



Asia 188/10.02.02/2025

Kaavoituksen käynnistämissopimus

Allekirjoittaneet sopijapuolet ovat tehneet seuraavan osayleiskaavan laatimista koskevan sopimuksen:

Sopijaosapuolet

Orimattilan kaupunki (jäljempänä kaupunki)
PL 46, 16300 Orimattila

Neoen Renewables Finland Oy (jäljempänä Hankekehittäjä)
Mikonkatu 7, Helsinki 00100

Sopimusalue

Sopimus koskee noin 245 hehtaarin suuruista aluetta Pakaan Uusikartanossa. 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 Päijät-Hämeen maakuntakaava 2014. Alueella ei ole yleis- tai asemakaavaa.

Hankekehittäjän esittämät tavoitteet osayleiskaavalle

Hankekehittäjän tavoitteena on suunnitella alueelle teollisen mittaluokan aurinkovoimala, kooltaan noin 197 ha tai 100 MWp.

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 uusi maankäyttömuoto asettuu luontevasti olemassa olevan maa- ja metsätalouselinkeinon lomaan. Osayleiskaava laaditaan suoraan rakentamista ohjaavana.

Kaavoitus ja siitä suoritettava korvaus

Osayleiskaavan laadinnasta vastaava osapuoli on ulkopuolinen konsulttiyritys. Hankekehittäjä vastaa kaavan laatimisen ja kaavatyössä tarvittavien selvitysten laadinnan konsulttihanke- 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 syksyllä 2025 ja kaavaehdotus on nähtävillä alkuvuodesta 2026. Mikäli ehdotusvaiheen nähtäville asettamisen jälkeen ei ole tarpeen tehdä oleellisia muutoksia, kaavahanke voi edetä hyväksymiskäsittelyyn kevätkaudella 2026.

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.

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 xx

Kalle Larsson
Kaupunginjohtaja

Miika Pilli
Hankekehitysjohtaja

LIITTEET

1. Sopimusalueen sijainti



LIITE 1

188/20.03.2025 Kaavan käynnistämissopimus, sopimusalueen sijainti



