



Asia 221/10.02.02/2025

Kaavoituksen käynnistämissopimus

Allekirjoittaneet sopijapuolet ovat tehneet seuraavan osayleiskaavan laatimista koskevan sopimuksen:

Sopijaosapuolet

Orimattilan kaupunki (jäljempänä kaupunki)
PL 46, 16300 Orimattila

IBV Suomi Oy (jäljempänä Hankekehittäjä)
Antinkatu 3 D, 00100 Helsinki

Sopimusalue

Sopimus koskee noin 268 hehtaarin suuruista aluetta Orimattilan keskustan pohjoispuolella, josta hankealueen laajuus on alustavasti noin 138 ha. 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 käynnistytävä osayleiskaavan valmistelu ei välttämättä johda kaavan hyväksymiseen.

Nykyinen kaavatilanne

Sopimusalueella on voimassa Päijät-Hämeen maakuntakaava 2014 ja Keskusta-Virenoja osayleiskaava vuodelta 2007.

Hankekehittäjän esittämät tavoitteet osayleiskaavalle

Hankekehittäjän tavoitteena on suunnitella alueelle teollisen mittaluokan aurinkovoimala, kooltaan noin 138 ha tai noin 130 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 sovittaa yhteen aurinkovoimarakentaminen ja muu maankäyttö. 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 konsulttihankekoista 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 talvella 2025 ja kaavaehdotus on nähtävillä keväällä 2026. Mikäli ehdotusvaiheen nähtävälle asettamisen jälkeen ei ole tarpeen tehdä oleellisia muutoksia, kaavahanke voi edetä hyväksymiskäsittelyyn alkukesällä 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.

Hanketoimijalla on oikeus keskeyttää kaavoitusmenettely ja irtisanoa sopimus päättymään välittömästi ilmoittamalla siitä kirjallisesti kunnalle, mikäli hanketoimija päättää olla jatkamatta hankkeen kehittämistä.

Kunta voi irtisanoa sopimuksen kirjallisella ilmoituksella hanketoimijalle.

Mikäli hanketoimija irtisanoa sopimuksen, ei tästä sopimuksesta aiheudu osapuolille muita kustannuksia kuin hanketoimijalle kohdassa *Kaavoitus ja siitä suoritettava korvaus* mainittu osayleiskaavan valmistelusta ennen hanketoimijan irtisanomisilmoituksen toimittamista kunnalle aiheutuneiden kustannusten korvaaminen

Sopimuksen voimassaolo päättyy, kun osayleiskaava saa lainvoiman.

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

Erja Cederkreutz
Hallituksen jäsen

LIITTEET

1. Sopimusalueen sijainti



LIITE 1

221/20.03.03/2025 Kaavan käynnistämissopimus, sopimusalueen sijainti

