



Asia 256/10.02.03/2024

Kaavoituksen käynnistämissopimus

Allekirjoittaneet sopijapuolet ovat tehneet seuraavan asemakaavan 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 150 hehtaarin suuruista aluetta Pennalassa. Sopimusalue on rajattu tämän sopimuksen liitekartoissa 1 ja 2.

Kaupunki tai Hankekehittäjä voivat 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 asemakaavan 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 teollisuusalueeksi. Alueella on vireillä Pennalan teollisuusalueen osayleiskaavan muutos.

Hankekehittäjän esittämät tavoitteet asemakaavalle

Hankekehittäjän tavoitteena on suunnitella yhtenäinen vähintään 100 ha suuruinen datakeskuksen korttelialue. Yhtenäisen datakeskusalueen toteuttaminen edellyttää Rautamäentien (tie 11843) linjauksen siirtämistä.



Sopimusosapuolet ovat tietoisia siitä, että Hankekehittäjän esittämät tavoitteet eivät sido kaupunkia kaavoittajana.

Kaavoituspyyntö

Kaavoituspyyntö on esitetty Kaupungin ja Hankekehittäjän välisissä neuvotteluissa suullisesti kevään 2024 aikana samalla kuin on keskusteltu suunnitteluvarauksen laatimisesta.

Kaupungin esittämät tavoitteet asemakaavalle

Kaupungin tavoitteena on kehittää Pennalan teollisuusaluetta tarjoamalla sopivat tilat myös laajan aluevarauksen tarvitsevalle toimijalle.

Kaavoitus ja siitä suoritettava korvaus

Asemakaavan 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 asemakaavaluonnos 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. Pennalan teollisuusalueen osayleiskaavamuutos tulee olla hyväksyttyä ennen tämän asemakaavan hyväksymistä.

Hankekehittäjä korvaa kaupungille kaavaprosessin vaatimasta kaavoituksen ohjauksesta, hallinnollisesta



käsittelystä sekä osallistamisesta 7 000 €. 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	2 000 €
Kaavaehdotus nähtäville	2 000 €
Kaavan hyväksyminen	1 000 €

Sopimusaluetta koskevan maankäyttösopimuksen laatiminen

Kaupunki ja Hankekehittäjä tai Hankekehittäjän osoittama kolmas osapuoli neuvottelevat maankäyttösopimuksesta, kun kaavaehdotus on ollut nähtävillä ja ennen kuin kaava etenee hyväksymiskäsittelyyn.

Sopimuksen voimaantulo ja sitovuus ja päättyminen

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

Kaavaprosessin keskeytyessä kaupungista riippumattomista syistä kaupungilla on oikeus laskuttaa Hankekehittäjää tämän sopimuksen mukaisesti siihen mennessä tehdystä työstä, eikä kaupunki ole velvollinen korvaamaan Hankekehittäjälle aiheutuneita kaavoituskustannuksia.

Hankekehittäjällä on oikeus irtisanoa tämä sopimus ja päättää kaavoitustyö kirjallisella ilmoituksella. Jos Hankekehittäjä keskeyttää asemakaavan laatimisen kirjallisella ilmoituksella, on se velvollinen maksamaan keskeytyshetkeen asti kertyneet kaavoitusmaksut.

Sopimuksen siirtäminen

Hankekehittäjä ei saa siirtää tätä sopimusta osittain tai kokonaan kolmannelle osapuolelle ilman kaupungin suostumusta lukuun ottamatta siirtoa samaan juridiseen



konserniin kuuluvalla yhtiöllä, tai sellaisella 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.

Tiedottaminen

Tiedottamisesta sopijapuolet sitoutuvat yhdessä sopimaan erikseen ja tapauskohtaisesti, huomioiden kuitenkin Fortum-konsernia koskevat arvopaperilainsäädännön asettamat mahdolliset sitovat säännöt sekä kaupunkia koskeva julkisuuslainsäädäntö.

