

MAANKÄYTTÖSOPIMUS

1 OSAPUOLET

Fortum Power and Heat Oy ("**Fortum**")

PL 100

00048 FORTUM

Y-tunnus: 0109160-2

Orimattilan Kaupunki ("**Kaupunki**")

Erkontie 9, PL 46

16301 Orimattila

Jäljempänä molemmat erikseen "**Osapuoli**" ja yhdessä "**Osapuolet**"

2 SOPIMUKSEN TAUSTA JA TARKOITUS

2.1 Sopimusalue

2.1.1 Tämän maankäyttösopimuksen ("Sopimus") kohteena oleva alue sijaitsee Päijät-Hämeen maakunnan eteläosassa, Orimattilan kaupungin Pennalan kylässä, noin 8 kilometriä Orimattilan keskustaaajamasta pohjoiseen ("Sopimusalue").

2.1.2 Sopimusalue muodostuu laadittavalla Rautamäentie-nimisellä asemakaava-alueella ("Asemakaava") Orimattilan Pennalassa Kaupungin omistamista alueista, Fortumin omistamista alueista sekä alueista, joista Fortum on tehnyt kiinteistökaupan yksityisten maanomistajien kanssa ja valtion omistamasta tiealueesta. Kiinteistöjen 560-411-6-40 ja 560-411-6-55, sekä määräalan 560-411-1-135-M601 osalta omistusoikeus siirtyy Fortumille sen jälkeen, kun Asemakaava on lainvoimainen ja loppuosa kauppahinnasta on kokonaisuudessaan maksettu. Maakaaren 2 luvun 14 §:n mukaan ostaja saa kaupan tekemisen jälkeen käyttää kiinteistöä ja oikeudellisesti määrätä siitä sekä luovuttaa oman oikeutensa edelleen, vaikka omistusoikeuden pysyminen tai siirtyminen on kauppakirjassa sovittu mahdolliseksi.

2.1.3 Sopimusalueella sijaitsevat kokonaan tai osittain seuraavat kiinteistöt:

Kaupunki

560-411-6-57

560-411-6-54

560-411-6-46

560-411-6-47

560-411-6-48

560-420-7-9

560-411-3-263

560-411-6-32

560-411-3-239

Fortum

560-411-6-58

Fortumilla ehdollinen omistusoikeus (ks. 2.1.2)

560-411-1-135

560-411-6-40

560-411-6-55

Suomen valtio / Väylävirasto

560-895-2-22

- 2.1.4 Sopimusalueen kokonaispinta-ala on noin 165 ha.
- 2.1.5 Sopimusalue on rajattu sinisellä tämän Sopimuksen Liitteessä 1.

2.2 Sopimusalueen nykyinen kaavoitus tilanne

- 2.2.1 Sopimusalueella on voimassa kaksi eri osayleiskaavaa: 1) Sopimusalueen länsi- ja pohjoisosassa vuonna 2000 voimaan tullut Pennala-Pasinan osayleiskaava; ja 2) vuonna 2009 voimaan tullut itä- ja eteläosassa Länsi-Pennalan teollisuusalueen osayleiskaava.
- 2.2.2 Voimassa olevissa osayleiskaavoissa Sopimusalueen käyttötarkoitukseksi on osoitettu maa- ja metsätalousvaltainen alue (M), teollisuus- ja varastoalue (T) sekä työpaikka-alue (TP).
- 2.2.3 Sopimusalueelle ollaan laatimassa uutta Pennalan teollisuusalueen yleiskaavaa. Yleiskaavaehdotus asetettiin nähtäville kaupunginhallituksen päätöksellä 13.10.2025 (Pöytäkirja § 373 167/10.02.02/2024) ja se oli nähtävillä 22.10.–23.11.2025.
- 2.2.4 Sopimusalueen itäosassa on vuonna 2015 voimaan tullut Pennalan logistiikka-alueen laajennusta koskeva asemakaava.
- 2.2.5 Tämä Sopimus koskee Sopimusalueelle laadittavaa uutta Asemakaavaa. Asemakaavaehdotus asetettiin nähtäville kaupunginhallituksen päätöksellä 12.1.2026 (Pöytäkirja § 10 256/10.02.03/2024) ja se oli nähtävillä 21.1.–19.2.2026.
- 2.2.6 Osapuolten välisen sopimuksen mukaan vireillä olevan osayleiskaavamuutoksen tulee olla hyväksytty ennen Asemakaavan hyväksymistä.

