

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta

Aika 10.03.2025 klo 17:00 - 20:17

Paikka Seurahuone ja hybridikokous

Osallistujat Tauko klo 18.58–19.05 §:n 40 käsittelyn jälkeen

	Nimi	Tehtävä	Lisätiedot
Läsnä	Karlsson Mikael Hyvönen Petri Wide Roger Lohenoja Pertti Holmström Eeva Holm Annika Peräkylä Teemu Hägglom Kerstin Raivio Timo	puheenjohtaja varapuheenjohtaja jäsen jäsen jäsen jäsen jäsen jäsen varajäsen	etänä
Muut	Hämäläinen Satu Heijnsbroek-Wirén Mia Tomas Björkroth Niinioja Hermann	kh:n puheenjohtaja kh:n edustaja kaupunginjohtaja nuorisovaltuuston edustaja	poistui klo 17.51 § 40 käsittelyn aikana poistui klo 19.32 §:n 41 käsittelyn jälkeen poistui klo 18.37 § 40 käsittelyn aikana poistui klo 19.32 §:n 41 käsittelyn jälkeen
	Kenneth Albrecht Pekka Stenius Marko Luukkonen	tilapäällikkö infrastruktuuripäällikkö kaupunkisuunnittelupäällikkö	poistui klo 19.32 §:n 41 käsittelyn jälkeen
	Paimander Petri Elina Hynninen	elinvoimankehittäjä sihteeri	
Poissa	Arlin Onerva Sari Paljakka Mireille Nygård	jäsen elinkeino- ja infrastruktuurikeskuksen johtaja controller	

Allekirjoitukset

Mikael Karlsson
puheenjohtaja

Elina Hynninen
sihteeri

Käsitellyt asiat 37 - 42

Pöytäkirjan tarkastus Sähköisesti Loviisassa 11.3.2025

Pertti Lohenoja
pöytäkirjantarkastaja

Kerstin Häggblom
pöytäkirjantarkastaja

Pöytäkirjan nähtävilläpito

Loviisan kaupungin sähköisellä ilmoitustaululla 13.3.-3.4.2025
13.03.2025 00:00

Pöytäkirjanotteen oikeaksi todistaa

Loviisa

Käsitellyt asiat

§	Otsikko	Sivu
§ 37	Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus	4
§ 38	Pöytäkirjantarkastajat	5
§ 39	Esityslistan hyväksyminen	6
§ 40	Yhteistyösopimuksen solmiminen Fortum Power and Heat Oy:n kanssa	7
§ 41	Määräalojen kiinteistöistä RN:o 434-410-1-61, RN:o 434-404-1-30 ja RN:o 434-404-2-12 myyminen Fortum Power and Heat Oy:lle	10
§ 42	Muut asiat	13

Elinkeino- ja
infrastruktuurilautakunta

§ 37

10.03.2025

Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

EKIL 10.03.2025 § 37

Ehdotus

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta toteaa kokouksen laillisesti kokoon kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Päätös

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta totesi kokouksen laillisesti kokoon kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Elinkeino- ja
infrastruktuurilautakunta

§ 38

10.03.2025

Pöytäkirjantarkastajat

EKIL 10.03.2025 § 38

Ehdotus

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta valitsee pöytäkirjantarkastajiksi jäsenet Pertti Lohenoja ja Kerstin Häggblom.

Pöytäkirjantarkastus tapahtuu 11.3.2025 digitaalisen allekirjoituksen (Telia Sign) kautta.

Päätös

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta valitsi pöytäkirjantarkastajiksi jäsenet Pertti Lohenoja ja Kerstin Häggblom.

Pöytäkirjantarkastus tapahtuu 11.3.2025 digitaalisen allekirjoituksen (Telia Sign) kautta.

Elinkeino- ja
infrastruktuurilautakunta

§ 39

10.03.2025

Esityslistan hyväksyminen

EKIL 10.03.2025 § 39

Ehdotus

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta hyväksyy kokouskutsun mukana jaetun asialistan kokouksen esityslistaksi.

Päätös

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta hyväksyi kokouskutsun mukana jaetun asialistan kokouksen esityslistaksi.

