

Näringslivs- och infrastrukturnämnden

Tid 10.03.2025 kl 17:00 - 20:17

Plats Societetshuset och hybridsammanträde

Deltagare Paus kl. 18.58–19.05 efter behandlingen av § 40

	Namn	Uppgift	Tilläggsuppgifter
Närvarande	Karlsson Mikael Hyvönen Petri Wide Roger Lohenoja Pertti Holmström Eeva Holm Annika Peräkylä Teemu Hägglblom Kerstin Raivio Timo	ordförande vice ordförande ledamot ledamot ledamot ledamot ledamot ledamot ledamot ersättare	på distans
Övriga	Hämäläinen Satu	st:s ordförande	avlägsn. kl. 17.51 under behandlingen av § 40
	Heijnsbroek-Wirén Mia	st:s representant	avlägsnade sig kl. 19.32 efter behandlingen av § 41
	Tomas Björkroth	stadsdirektör	avlägsn. kl. 18.37 under behandlingen av § 40
	Niinioja Hermanni	representant för ungdomsfullmäktige	avlägsnade sig kl. 19.32 efter behandlingen av § 41
	Kenneth Albrecht Pekka Stenius Marko Luukkonen	lokalchef infrastrukturchef stadsplaneringschef	avlägsnade sig kl. 19.32 efter behandlingen av § 41
	Paimander Petri Elina Hynninen	livskraftsutvecklare sekreterare	
Frånvarande	Arlin Onerva Sari Paljakka Mireille Nygård	ledamot dir. för centr. för näringsliv och infrastruktur controller	

Underskrifter

Mikael Karlsson
ordförandeElina Hynninen
sekreterare

Behandlade ärenden 37 - 42

Justering av protokollet Elektroniskt i Lovisa 11.3.2025

Pertti Lohenoja
protokolljusterare

Kerstin Häggblom
protokolljusterare

Protokollet till påseende

På Lovisa stads elektroniska anslagstavla 13.3-3.4.2025
13.03.2025 00:00

Protokollsutdragets riktighet intygar

Lovisa

Behandlade ärenden

§	Rubrik	Sida
§ 37	Sammanträdets laglighet och beslutförhet	4
§ 38	Protokolljusterare	5
§ 39	Godkännande av föredragningslistan	6
§ 40	Ingående av samarbetsavtal med Fortum Power and Heat Oy	7
§ 41	Försäljning av outbrutna områden av fastigheterna Rnr 434-404-1-30 och Rnr 434-404-2-12 till Fortum Power and Heat Oy	10
§ 42	Övriga ärenden	13

Näringslivs- och
infrastrukturnämnden

§ 37

10.03.2025

Sammanträdets laglighet och beslutförhet

NLIN 10.03.2025 § 37

Förslag

Näringslivs- och infrastrukturnämnden konstaterar sammanträdet vara lagligt sammankallat och beslutfört.

Beslut

Näringslivs- och infrastrukturnämnden konstaterade sammanträdet vara lagligt sammankallat och beslutfört.

Näringslivs- och
infrastrukturnämnden

§ 38

10.03.2025

Protokolljusterare

NLIN 10.03.2025 § 38

Förslag

Näringslivs- och infrastrukturnämnden väljer ledamöterna Pertti Lohenoja och Kerstin Häggblom till protokolljusterare.

Protokolljusteringen sker 11.3.2025 genom digital signering (Telia Sign).

Beslut

Näringslivs- och infrastrukturnämnden valde ledamöterna Pertti Lohenoja och Kerstin Häggblom till protokolljusterare.

Protokolljusteringen sker 11.3.2025 genom digital signering (Telia Sign).

Näringslivs- och
infrastrukturnämnden

§ 39

10.03.2025

Godkännande av föredragningslistan

NLIN 10.03.2025 § 39

Förslag

Näringslivs- och infrastrukturnämnden godkänner ärendelistan som utdelats med möteskallelsen till föredragningslista för sammanträdet.