2.3 Sopimuksen tarkoitus

- 2.3.1 Tällä Sopimuksella Kaupunki ja Fortum sopivat alueidenkäyttölain (132/1999) 12 a luvun mukaisesti Fortumin osallistumisesta Asemakaava-alueen yhdyskuntarakentamisesta Kaupungille aiheutuviin kustannuksiin paitsi omistamiensa, myös kiinteistöjen 560-411-1-135, 560-411-6-40 ja 560-411-6-55 osalta, joiden omistusoikeus siirtyy 7.1.2025 tehtyjen kauppakirjojen mukaisesti Fortumille asemakaavan lainvoimaistumisen ja loppukauppahinnan maksun myötä.

3 KAAVAN TOTEUTTAMISESTA KAUPUNGILLE AIHEUTUVAT YHDYSKUNTARAKENTAMISEN KUSTANNUKSET

3.1 Liikenneverkon suunnittelusta ja rakentamisesta aiheutuvat kustannukset

- 3.1.1 Suunnitellusta Asemakaavasta aiheutuu Kaupungille seuraavia kustannuksia, joita katetaan kohdan 4 mukaisella Sopimuskorvauksella:
- (a) Rutamäentien tielinjauksen siirtäminen ja asemakaavan mukaisten katuyhteyksien (Jokimäentie, Metsolantie ja Noringintie) vaatima infrastruktuuri Sopimusalueen toteuttamiseksi;
 - (b) pyöräily- ja jalankulkuyhteyksien suunnittelu ja toteutus; ja
 - (c) muut mahdolliset liikenneverkon suunnittelusta ja rakentamisesta aiheutuvat kustannukset

- 3.1.2 Kaupungilla ei ole velvollisuutta toteuttaa Asemakaavan mukaisia uusia katualueita ennen kuin Fortum on suorittanut kohdassa 4 mainitun Sopimuskorvauksen.
- 3.1.3 Kaupungilla on velvollisuus aloittaa liikenneverkon rakentaminen kuuden (6) kuukauden kuluessa kohdan 4.3.1 mukaisesta Sopimuskorvauksen ensimmäisen erän suorittamisesta ja edellyttäen, että katu-, puisto-, hulevesi- ja yleisiä alueita koskevat suunnitelmat ovat lainvoimaisia. Kaupungilla ei kuitenkaan velvollisuutta aloittaa rakentamista kiinteistöillä 560-411-6-40 ja 560-411-6-55 ennen kuin niiden hallintaoikeus on siirtynyt kaupungille. Kiinteistön 560-411-6-40 hallintaoikeus on kolmannella osapuolella 1.7.2027 asti ja kiinteistön 560-411-6-55 hallintaoikeus 1.1.2027 asti.

3.2 Vesihuollon järjestäminen

- 3.2.1 Tehtävät vesihuoltoinvestoinnit katetaan vesihuollon liittymis- ja käyttömaksuilla vesihuoltolain (119/2001) mukaisesti kulloinkin voimassa olevan taksan mukaisesti.
- 3.2.2 Osapuolet ovat tietoisia, että tämän Sopimuksen allekirjoittamishetken arvio vesihuollon rakentamisen kustannuksista on noin 6 miljoonaa euroa.
- 3.2.3 Vesihuollon liittymissopimus solmitaan erikseen Orimattilan Veden ja Fortumin tai datakeskustoimijan välillä.