Elinkeino- ja
infrastruktuurilautakunta

§ 40

10.03.2025

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 osaltaan osallistuu yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin. Maankäytösopimus voidaan tehdä alueidenkäyttölain mukaan osapuolia sitovasti vasta sen

Elinkeino- ja
infrastruktuurilautakunta

§ 40

10.03.2025

jälkeen, kun kaavaluonnos tai -ehdotus on ollut julkisesti nähtävillä. Maankäyttösopimuksessa ei voida sopia sitovasti kaavan sisällöstä. Maankäyttösopimuskorvaus 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

Elinkeino- ja
infrastruktuurilautakunta

§ 40

10.03.2025

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

Elinkeino- ja
infrastruktuurilautakunta

§ 41

10.03.2025

Määräalojen kiinteistöistä RN:o 434-410-1-61, RN:o 434-404-1-30 ja RN:o 434-404-2-12 myyminen Fortum Power and Heat Oy:lle

EKIL 10.03.2025 § 41
262/10.00.02/2025

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 on ilmaissut kaupungille kiinnostuksensa maa-alueisiin, jotka voisivat pitkällä aikavälillä soveltua päästöttömään sähköntuotantoon tai muuhun puhdasta siirtymää edistävään teolliseen käyttöön.

Neuvotteluissa on valmisteltu osapuolten välistä kiinteistökauppaa, jossa kaupan kohteena ovat määräalat kiinteistöistä RN:o 434-410-1-61, RN:o 434-404-1-30 ja RN:o 434-404-2-12. Määräalat sijaitsevat Källa-Hästholmenin alueella ja niiden pinta-ala on yhteensä noin 300 hehtaaria. Kauppahinta ei perustu pinta-alaan, vaan liitekartassa rajattuun alueeseen. Kauppaan sisältyy kolme vuokra-aluetta, joita koskevat vuokrasopimukset luovutetaan Fortumille. Kauppa ei vaikuta maanvuokrasopimusten kestoon tai ehtoihin. Määräalojen sijainti esitetään liitteessä 1.

Kauppahinnaksi esitetään 10 618 771 euroa ja se perustuu kaupungin kaupan kohteesta arvon määrittelyä varten pyytämiin asiantuntijalausuntoihin. Asiantuntijalausunnot sekä kaupunkisuunnitteluosaston laatima myyntikohteen hinnoittelulaskelma esitetään oheismateriaalina. Kaupasta on tehty myös valtioneuvoston tarkastelu, jonka perusteella oikeustoimeen ei voida katsoa sisältyvän valtiontukea, eikä kaupungilla ole ilmoitusvelvollisuutta kaupasta komissiolle tuen arvioimiseksi. Valtioneuvoston tarkastelu esitetään oheismateriaalina.

Kaupan kohteeseen sisältyy myös kaupunkilaisten käytössä oleva Källan leirintäalue rakennuksineen. Osapuolten neuvottelemaan sopimukseen sisältyy näiltä osin Källan leirintäalueen maa- ja vesialueiden sekä rakennusten hallintaoikeus korvauksetta ainakin 31.12.2028 saakka, jonka jälkeen osapuolet sitoutuvat neuvottelemaan hallintaoikeuden jatkumisesta, mikäli sille ostajan toiminnat ja suunnitelmat huomioiden on edellytyksiä. Kaupunki selvittää soveltuvaa aluetta korvaavan leirintäalueen rakentamiseksi meren äärelle. Selvityksen kohteena tällä hetkellä on kaupungin omistama Rönnsäsin retkeily- ja ulkoilualue. Källan leirintäalueen kaltaisen leirintäalueen toteuttaminen Rönnsäsin alueelle edellyttää alueen rantayleiskaavan muuttamista. Alue on arvioitu ominaisuuksiltaan soveltuvaksi leiritoiminnalle, mutta kaava ei tällä hetkellä mahdollista ranta-alueelle rakentamista.

Kiinteistökauppaan liittyen osapuolet ovat neuvotelleet myös yhteistyösopimuksesta, jolla sovitaan Källa-Hästholmenin alueen kehittämisestä energiatuotannon investointien suunnittelemiseksi ja

Elinkeino- ja
infrastruktuurilautakunta

§ 41

10.03.2025

toteuttamiseksi. Nyt esitetyn kiinteistökaupan edellytyksenä on osapuolten välisen yhteistyösopimuksen solmiminen. Toteutuessaan Fortumin suunnittelema energiainvestointihanke voisi tuoda Loviisaan merkittävän määrän uusia työpaikkoja ja verotuloja ja siten lisätä kaupungin elinvoimaa. Lisäksi Fortumin suunnitteleman hankkeen voidaan arvioida edistävän vihreän siirtymän investointeja ja päästöttömän energian päälle rakentuvan teollisuuden mukanaan tuomaa kasvua.

