

Alueen varaaminen Hyperco Oy:lle datakeskuksen suunnittelua varten

EKIL 30.01.2025 § 7
1023/10.00.02/2024

Valmistelijat

Kaupunkisuunnittelupäällikkö Marko Luukkonen, puh. 0440 555 403
Maankäyttöinsinööri Antti Piippo, puh. 0440 555 421

Loviisan Itäisen liittymän alueella olevasta kaupungin omistamasta korttelialueen osasta on ollut kiinnostunut useampi datakeskuksia toteuttava yritys. Yrityksille tapahtuvissa luovutuksissa edellytetään käypää arvoa, eikä kunnan toimin saa aiheuttaa häiriöitä yritysten väliseen vapaaseen kilpailuun.

Loviisan kaupunki on järjestänyt tarjouskilpailun tontin luovuttamisesta Loviisan kaupungin itäisessä liittymässä korttelissa nro 1045. Tontti on tarkoitettu luovuttaa datakeskuksen rakentamista varten. Tarjouskilpailu koski noin 26 hehtaarin kokoista korttelinosaa. Tarjouskilpailuun oli mahdollista osallistua 16.–31.12.2024. Määräaikana saatiin kaksi tarjousta, SRV Oy:ltä ja Hyperco Oy:ltä. Tarjoukset avattiin 2.1.2025, jolloin todettiin tarjousten täyttävän vaaditut kriteerit. Tarjoajan tuli tehdä tarjous hinnasta (€/k-m²), luovutustavasta ja esittää yritykseen ja hankkeeseen liittyviä laadullisia seikkoja. Tarjoukset pisteytettiin tarjouskilpailussa ilmoitettujen kriteerien mukaisesti. Tarjouskilpailun voitti Hyperco Oy.

Tarjouskilpailun voittajalle annetaan oikeus suunnitteluvaraukseen korttelissa 1045 yhdeksäksi kuukaudeksi suorittamalla 15 000 euron varausmaksun Loviisan kaupungille. Jos varausmaksua ei suoriteta annettuun eräpäivään mennessä, tonttia voidaan tarjota toiseksi tulleele tarjoajalle. Varausaikana laaditaan voittaneen tarjouksen ja Loviisan kaupungin maanvuokraamista koskevien periaatteiden mukaisesti vuokrasopimus. Vuokrahinnan perusteena käytetään tarjottua hintaa.

Suunnitteluvaraus tehdään kaupungin omistamalle voimassa olevan asemakaavan mukaiselle tavaraliikenneterminalin korttelialueelle 1045. Yleiskaavassa alue on varattu teollisuus- ja varastoaluetta varten. Alueella on käynnistetty asemakaavan muutos, jonka tavoitteena on muuttaa kaavamerkintä yleiskaavaa vastaavaksi teollisuuskortteliksi. Rakennusoikeutta (105 800 k-m²) tai pinta-alaa (n. 26 ha) ei ole tarkoitus muuttaa. Asemakaavan muutosta, jossa tarkennetaan korttelin käyttötarkoitusta, voidaan pitää vähäisenä, joten asemakaava saataneen hyväksymiskäsittelyyn vuoden 2025 kuluessa. Asemakaavan yhteydessä laaditaan myös tonttijako. Varausta voidaan jatkaa tarvittaessa aina siihen asti, kunnes asemakaava tai rakentamista koskeva poikkeamislupa on saanut lainvoiman.

Tarjouskilpailuun ja tarjousten pisteytykseen liittyviä seikkoja esitellään tarkemmin kokouksessa.

Liite 4

Tontinvarauskilpailun pisteytyksen yhdistelmä
Asemakaavaote/rajaus suunnitteluvarauksen kohteesta

Esittelijä

vs. elinkeino- ja infrastruktuurikeskuksen johtaja Pekka Stenius

Ehdotus

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta päättää varata Hyperco Oy:lle karttaliitteeseen merkityn alueen datakeskuksen suunnittelua varten

30.10.2025 asti seuraavin ehdoin:

Varattavan alueen koko on noin 26 hehtaaria ja rakennusoikeus on 105 800 kerrosneliometriä. Alueella on voimassa 12.5.2010 hyväksytty asemakaava. Varausalue on kaavamerkinnöiltään tavaraliikenneterminaalien korttelialuetta (LTA). Varsinaisen vuokra-alueen rajat ja rakennusoikeus määräytyvät asemakaavamuutoksen ja vuokrasopimuksen mukaisesti. Maa-alue on kaupungin omistuksessa.