3.3 Hulevesiverkostot

- 3.3.1 Fortum vastaa kiinteistöjensä hulevesien hallinnasta ja siitä aiheutuvista kustannuksista alueidenkäyttölain 103 e §:n mukaisesti.
- 3.3.2 Fortum osallistuu Sopimuskorvauksella kunnalle Asemakaava-aluetta palvelevan hulevesiverkoston toteuttamisen ja parantamisen kustannuksiin sekä hulevesiratkaisujen yhteensovittamistoimenpiteistä aiheutuviin kustannuksiin.
- 3.3.3 Kaupungilla ei ole velvollisuutta toteuttaa yleisiä alueita palvelevien hulevesiratkaisujen suunnittelua tai toteutusta ennen kuin Fortum on suorittanut kohdassa 4 mainitun Sopimuskorvauksen.
- 3.3.4 Kaupungilla on velvollisuus aloittaa tarpeellisiksi katsomiensa hulevesijärjestelmien rakentaminen kuuden (6) kuukauden kuluessa kohdan 4.3.1 mukaisen Sopimuskorvauksen ensimmäisen erän suorittamisesta ja edellyttäen, että katu-, puisto-, hulevesi- ja yleisiä alueita koskevat suunnitelmat ovat lainvoimaisia. Kaupungilla ei kuitenkaan velvollisuutta aloittaa rakentamista kiinteistöillä 560-411-6-40 ja 560-411-6-55 ennen kuin niiden hallintaoikeus on siirtynyt kaupungille. Kiinteistön 560-411-6-40 hallintaoikeus on kolmannella osapuolella 1.7.2027 asti ja kiinteistön 560-411-6-55 hallintaoikeus 1.1.2027 asti.

3.4 Johtojen ja laitteiden sijoittaminen ja siirtäminen

- 3.4.1 Kaava-aluetta palvelevien ja sillä sijaitsevien johtojen ja laitteiden mahdollisesti tarvittavasta sijoittamisesta ja siirtämisestä vastaa Fortum omalla kustannuksellaan pois lukien vesihuollon vesijohtojen sijoittamisesta aiheutuvat kustannukset, jotka hoidetaan kohdan 3.2 mukaisesti.

4 SOPIMUSKORVAUS

4.1 Kaupungin maapoliittinen ohjelma

4.1.1 Orimattilan voimassa olevan maapoliittisen ohjelman mukaan maanomistajalta perittävä sopimuskorvaus on enintään 60 prosenttia asemakaavasta johtuvasta arvonnoususta.

4.2 Sopimuskorvauksen muodostuminen

4.2.1 Fortum osallistuu Asemakaavan toteuttamisen vaatiman yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin maksamalle Kaupungille korvauksen ("Sopimuskorvaus"), joka perustuu arvonnousulaskelmaan.

4.2.2 Sopimuskorvauksen määrittämisen perustana on käytetty Osapuolten tilaamia, ulkopuolisten arvioitsijoiden arvioita raakamaan sekä Asemakaavan osoittaman käyttötarkoituksen mukaisen rakennusoikeuden arvosta Sopimusalueella.

4.2.3 Fortumin omistamille ja asemakaavan lainvoimaistumisen myötä omistukseen tuleville, kohdassa 2.1.3 luetelluille kiinteistöille on osoitettu tulevassa Asemakaavassa rakennusoikeutta teollisuusalue- ja datakeskuskäyttöön yhteensä 443 132 k-m². Mikäli rakennusoikeuden määrä muuttuu kaavaprosessin aikana, Sopimuskorvauksen määrää tarkistetaan samassa suhteessa.

4.2.4 Sopimuskorvaus on 3 837 601,04 euroa, joka vastaa 56 prosenttia maanomistajan, eli Fortumin, Asemakaavasta saamasta laskennallisesta arvonnoususta.

4.2.5 56 prosentin käyttäminen suhdelukuna perustuu osapuolten laajempaan yhteistyöhön alueen maankäytön suunnittelussa ja toteutuksessa.

4.3 Sopimuskorvauksen maksaminen

4.3.1 Sopimuskorvauksesta puolet, eli 1 918 800,52 euroa suoritetaan Kaupungin osoittamalle tilille kuuden (6) kuukauden kuluessa siitä, kun Asemakaava on saanut lainvoiman.

4.3.2 Loput Sopimuskorvauksesta, 1 918 800,52 euroa, suoritetaan viidentoista (15) kuukauden kuluessa siitä, kun Asemakaava on saanut lainvoiman.

5 SOPIMUKSEN VOIMASSAOLO

5.1.1 Tämä Sopimus tulee voimaan ja Osapuolia sitovaksi, kun Osapuolet ovat sen allekirjoittaneet ja Sopimuksen hyväksymistä koskeva Kaupungin toimivaltaisen toimielimen päätös on saanut lainvoiman.