Erimielisyyksien ratkaiseminen

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



Orimattilassa

Kalle Larsson
Kaupunginjohtaja

Vesa Maso
Director, Industrial Customer Electrification

Mika Rainemaa
Director, CRE

LIITTEET

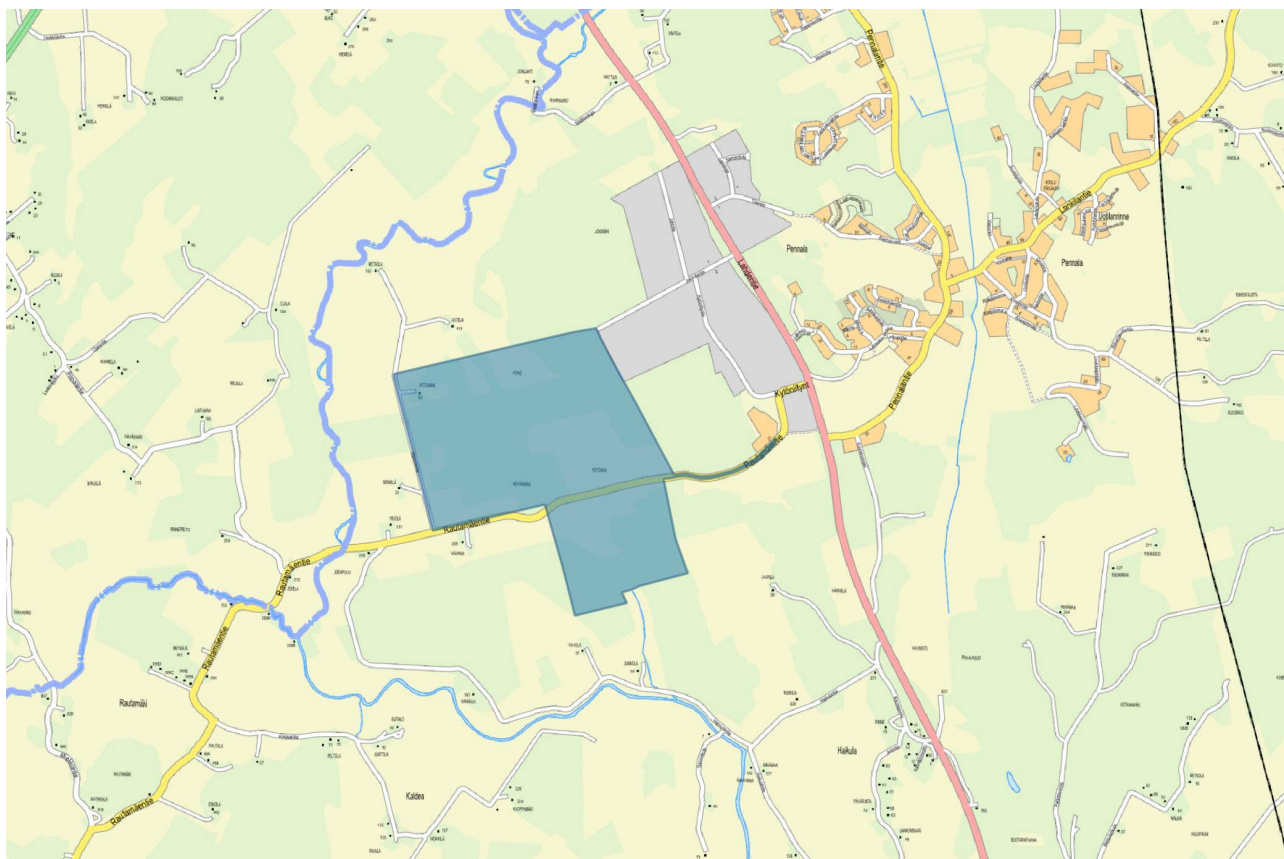
1. Sopimusalueen sijainti opaskartalla
2. Sopimusalueen sijainti pohjakartalla

Kaavan käynnistämissopimuksen LIITE 1

Asia 256/10.02.2024

A217 Rautamäentien asemakaava

Sopimusalueen sijainti opaskartalla



Kaavan käynnistämissopimuksen **LIITE 2**

Asia 256/10.02.03/2024

A217 Rautamäentien asemakaava

Sopimusalueen sijainti pohjakartalla