Varausajalta perittävä maksu on yhteensä 15 000 euroa. Maksu perustuu tarjouskilpailussa ilmoitettuun. Se on maksettava 14.2.2025 mennessä kaupungin lähettämää laskua vastaan. Alueen varaus astuu voimaan sitten, kun varausmaksu on maksettu ja tämä päätös on saanut lainvoiman.

Vuokra lasketaan Hyperco Oy:n Loviisan kaupungille 30.12.2024 jättämän tarjouksen (€/k-m²) ja voimassa olevan asemakaavan perusteella. Vuokrasopimuksen on oltava voimassa ennen kuin rakennuslupa myönnetään.

Varauksensaaja vastaa kaikkien viranomaislupien hakemisesta aiheutuvista kustannuksista ja kaikista rakentamiskustannuksista sekä tulevalla vuokra-alueella mahdollisesti tarvittavien kulkuväylien, johtojen, ojien ynnä muista siirroista.

Kaupunki ei vastaa vahingosta, joka varauksensaajalle saattaa aiheutua siitä, ettei hankkeelle saada voimaan asemakaavaa, rakennuslupaa tai ettei varsinaista maanvuokrasopimusta tehdä. Varausta voidaan tarvittaessa jatkaa asemakaavan aikatauluun liittyvällä Hyperco Oy:stä riippumattomalla syyllä varausajan päätyttyä enintään kahdella (2) vuodella ja enintään 9 kuukautta kerrallaan.

Tämä pykälä tarkistetaan kokouksessa.

Päätös

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta päätti varata Hyperco Oy:lle karttaliitteeseen merkityn alueen datakeskuksen suunnittelua varten 30.10.2025 asti seuraavin ehdoin:

Varattavan alueen koko on noin 26 hehtaaria ja rakennusoikeus on 105 800 kerrosneliometriä. Alueella on voimassa 12.5.2010 hyväksytty asemakaava. Varausalue on kaavamerkinnöiltään tavaraliikenneterminaalien korttelialuetta (LTA). Varsinaisen vuokra-alueen rajat ja rakennusoikeus määräytyvät asemakaavamuutoksen ja vuokrasopimuksen mukaisesti. Maa-alue on kaupungin omistuksessa.

Varausajalta perittävä maksu on yhteensä 15 000 euroa. Maksu perustuu tarjouskilpailussa ilmoitettuun. Se on maksettava 14.2.2025 mennessä kaupungin lähettämää laskua vastaan. Alueen varaus astuu voimaan sitten, kun varausmaksu on maksettu ja tämä päätös on saanut lainvoiman.

Vuokra lasketaan Hyperco Oy:n Loviisan kaupungille 30.12.2024 jättämän tarjouksen (€/k-m²) ja voimassa olevan asemakaavan perusteella. Vuokrasopimuksen on oltava voimassa ennen kuin rakennuslupa myönnetään.

Varauksensaaja vastaa kaikkien viranomaislupien hakemisesta aiheutuvista kustannuksista ja kaikista rakentamiskustannuksista sekä tulevalla vuokra-alueella mahdollisesti tarvittavien kulkuväylien, johtojen,

ojien ynnä muista siirroista.

Kaupunki ei vastaa vahingosta, joka varauksensaajalle saattaa aiheutua siitä, ettei hankkeelle saada voimaan asemakaavaa, rakennuslupaa tai ettei varsinaista maanvuokrasopimusta tehdä. Varausta voidaan tarvittaessa jatkaa asemakaavan aikatauluun liittyvällä Hyperco Oy:stä riippumattomalla syyllä varausajan päätyttyä enintään kahdella (2) vuodella ja enintään 9 kuukautta kerrallaan.

Tämä pykälä tarkistettiin kokouksessa.

Jakelu

Kaupunkisuunnitteluosasto
Hyperco Oy
SRV Oy