5.1.2 Mikäli Asemakaava ei tule voimaan, Sopimus raukeaa automaattisesti.

5.1.3 Mikäli Asemakaava tulee voimaan sisällöltään toisenlaisena tai muutettuna, Osapuolet sitoutuvat neuvottelemaan vilpittömässä mielessä uudesta maankäyttösopimuksesta Asemakaavan muuttuneen sisällön pohjalta.

5.1.4 Kaupunki ei palauta jo eräänntyneitä tai maksettuja kaavoituskustannuksia Fortumille.

6 SOPIMUKSEN SIIRTÄMINEN

- 6.1.1 Fortumilla on oikeus siirtää tämä Sopimus kokonaisuudessaan kolmannelle osapuolelle edellyttäen, että siirronsaaja, sen lähipiiriin kuuluvat yhtiöt tai mitkään yhtiöt, johtohenkilöt ja/tai hallituksen jäsenet, jotka käyttävät määräysvaltaa edellä mainituissa tahoissa eivät ole Yhdistyneiden kansakuntien, Yhdysvaltojen liittovaltion (OFAC), Ison-Britannian tai Euroopan unionin asettamien pakotteiden kohteena.
- 6.1.2 Fortum on kuitenkin Sopimuksen siirtämisestä huolimatta ensisijaisessa vastuussa Sopimuskorvauksen suorittamisesta tämän Sopimuksen mukaisessa aikataulussa.

7 MUUT EHDOT

7.1 Asemakaavan mukaisten yleisten alueiden luovuttaminen

- 7.1.1 Fortum luovuttaa Kaupungille korvauksetta Asemakaavan mukaiset yleiset alueet.
- 7.1.2 Kiinteistöistä 560-411-6-58 luovutetaan noin 113 801 m² kokoinen määräala, joka koostuu katualueesta noin 63 721 m², lähivirkistysalueesta (VL) noin 39 729 m² ja suojaviheralueesta (EV) noin 10 351 m². Lisäksi kiinteistöistä 560-411-6-40, 560-411-6-55 ja 560-411-1-135-M601 luovutettavien alueiden koko on noin 40 601 m², joka koostuu lähivirkistysalueesta (VL) noin 20 031 m² ja suojaviheralueesta (EV) noin 20 570 m².
- 7.1.3 Yleiset alueet luovutetaan tämän Sopimuksen liitteenä 2 olevalla, sitovalla kiinteistönkaupan esisopimuksella.
- 7.1.4 Yleiset alueet luovutetaan Kaupungille, kun Asemakaava on saanut lainvoiman.

7.2 Mahdollinen pilaantunut maaperä ja pohjavesi

- 7.2.1 Osapuolet ovat tietoisia ympäristösuojelulain (527/2014) 133 §:n määräyksestä, joka koskee pilaantuneen alueen puhdistamisvelvoitetta.
- 7.2.2 Sopimusalueella suoritetuissa tutkimuksissa ei ole havaittu pilaantumista Kaupungille luovutettavien alueiden maaperässä tai pohjavedessä.
- 7.2.3 Fortum vakuuttaa, että se ei ole toiminnallaan aiheuttanut Kaupungille luovutettavien alueiden maaperän tai pohjaveden pilaantumista eikä sen tiedossa ole, että Kaupungille luovutettavalla alueella olisi harjoitettu toimintaa, joka olisi voinut aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista tai että maaperä tai pohjavesi olisi pilaantunut.

7.3 Henkilötietojen käsittely kahden rekisterinpitäjän toimesta

- 7.3.1 Kumpikin Osapuoli vakuuttaa, että se on järjestänyt ja ylläpitää henkilötietojen menettelytapoja, jotka noudattavat EU:n yleistä tietosuojasetusta (EU) 2016/679. Henkilötiedoilla tarkoitetaan kaikkia tunnistettuun tai tunnistettavissa olevaan luonnolliseen henkilöön liittyviä tietoja soveltuvassa tietosuojalainsäädännössä määritellyn mukaisesti. Osapuolet ovat tietoisia siitä, että kukin Osapuoli on itsenäinen rekisterinpitäjä. Osapuolet noudattavat soveltuvassa tietosuojalainsäädännössä rekisterinpitäjälle asetettuja velvollisuuksia henkilötietoja käsitellessään. Soveltuvalla tietosuojalainsäädännöllä tarkoitetaan Osapuoleen soveltuvaa tietosuojalainsäädäntöä muutoksineen mukaan lukien EU:n yleistä tietosuojasetusta, sekä viranomaisten antamat sitovat ja sitomattomat ohjeet.