Beslut

Näringslivs- och infrastrukturnämnden godkände ärendelistan som utdelats med möteskallelsen till föredragningslista för sammanträdet.

Ingående av samarbetsavtal med Fortum Power and Heat OyNLIN 10.03.2025 § 40
261/00.04.02/2025

Beredning

Stadsplaneringschef Marko Luukkonen, tfn 0440 555 403,
Förvaltningsdirektör Elina Amnell-Holzhäuser, tfn 0440 555 216

Lovisa stad och Fortum Power and Heat Oy (nedan: Fortum) har sedan början av 2024 förhandlat om en överlåtelse av mark som ligger i närheten av Lovisa kärnkraftverk. Bolaget meddelade staden sitt intresse för mark som på lång sikt kunde vara lämplig för utsläppsfri elproduktion eller för annan industriell användning som främjar ren omställning.

Vid förhandlingarna förbereddes en affär mellan parterna om tre outbrutna områden i stadens ägo från fastigheterna Rnr 434-410-1-61, Rnr 434-404-1-30 och Rnr 434-404-2-12, med en total areal på cirka 300 hektar, samt ett samarbetsavtal mellan parterna om utveckling av området Källa-Hästholmen.

Syftet är att parterna i samband med fastighetsaffären ingår det samarbetsavtal som avses här.

Syftet med samarbetsavtalet är att avtala om planering och utveckling av den mark i området Källa-Hästholmen som staden avser sälja till Fortum för betydande energiproduktion. Parternas främsta mål är att bygga ett nytt kärnkraftverk och eventuellt annan energiintensiv ren industri.

I samarbetsavtalet konstateras parternas mål, rättigheter och skyldigheter. För att det område som är föremål för fastighetsaffären ska kunna utvecklas och bebyggas krävs det först en ändring av generalplanen och efter det detaljplanläggning som baserar sig på generalplanen. I samarbetsavtalet förbinder sig parterna till ett planläggnings- och markanvändningsavtalsförfarande enligt de principer som läggs fram i avtalet. I samarbetsavtalet avtalas inte om innehållet i den framtida planläggningen.

I praktiken syftar man med planläggningsavtal på ett avtal om inledande av planläggning, där staden kommer överens med markägaren om att planläggningen inleds, om målen för planarbetet på generell nivå, om den målsatta tidtabellen och om ansvaren för kostnaderna för utarbetandet av planen. I avtalet om inledande av planläggningen kan man komma överens innehållet i planen på ett målinriktat sätt, men inte med bindande verkan. I samarbetsavtalet har man kommit överens om att Fortum står för kostnaderna för planläggningen.

Med markanvändningsavtal avses ett avtal som ingås när detaljplanläggningen medför en privat markägare betydande nytta. Genom markanvändningsavtalet deltar den privata markägaren för sin del i kostnaderna för samhällsbyggande. Enligt lagen om områdesanvändning kan markanvändningsavtal med bindande verkan för parterna ingås först när ett utkast eller förslag till plan har varit offentligt framlagt. I

markanvändningsavtalet kan inte med bindande verkan avtalas om innehållet i planen. Markanvändningsavtalsersättningen förhandlas utgående från det planförslag som varit framlagt.

Markanvändningsavtal upprättas i regel i samband med detaljplaneändringar. I detaljplaneändringsobjekt uppgår storleken på markanvändningsavgiften vanligtvis till cirka 50 procent av den värdeökning som planläggningen innebär för tomten. Kommuner upprättar dock nya detaljplaner nästan uteslutande för mark som de själva äger, vilket innebär att den värdeökning som planläggningen medför till 100 procent kanaliseras till kommunen genom tomtöverlåtelse. I en situation där icke-detaljplanerad mark som ägs av staden överläts precis före planläggningen, måste staden få ut den värdeökning som planläggningen medför (det vill säga skillnaden mellan värdet på råmarken och värdet på tomtmarken) till fullt belopp. I detta fall kompenserar markanvändningsavgiften för den uteblivna inkomsten av tomtförsäljningen. I markanvändningsavgiften beaktas de planläggningskostnader och eventuella investeringar i gatunätet som den privata markägaren betalar.

