

Ingående av samarbetsavtal med Fortum Power and Heat Oy

NLIN 10.03.2025 § 40

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 planläggningskedet 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

Föredragning

tf direktören för centralen för näringsliv och infrastruktur Pekka Stenius

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	<p>Näringsliv- och infrastrukturnämnden föreslår stadsstyrelsen och vidare stadsfullmäktige att de</p> <ul style="list-style-type: none"> – 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). <p>Denna paragraf justerades omedelbart.</p>
Fortsatt behandling	Stadsstyrelsen och stadsfullmäktige

Paus kl. 18.58–19.05	
STST 17.03.2025 § 93 261/00.04.02/2025	
	Bilaga Samarbetsavtal
Föredragning	Stadsdirektör Tomas Björkroth
Förslag	<p>Stadsstyrelsen föreslår att stadsfullmäktige</p> <ul style="list-style-type: none"> – 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). <p>Denna paragraf justeras omedelbart.</p>
Behandling	<p>Ledamot Agneta Alm anmälde jäv (grund: generalklausul) och deltog inte i behandlingen av ärendet.</p> <p>Stadsplaneringschef Marko Luukkonen presenterade ärendet för stadsstyrelsen och deltog i behandlingen av ärendet klockan 16.38–17.38.</p>
Beslut	<p>Beslut enligt förslaget.</p> <p>Paragrafen justerades omedelbart.</p>