Selvyyden vuoksi todettakoon, että Osapuolet eivät toimi yhdessä rekisterinpitäjinä tietosuojalainsäädännön tarkoittamalla tavalla vaan toisistaan erillisinä. Kukin Osapuoli on itsenäisesti vastuussa oman henkilöstönsä ja alihankkijoidensa toimista ja laiminlyönneistä.

7.4 Vaatimustenmukaisuus

7.4.1 Kumpikin Osapuoli vakuuttaa, että:

- (i) Osapuolen johtajat, toimihenkilöt, edustajat, työntekijät, tytä- tai osakkuusyhtiöt, tai henkilöt jotka toimivat osapuolen puolesta, eivät harjoita sellaista toimintaa mikä voisi rikkoa lahjonnan tai korruption torjuntaa koskevia lakeja ja sääntelyä ja mikä toiminta olisi olennaista liittyen tähän Sopimukseen.
- (ii) Osapuoli on järjestänyt ja ylläpitää menettelytapoja, jotka on suunniteltu torjumaan Osapuolen, sen yritysryhmän tai näihin liittyvän henkilöstön tai henkilöiden tekemää lahjontaa, korruptiota ja rahanpesua, tai näiden vastuuhenkilöiden tai näiden tahojen edunsaajien tai lopullisten edunsaajien lahjontaa, korruptiota sekä rahanpesua. Osapuolen vastuuhenkilöt, edunsaajat ja lopulliset edunsaajat, toimihenkilöt, edustajat, työntekijät tai tytäryhtiöt eivät harjoita sellaista toimintaa mikä voisi rikkoa lahjonnan, rahanpesun tai korruption torjuntaa koskevia lakeja ja sääntelyä. Vastuuhenkilöillä tarkoitetaan tässä lausekkeessa hallituksen tai vastaavan yhtiön ylintä päätösvaltaa käyttävän toimielimen jäseniä sekä ylimpään toimivaan johtoon kuuluvia henkilöitä.

8 SOPIMUKSEN JULKISEKSI TULEMINEN

Tämä Sopimus tulee viranomaisten toiminnan julkisuudesta (621/1999) annetun lain 6 §:n 1 momentin 8 kohdan mukaisesti julkiseksi Osapuolten allekirjoitettua sen lukuun ottamatta kohtia, jotka ovat mahdollisesti salassapidettäviä sanotun lain 24 §:n 1 momentin 17 tai 20 kohdan perusteella.

9 RIIDANRATKAISU

Tähän Sopimukseen sovelletaan Suomen lakia. Sopimuksesta aiheutuvat erimielisyydet ratkaistaan Päijät-Hämeen käräjäoikeudessa ensimmäisenä oikeusasteena.

[Allekirjoitukset seuraavalla sivulla]

PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUKSET

Tätä Sopimusta on tehty kaksi (2) samasanaista kappaletta, yksi kullekin Osapuolelle.

[Paikka], [●],[●]kuuta 2026

ORIMATTILAN KAUPUNKI

[nimenselvennys, asema]

[nimenselvennys, asema]

FORTUM POWER AND HEAT OY

[nimenselvennys, asema]

[nimenselvennys, asema]