I de tidiga skedena av förhandlingarna diskuterades också ett förfarande med föravtal om planeringsreservering och fastighetsköp, där Fortum skulle ha fått en avtalsbaserad säkerhet för utvecklingen av området och juridisk säkerhet för de framtida tomtöverlåtelse som krävs för projektet. Man beslutade sig emellertid för ett så kallat köp av råmark, för markinnehav redan i planläggningsskedet är en fördel då det gäller finansiering, planering och genomförande av investeringar.

I samarbetsavtalet avtalas om att målet är att ett planläggningsavtal ingås senast 31.12.2025 och ett markanvändningsavtal senast 31.12.2030. Om inget planläggningsavtal har ingåtts senast 31.12.2026 kan parterna säga upp samarbetsavtalet så att det upphör.

Parterna har förhandlat om olika alternativ som skulle tillgodose stadens och Fortums intressen gällande utvecklingen av området Källa-Hästholmen. Stadens primära mål är att med hjälp av Fortums energiinvesteringar öka Lovisa stads livskraft och att också få andra investeringar till staden. Fortums projekt anses främja investeringar i grön omställning och tillväxten inom utsläppsfri energiindustri. Om Fortums projekt genomförs förväntas det föra med sig ett betydande antal nya arbetsplatser och investeringar i staden, vilket skulle gynna hela den regionala ekonomin i Lovisa på ett väsentligt sätt.

Genom samarbetsavtalet och den fastighetsaffär som planeras genomföras i samband med avtalet skulle man säkerställa att den planering som anknyter till Fortums betydande energiinvesteringsprojekt inleds.

Bilaga 1
Samarbetsavtal

Näringslivs- och
infrastrukturnämnden

§ 40

10.03.2025

Förslag

Näringsliv- och infrastrukturnämnden föreslår stadsstyrelsen och vidare stadsfullmäktige att de

- godkänner det bifogade samarbetsavtalet mellan Lovisa stad och Fortum Power and Heat Oy
- befullmäktigar stadsdirektören att göra korrigeringar av teknisk karaktär i samarbetsavtalet
- konstaterar att en förutsättning för att samarbetsavtalet ska kunna ingås är att stadsfullmäktige godkänner fastighetsaffären om de outbrutna områdena av fastighet Rnr 434-410-1-61, Rnr 434-404-1-30 och Rnr 434-404-2-12 (total areal cirka 300 hektar).

Denna paragraf justeras omedelbart.

Beslut

Näringsliv- och infrastrukturnämnden föreslår stadsstyrelsen och vidare stadsfullmäktige att de

- godkänner det bifogade samarbetsavtalet mellan Lovisa stad och Fortum Power and Heat Oy
- befullmäktigar stadsdirektören att göra korrigeringar av teknisk karaktär i samarbetsavtalet
- konstaterar att en förutsättning för att samarbetsavtalet ska kunna ingås är att stadsfullmäktige godkänner fastighetsaffären om de outbrutna områdena av fastighet Rnr 434-410-1-61, Rnr 434-404-1-30 och Rnr 434-404-2-12 (total areal cirka 300 hektar).

Denna paragraf justerades omedelbart.

Fortsatt behandling

Stadsstyrelsen och stadsfullmäktige

Paus kl. 18.58–19.05

Försäljning av outbrutna områden av fastigheterna Rnr 434-404-1-30 och Rnr 434-404-2-12 till Fortum Power and Heat OyNLIN 10.03.2025 § 41
262/10.00.02/2025

Beredning

Stadsplaneringschef Marko Luukkonen, tfn 0440 555 403,
Förvaltningsdirektör Elina Annell-Holzhäuser, tfn 0440 555 216

Lovisa stad och Fortum Power and Heat Oy (nedan: Fortum) har sedan början av 2024 förhandlat om en överlåtelse av mark som ligger i närheten av Lovisa kärnkraftverk. Bolaget har meddelat staden sitt intresse för mark som på lång sikt kunde vara lämplig för utsläppsfri elproduktion eller för annan industriell användning som främjar ren omställning.