Nyt esitetyllä kiinteistökaupalla sekä sen yhteydessä tehtävällä yhteistyösopimuksella varmistettaisiin Fortumin suunnittelemaan merkittävään energiainvestointihankkeeseen sitoutuvan suunnittelun aloittaminen.

Liite 2

1. Kartta kaupan kohteena olevista määräaloista
2. Kiinteistökauppakirja liitteineen

Oheismateriaali

1. Asiantuntijalausunnat (arviokirjat ja arviolaskelma myyntihinnaksi)
2. Valtiontukitarkastelu

Esittelijä

vs. elinkeino- ja infrastruktuurikeskuksen johtaja Pekka Stenius

Ehdotus

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

1. myy Fortum Power and Heat Oy:lle liitteen mukaiset määräalat kiinteistöistä 434-410-1-61, 434-404-1-30 ja 434-404-2-12, pinta-alaltaan yhteensä noin 300 hehtaaria, liitteenä esitettävästä kiinteistökauppakirjasta ilmenevin ehdoin
2. valtuuttaa kaupunginjohtajan tekemään kiinteistökauppakirjaan teknisluonteisia korjauksia
3. toteaa, että kiinteistökaupan tekemisen edellytyksenä on, että kaupunginvaltuusto erikseen hyväksyy Hästholmenin-Källan alueen kehittämistä koskevan yhteistyösopimuksen.

Tämä pykälä tarkastetaan välittömästi.

Käsittely

Jäsen Wide ehdotti, että kauppakirjan kohta 3.1 muutetaan, niin että määräalat myydään Fortum Power and Heat Oy:lle pois lukien Källan leirintäalue. Källan leirintäalue luovutetaan myöhemmin Fortumille, jos yhteistyösopimuksessa mainittu ydinvoimala investointi tai teollisuusinvestointi toteutuu.

Jäsen Häggblom kannatti ehdotusta.

Jäsen Raivio ehdotti, että Fortum Power and Heat Oy sitoutuu rakentamaan uuden ympärivuotisen leirikeskuksen Källan leirintäalueen tilalle. Kustannusarvioltaan noin 3 miljoonaa.

Ehdotus ei saanut kannatusta.

Elinkeino- ja
infrastruktuurilautakunta

§ 41

10.03.2025

Äänestys

Pohjaesitys JAA (päättös ehdotuksen mukainen) sai kuusi (6) ääntä (Karlsson, Hyvönen, Holm, Peräkylä, Lohenoja, Holmström), muutosehdotus EI (jäsen Widen muutosehdotus) sai kolme (3) ääntä (Wide, Häggblom, Raivio).

Päätös

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

1. myy Fortum Power and Heat Oy:lle liitteen mukaiset määräalat kiinteistöistä 434-410-1-61, 434-404-1-30 ja 434-404-2-12, pinta-alaltaan yhteensä noin 300 hehtaaria, liitteenä esitettävästä kiinteistökauppakirjasta ilmenevin ehdoin
2. valtuuttaa kaupunginjohtajan tekemään kiinteistökauppakirjaan teknisluonteisia korjauksia
3. toteaa, että kiinteistökaupan tekemisen edellytyksenä on, että kaupunginvaltuusto erikseen hyväksyy Hästholmenin-Källan alueen kehittämistä koskevan yhteistyösopimuksen.

Tämä pykälä tarkastettiin välittömästi.

Jäsen Raivio jätti eriävän mielipiteen (liite 2-3).

Jatkokäsittely

Kaupunginhallitus ja kaupunginvaltuusto

Elinkeino- ja
infrastruktuurilautakunta

§ 42

10.03.2025

Muut asiat

EKIL 10.03.2025 § 42

Ehdotus

Muut asiat merkitään tiedoksi.

Päätös

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta merkitsi seuraavat asiat tiedoksi:

- Infrastruktuuripäällikkö Stenius kertoi Kuningattarenrannan aallonmurtajan tilanteesta ja päätöksestä tilata tutkimus- ja korjaussuunnittelu. Sekä kertoi Kuningattarenrannan kelluvan sillan tilanteesta.
- Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta ehdotti, että Kruunusillalle laitettaisiin verkkoa, johon voi kiinnittää rakkauslukkoja.
- Elinvoimankehittäjä Paimander ilmoitti irtisanoutuneensa 1.4. alkaen.

Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 37, § 38, § 39, § 40, § 41, § 42

Muutoksenhakukielto

Päätökseen, joka koskee vain asian valmistelua tai täytäntöönpanoa, ei saa kuntalain 136 §:n tehdä oikaisuvaatimusta eikä kunnallisvalitusta.