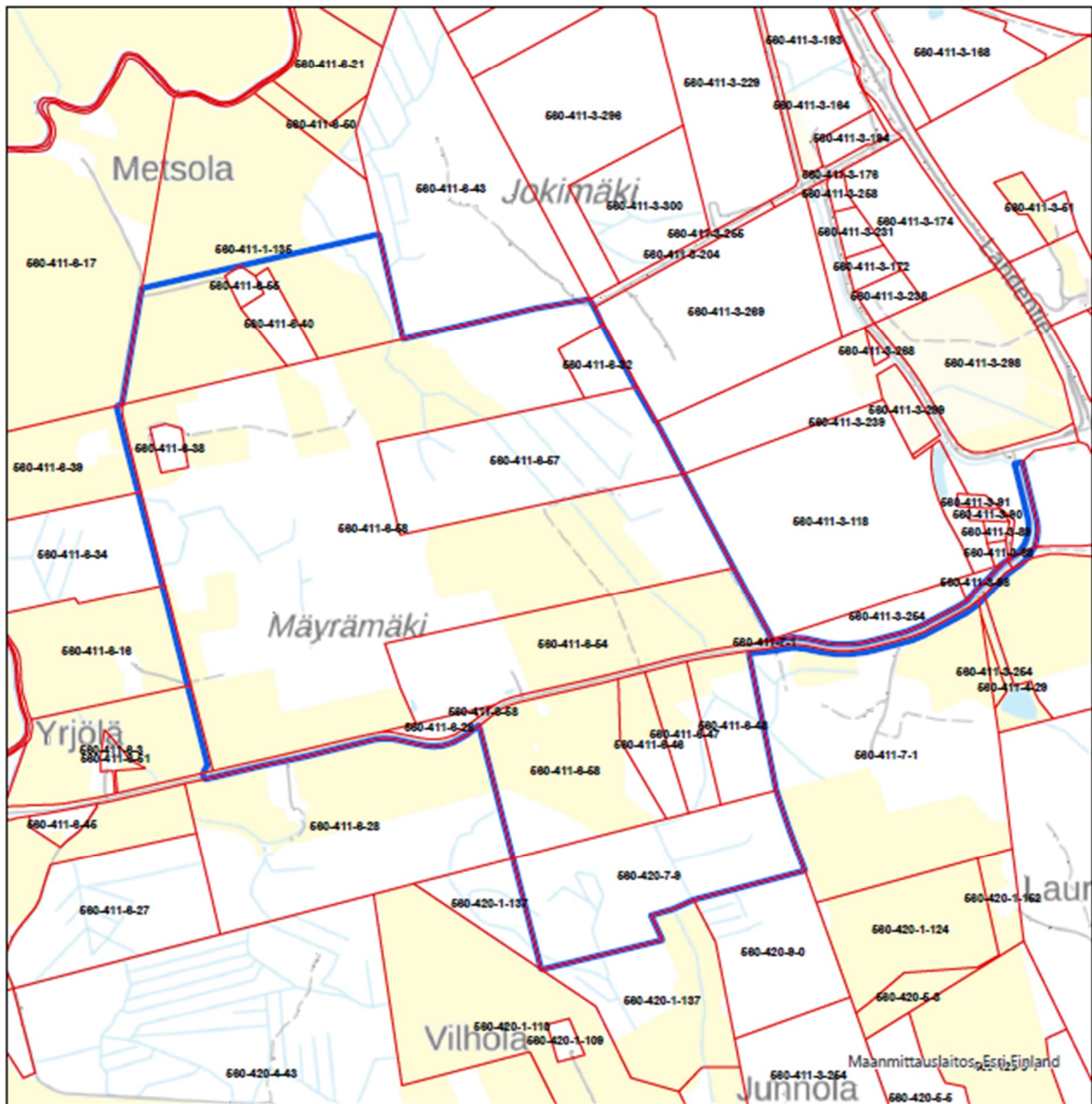
LIITTEET

1. Kartta sopimusalueesta
2. Kiinteistökaupan esisopimus kaupungille luovutettavista alueista

Liite 1. Kartta sopimusalueesta

Liitekartta 1

Sopimusalue



-  Sopimusalue
-  Kiinteistörajat

0 0,2 0,4 0,8 Kilometers



MÄÄRÄALAKAUPAN ESISOPIMUS

FORTUM POWER AND HEAT OY:N

JA

ORIMATTILAN KAUPUNGIN

VÄLILLÄ

____ . ____ KUUTA 2026

LUOVUTTAJA

Fortum Power and Heat Oy y-tunnus: 0109160-2
PL 100

00048 FORTUM

(jäljempänä "Luovuttaja")

LUOVUTUKSENSAAJA

Orimattilan kaupunki
Erkontie 9, PL 46

16301 Orimattila

(jäljempänä "Luovutuksensaaaja")

Jäljempänä yhdessä "Osapuolet" ja kumpikin erikseen "Osapuoli".

