kasvua. Toteutuessaan Fortumin hankkeen arvioidaan tuovan kaupunkiin merkittävän määrän uusia työpaikkoja ja investointeja, mistä koko Loviisan aluetalous hyötyisi olennaisella tavalla.

Yhteistyösopimuksella ja sen yhteydessä tehtävällä kiinteistökaupalla varmistettaisiin Fortumin suunnitteleman merkittävän energiainvestointihankkeeseen sitoutuvan suunnittelun aloittaminen.

Liite 1
Yhteistyösopimus

Esittelijä

vs. elinkeino- ja infrastruktuurikeskuksen johtaja Pekka Stenius

Ehdotus

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle, että se:
– hyväksyy liitteenä esitetyn Loviisan kaupungin ja Fortum Power and Heat Oy:n välisen yhteistyösopimuksen
– valtuuttaa kaupunginjohtajan tekemään yhteistyösopimukseen teknisluonteisia korjauksia
– toteaa, että yhteistyösopimuksen solmimisen edellytyksenä on, että kaupunginvaltuusto hyväksyy määräaloja kiinteistöistä RN:o 434-410-1-61, RN:o 434-404-1-30 ja RN:o 434-404-2-12 (pinta-ala yhteensä noin 300 hehtaaria) koskevan kiinteistökaupan.

Tämä pykälä tarkastetaan välittömästi.

Päätös

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle, että se:

- hyväksyy liitteenä esitetyn Loviisan kaupungin ja Fortum Power and Heat Oy:n välisen yhteistyösopimuksen
- valtuuttaa kaupunginjohtajan tekemään yhteistyösopimukseen teknisluonteisia korjauksia
- toteaa, että yhteistyösopimuksen solmimisen edellytyksenä on, että kaupunginvaltuusto hyväksyy määräaloja kiinteistöistä RN:o 434-410-1-61, RN:o 434-404-1-30 ja RN:o 434-404-2-12 (pinta-ala yhteensä noin 300 hehtaaria) koskevan kiinteistökaupan.

Tämä pykälä tarkastettiin välittömästi.

Jatkokäsittely

Kaupunginhallitus ja kaupunginvaltuusto

Tauko klo 18.58–19.05