Under förhandlingar har man berett mellan parterna en fastighetsaffär där de outbrutna områdena av fastigheterna Rnr 434-410-1-61, Rnr 434-404-1-30 och Rnr 434-404-2-12 utgör köpeobjektet. De outbrutna områdena ligger på området Källa-Hästholmen och har en areal på sammanlagt cirka 300 hektar. Köpesumman baserar sig inte på arealen utan på det avgränsade området i kartbilagan. I affären ingår tre arrendeområden och de arrendeavtal som gäller dem överlåts till Fortum. Affären påverkar inte arrendeavtalens längd eller villkor. De outbrutna områdenas läge presenteras i bilaga 1.

Till köpesumman föreslås 10 618 771 euro och den baserar sig på de expertutlåtanden som staden begärt om köpeobjektet för värdebestämning. Sakkunnigutlåtandena samt stadsplaneringsavdelningens priskalkyl för köpeobjektet presenteras som bifogat material. Om affären har också gjorts en granskning av statligt stöd på grund av vilken kan statligt stöd inte anses ingå i rättshandlingen och staden har inte skyldighet att anmäla affären för kommissionen för utvärderingen av stödet. Granskningen av statligt stöd framförs som mötesmaterial.

I köpeobjektet ingår också lägerområdet Källa och dess byggnader som är i stadsbornas användning. I det avtal som parterna har förhandlat ingår i detta avseende besittningsrätten för Källa lägerområdets mark- och vattenområden samt byggnader utan ersättning åtminstone till 31.12.2028. Efter det förbinder sig parterna att förhandla om fortsättningen av besittningsrätten ifall det finns förutsättningar till det med hänsyn till köparens verksamheter och planer. Staden utreder ett lämpligt område för att bygga ett ersättande lägerområde vid havet. För närvarande utgör Rönnäs friluft- och strövområde objektet för utredningen. Att genomföra ett lägerområde som Källa lägerområde i Rönnäs förutsätter att strandgeneralplanen för området ändras. Området har till sina egenskaper uppskattats lämpa sig för lägerverksamhet men planen möjliggör inte för närvarande byggande på strandområdet.

Angående fastighetsaffären har parterna förhandlat också om ett samarbetsavtal där avtalas om utvecklingen av området Källa-Hästholmen

Näringslivs- och
infrastrukturnämnden

§ 41

10.03.2025

för planering och genomförande av investeringar i energiproduktion. Förutsättningen för den fastighetsaffär som nu föreslås är att parterna ingår i samarbetsavtalet tillsammans. Om det energinvesteringsprojekt som Fortum planerar genomförs kan det föra med sig ett betydande antal nya arbetsplatser och skatteinkomster och således öka stadens livskraft. Dessutom kan man uppskatta att det projekt som Fortum planerar främjar investeringar i grön omställning och den tillväxt som industri som bygger på utsläppsfri energi medför.

Genom den fastighetsaffär som nu föreslås samt samarbetsavtalet i samband med den skulle man säkerställa att man påbörjar den planering som förbinder sig till det betydande energinvesteringsprojekt som Fortum planerar.

