



Asia 128/10.02.02/2024

## Kaavoituksen käynnistämissopimus

Allekirjoittaneet sopijapuolet ovat tehneet seuraavan osayleiskaavan laatimista koskevan sopimuksen:

Sopijaosapuolet

Orimattilan kaupunki (jäljempänä kaupunki)  
PL 46, 16300 Orimattila

Pennalan Aurinkovoima Oy (jäljempänä Hankekehittäjä)  
PL 100, 00048 Fortum, Espoo

Sopimusalue

Sopimus koskee noin 640 hehtaarin suuruista aluetta Pennalassa ja Virenojalla. Sopimusalue on rajattu tämän sopimuksen liitekartassa 1.

Kaupunki voi tehdä kaavoitettavan alueen rajaukseen kaavaprosessin edetessä tarkennuksia, mikäli se on tarpeen kaavaratkaisun kannalta.

Sopimuksen tarkoitus

Sopimuksen tarkoituksena on sopia kaavoituksen käynnistämisestä ja siihen liittyvistä ehdoista. Sopijapuolet ovat tietoisia siitä, että käynnistyvä osayleiskaavan valmistelu ei välttämättä johda kaavan hyväksymiseen.

Nykyinen kaavatilanne

Sopimusalueella on voimassa Länsi-Pennalan teollisuusalueen osayleiskaava (kv 16.6.2008), Pennala-Pasina osayleiskaava (kv 18.7.2000) ja Keskusta-Virenoja osayleiskaava (kv 18.6.2007). Alue on varattu pääosin maa- ja metsätalousalueeksi.

Ote ajantasaisesta osayleiskaavojen yhdistelmästä on tämän sopimuksen liitekartassa 2.

Hankekehittäjän esittämät tavoitteet osayleiskaavalle



Hankekehittäjän tavoitteena on suunnitella alueelle teollisen mittaluokan aurinkovoimala, kooltaan alustavasti 220 megawattia (MWac).

Sopimusosapuolet ovat tietoisia siitä, että Hankekehittäjän esittämät tavoitteet eivät sido kaupunkia kaavoittajana. Kaupungilla on kaavoitusprosessin edetessä mahdollisuus keskeyttää kaavan valmistelu, mikäli kaavan toteuttamiselle ei ole edellytyksiä. Kaavaprosessin keskeytyessä kaupungilla on oikeus laskuttaa Hankekehittäjää tämän sopimuksen mukaisesti siihen mennessä tehdystä työstä, eikä kaupunki ole velvollinen korvaamaan Hankekehittäjälle aiheutuneita kaavoituskustannuksia.

#### Kaupungin esittämät tavoitteet osayleiskaavalle

Kaupungin tavoitteena on varmistaa, että erilaisille toiminnoille saadaan toimivat aluevaraukset, eri maankäyttömuodot tukevat toisiaan ja lisäävät kaupungin veto- ja elinvoimaa.

#### Kaavoitus ja siitä suoritettava korvaus

Osayleiskaavan laadinnasta vastaava osapuoli on ulkopuolinen konsulttiyritys. Hankekehittäjä vastaa kaavan laatimisen ja kaavatyössä tarvittavien selvitysten laadinnan konsulttihankeistä ja -kustannuksista kokonaisuudessaan. Hankekehittäjä sitoutuu luovuttamaan kaavaa varten teettämänsä aineistot kaikkine oikeuksineen kaupungin omistukseen ja vapaaseen käyttöön. Kaavatyöhön ei sisällytetä liikesalaisuuden piiriin kuuluvia suunnitelmia.

Kaupungin kaavoitus vastaa kaavaprosessin hallinnollisesta valmistelusta.

Tavoitteena on, että osayleiskaavaluonnos on nähtävillä loppuvuodesta 2024 ja kaavaehdotus on nähtävillä keväällä 2025. Mikäli ehdotusvaiheen nähtävälle asettamisen jälkeen ei ole tarpeen tehdä oleellisia muutoksia, kaavahanke voi edetä hyväksymiskäsittelyyn vuoden 2025 aikana.



Hankekehittäjä korvaa kaupungille kaavaprosessin vaatimasta kaavoituksen ohjauksesta, hallinnollisesta käsittelystä sekä osallistamisesta 8 000 €. Tämän lisäksi Hankekehittäjä vastaa kaupungille aiheutuvista kaavaprosessiin liittyvistä suorista kuulutus- ja muista vastaavista kuluista toteutuneen mukaisesti.

Kaavan laatimisesta aiheutuvat kustannukset laskutetaan vaiheittain kaavoitusprosessin edetessä seuraavasti:

Kaavatyön käynnistyminen	2 000 €
Kaavaluonnos nähtäville	3 000 €
Kaavaehdotus nähtäville	2 000 €
Kaavan hyväksyminen	1 000 €

#### Sopimusaluetta koskevan maankäyttösopimuksen laatiminen

Osayleiskaavan toteuttamiseksi ei ole tarpeen laatia erillistä maankäyttösopimusta. Mikäli kaavaratkaisun toteuttaminen edellyttää asemakaavan laatimista, tehdään erillinen asemakaavan käynnistämissopimus.

