



Asia 167/10.02.02/2024

Kaavoituksen käynnistämissopimus

Allekirjoittaneet sopijapuolet ovat tehneet seuraavan osayleiskaavan laatimista koskevan sopimuksen:

Sopijaosapuolet

Orimattilan kaupunki (jäljempänä kaupunki)
PL 46, 16300 Orimattila

Fortum Power & Heat Oy (jäljempänä Hankekehittäjä)
PL 100, 00048 Fortum, Espoo

Sopimusalue

Sopimus koskee noin 346 hehtaarin suuruista aluetta Pennalassa. 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) ja Pennala-Pasina osayleiskaava (kv 18.7.2000). Alue on varattu pääosin teollisuus- ja työpaikkarakentamiseen sekä maa- ja metsätalousalueeksi.

Ote ajantasaisesta osayleiskaavojen yhdistelmästä on tämän sopimuksen liitekartassa 2.



Hankekehittäjän esittämät tavoitteet osayleiskaavalle

Hankekehittäjän tavoitteena on varmistaa datakeskuksen toteuttaminen yhtenäisenä alueena. Tämä edellyttää Rautamäentien (tie 11843) linjauksen siirtämistä.

Sopimusosapuolet ovat tietoisia siitä, että Hankekehittäjän esittämät tavoitteet eivät juridisesti 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 laajentaa Pennalan teollisuusaluetta ja varmistaa alueen liikenteellinen toimivuus. Rautamäentie on valtion maantie, joten osayleiskaavan toteuttaminen edellyttää Rautamäentien osalta myös asemakaavan ja katusuunnitelman laatimista ja kaupungin kadunpitopäätöstä.

Tämän sopimusalueen eteläpuolelle on tehty kaavan käynnistämissopimus Pennala-Virenoja osayleiskaavan laatimista varten. Kaupungin tavoitteena on saada molemmat kaavahankkeet etenemään siten, että ne tukevat toisiaan aikataulullisesti ja sisällöllisesti. Kaavahankkeet eivät kuitenkaan ole sidottuja toisiinsa, ja osapuolet tulevat edistämään tämän sopimuksen käsittämän alueen mukaista osayleiskaavaa Pennala-Virenoja osayleiskaavan laatimisesta ja hyväksymisestä riippumatta.



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. Hankekehittäjä saa säilyttää itsellään vastaavat oikeudet ja aineiston kopiot. Kaavatyöhön ei sisällytetä liikesalaisuuden piiriin kuuluvia suunnitelmia.

Kaupungin kaavoitus vastaa kaavaprosessin hallinnollisesta valmistelusta. Kaavan osallistumiseen liittyvät henkilötiedot ylläpidetään Orimattilan kaavoituksen tietosuojaselosteen mukaisesti kaupungin hallussa.

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 hallinnollisesta käsittelystä, mm. kaavoituksen ohjauksesta sekä osallistamisesta 8 000 €. Nämä kaavan laatimisesta aiheutuvat hallinnolliset kustannukset laskutetaan vaiheittain kaavoitusprosessin edetessä seuraavasti:

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



Tämän lisäksi Hankekehittäjä vastaa kaupungille aiheutuvista kaavaprosessiin liittyvistä suorista kuulutus- ja postituskuluista, sekä mahdollisista asukastilaisuuksiin liittyvistä vuokra- ja siivouskuluista, jotka laskutetaan toteutuneen mukaisesti kolmen kuukauden välein.

Sopimusaluetta koskevan maankäyttösopimuksen laatiminen

Osayleiskaavan toteuttamiseksi ei ole tarpeen laatia erillistä maankäyttösopimusta. Kaavaratkaisun toteuttamista varten tehtävistä asemakaavoista tehdään tarvittaessa erillinen asemakaavan käynnistämissopimus.

Sopimuksen voimaantulo, sitovuus ja päätyminen

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

Tämän sopimuksen voimassaolo päättyy, kun on kulunut kolme (3) vuotta sopimuksen voimaantulosta, tai kun sopimusaluetta koskeva osayleiskaava on saanut lainvoiman ja tämän sopimuksen mukaiset ehdot on täytetty.

Mikäli osayleiskaava ei ole saanut lainvoimaa kolmen vuoden kuluttua tämän sopimuksen tultua voimaan, osapuolet neuvottelevat sopimuksen jatkamisesta tai raukeamisesta.

Sopimuksen siirtäminen

Hankekehittäjä ei saa siirtää tätä sopimusta osittain tai kokonaan kolmannelle osapuolelle ilman kaupungin suostumusta lukuun ottamatta siirtoa samaan juridiseen konserniin kuuluvalla yhtiöllä, tahi sellaiselle kolmannelle taholle, jonka kanssa hankekehittäjä on allekirjoittanut aluetta koskevan kehittämissopimuksen. Kaupunki saa kuitenkin kieltää siirron tällaiselle kolmannelle taholle, mikäli tällainen taho on sanktioiden kohteena tai kaupungilla on muutoin erityisen painava ja perusteltu syy kieltää siirto.



Erimielisyyksien ratkaiseminen

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

Orimattilassa xx

Kalle Larsson
Kaupunginjohtaja

Vesa Maso
Director, Industrial Customer Electrification

Mika Rainemaa
Director, CRE

LIITTEET

1. Sopimusalueen sijainti opaskartalla
2. Ote ajantasaisesta osayleiskaavojen yhdistelmästä

Kaavan käynnistämissopimuksen LIITE 1

Asia 167/10.02.2024

Pennalan teollisuusalueen osayleiskaava ja osayleiskaavan muutos

Sopimusalueen sijainti opaskartalla



Kaavan käynnistämissopimuksen LIITE 2

Asia 167/10.02.02/2024

Pennalan teollisuusalueen osayleiskaava ja osayleiskaavan muutos

Ote ajantasaisesta osayleiskaavojen yhdistelmästä, sopimusalue rajattu punaisella