Bilaga 2

1. Karta över de outbrutna områden som utgör köpeobjektet
2. Fastighetsköpebrev med bilagor

Bifogat material

1. Sakkunnigutlåtanden (värderingsinstrument och kalkyl av försäljning pris)
2. Granskning över statligt stöd

Föredragning

tf direktören för centralen för näringsliv och infrastruktur Pekka Stenius

Förslag

Näringslivs- och infrastrukturnämnden föreslår stadsstyrelsen och vidare stadsfullmäktige att staden:

1. säljer till Fortum Power and Heat Oy de outbrutna områdena av fastigheterna 434-410-1-61, 434-404-1-30 och 434-404-2-12 enligt bilagan, med en areal på sammanlagt cirka 300 hektar, på de villkor som framgår av det bifogade fastighetsköpebrevet
2. befullmäktigar stadsdirektören att göra korrigeringar av teknisk karaktär till fastighetsköpebrevet
3. konstaterar att fastighetsaffären förutsätter att stadsfullmäktige separat godkänner det samarbetsavtal som gäller utvecklingen av Hästholmen-Källa.

Denna paragraf justeras omedelbart.

Behandling

Ledamot Wide föreslog att punkt 3.1 i köpebrevet ändras så att de outbrutna områdena säljs till Fortum Power and Heat Oy exkluderande lägerområdet Källa. Lägerområdet Källa överläts senare till Fortum om kärnkraftverksinvesteringen eller industriinvesteringen som nämnts i samarbetsavtalet förverkligas.

Ledamot Häggblom understödde förslaget.

Ledamot Raivio föreslog att Fortum Power and Heat Oy förbinder sig att bygga ett nytt året-runt lägercenter i lägerområdet Källas ställe. Vad gäller kostnadsberäkningen cirka 3 miljoner euro.

Näringslivs- och
infrastrukturnämnden

§ 41

10.03.2025

Förslaget vann inte understöd.

Omröstning

Utgångsförslaget JA (beslut enligt förslaget) fick sex (6) röster (Karlsson, Hyvönen, Holm, Peräkylä, Lohenoja, Holmström), ändringsförslaget NEJ (ledamot Wides ändringsförslag) fick tre (3) röster (Wide, Häggblom, Raivio).

Beslut

Näringslivs- och infrastrukturnämnden föreslår stadsstyrelsen och vidare stadsfullmäktige att staden:

1. säljer till Fortum Power and Heat Oy de outbrutna områdena av fastigheterna 434-410-1-61, 434-404-1-30 och 434-404-2-12 enligt bilagan, med en areal på sammanlagt cirka 300 hektar, på de villkor som framgår av det bifogade fastighetsköpebrevet
2. befullmäktigar stadsdirektören att göra korrigeringar av teknisk karaktär till fastighetsköpebrevet
3. konstaterar att fastighetsaffären förutsätter att stadsfullmäktige separat godkänner det samarbetsavtal som gäller utvecklingen av Hästholmen-Källa.

Denna paragraf justerades omedelbart.

Ledamot Raivio inlämnade avvikande mening (bilaga 2-3).

Fortsatt behandling

Stadsstyrelsen och stadsfullmäktige

Näringslivs- och
infrastrukturnämnden

§ 42

10.03.2025

Övriga ärenden

NLIN 10.03.2025 § 42

Förslag

Övriga ärenden antecknas för kännedom.

Beslut

Näringslivs- och infrastrukturnämnden antecknade följande ärenden till kännedom:

- Infrastrukturechef Stenius berättade om läget för Drottningstrandens vågbrytare och om beslutet att beställa undersöknings- och reparationsplanering. Dessutom berättade han om läget för Drottningstrandens flytande bro.
- Näringslivs- och infrastrukturnämnden föreslog att man på Kronobron skulle montera nät där man skulle kunna fästa kärlekslås.
- Livskraftsutvecklare Paimander meddelade att han sagt upp sig från och med 1.4.

Anvisning för sökande av ändring gäller paragraferna: § 37, § 38, § 39, § 40, § 41, § 42

Förbud mot att begära omprövning eller anföra kommunalbesvär

Omprövning får inte begäras eller kommunalbesvär anföras i fråga om beslut som endast gäller beredning eller verkställighet, 136 § i Kommunallagen.