#### Sopimuksen voimaantulo ja sitovuus

Tämä sopimus tulee voimaan kaupunkia ja Hankekehittäjää sitovaksi sen jälkeen, kun tämä sopimus on allekirjoitettu.

#### Sopimuksen siirtäminen

Hankekehittäjä ei saa siirtää tätä sopimusta osittain tai kokonaan kolmannelle osapuolelle ilman kaupungin suostumusta.

#### Erimielisyyksien ratkaiseminen

Erimielisyydet, joita sopijapuolet eivät pysty neuvotteluissa ratkaisemaan, ratkaistaan Lahden käräjäoikeudessa.



Orimattilassa

Kalle Larsson  
Kaupunginjohtaja

Marko Lehenberg  
Hankekehityspäällikkö

## LIITTEET

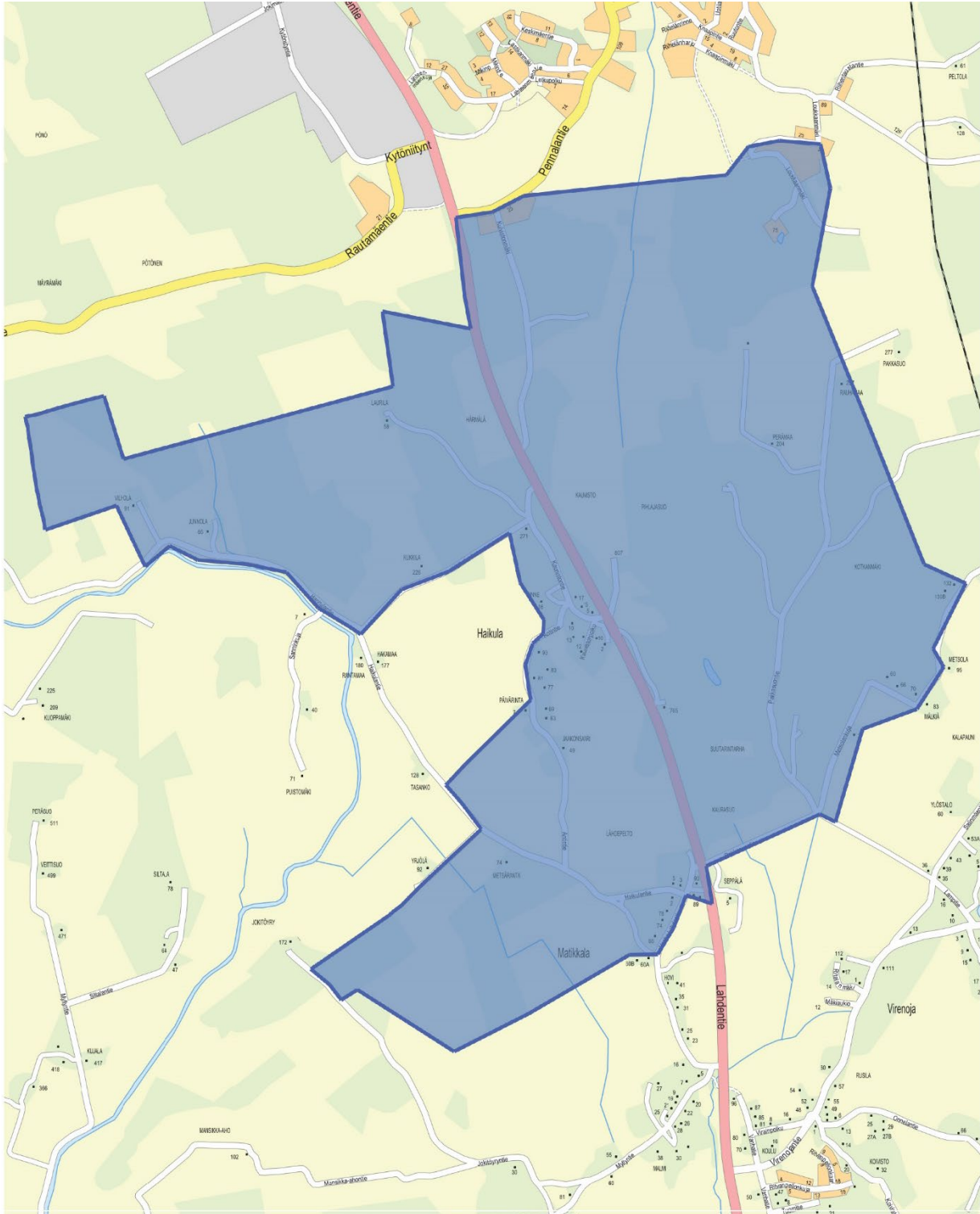
1. Sopimusalueen sijainti opaskartalla
2. Ote ajantasaisesta osayleiskaavojen yhdistelmästä

# Kaavan käynnistämissopimuksen LIITE 1

Asia 128/10.02.2024

Pennala-Virenoja osayleiskaava

## Sopimusalueen sijainti opaskartalla



# Kaavan käynnistämissopimuksen LIITE 2

Asia 128/10.02.2024

Pennala-Virenoja osayleiskaava

Ote ajantasaisesta osayleiskaavojen yhdistelmästä, sopimusalue rajattu sinisellä