TAUSTA JA TARKOITUS

Kaupan kohteella on vireillä A217 Rautamäentien asemakaava ("Asemakaava"). Asemakaavan mukaisten yleisten alueiden (katu- ja puistoalueiden) toteuttaminen edellyttää, että Luovuttaja luovuttaa kaupungille määräalat kiinteistöistä 560-411-6-58, 560-411-6-40, 560-411-6-55 ja määräalasta 560-411-1-135-M601 jotka on Asemakaavassa osoitettu katualueeksi, lähivirkistysalueeksi (VL) tai suojaviheralueeksi (EV). Katualueeksi luovutettavien alueiden koko on noin 63 721 m², lähivirkistysalueeksi luovutettavien alueiden koko noin 59 759 m² ja suojaviheralueeksi luovutettavien alueiden koko noin 30 922 m².

Luovuttaja on ostanut alla luetellut kiinteistöt (b)–(d) 7.1.2025 allekirjoitetuilla kiinteistön kauppakirjoilla. Omistusoikeus kiinteistöihin siirtyy Luovuttajalle sen jälkeen, kun Asemakaava on lainvoimainen ja loppuosa kauppahinnasta on kokonaisuudessaan maksettu. Maakaaren 2 luvun 14 §:n nojalla ostaja saa kaupan tekemisen jälkeen käyttää kiinteistöä ja oikeudellisesti määrätä siitä sekä luovuttaa oman oikeutensa edelleen, vaikka omistusoikeuden pysyminen tai siirtyminen on kauppakirjassa sovittu ehdolliseksi.

KAUPAN KOHDE

Kaupan kohde koostuu seuraavista Orimattilan kaupungissa sijaitsevista määräaloista:

- (a) Noin 113 801 m² suuruinen määräala Orimattilan kaupungissa sijaitsevasta kiinteistöstä 560-411-6-58;
- (b) Noin 53 m² määräala kiinteistöstä 560-411-6-40;
- (c) Noin 996 m² määräala kiinteistöstä 560-411-6-55;
- (d) Noin 39 552 m² määräala määräalasta 560-411-1-135-M601

Kaupan kohde kokonaisuudessaan pinta-alaltaan noin 154 402 m² ja se on esitetty liitteessä 1. Kiinteistön 560-411-6-55 määräalalla sijaitsee navettarakennus ja määräalan 560-411-1-135-M601 määräalalla sijaitsee lato. Rakennukset kuuluvat kaupan kohteeseen ja niille ei ole laskettu arvoa luovutuksessa. Kaupan kohteeseen ei sisälly muita rakennuksia.

KAUPPAHINTA JA MAKSUTAPA

Määräala luovutetaan korvauksetta Asemakaavan toteuttamiseksi.

LOPULLISEN KIINTEISTÖKAUPAN TEKEMINEN

Tällä Esisopimuksella Osapuolet sitoutuvat tekemään Kaupan kohdetta koskevan luovutuksen allekirjoittamalla Liitteenä 2 (Luovutuskirjaluonnos [●].[●].2026) olevan lopullisen Luovutuskirjan, mikäli A217 Rautamäentien asemakaava on saavuttanut lainvoiman ja kuulutettu voimaan. Määräaloja (b)–(d) koskevan luovutuskirjan tekemisen edellytyksenä on lisäksi, että omistusoikeus kyseisiin kiinteistöihin on siirtynyt Luovuttajalle ("Lopullisen Kaupan Edellytykset").

Mikäli Lopullisen Kaupan Edellytykset täyttyvät, Osapuolet sitoutuvat allekirjoittamaan Kaupan kohdetta koskevan lopullisen Luovutuskirjan mahdollisimman pian, kuitenkin viimeistään kolmen (3) kuukauden kuluessa siitä kun Lopullisen Kaupan Edellytykset ovat täyttyneet.

ESISOPIMUKSEN VOIMASSAOLO JA SEN OIKEUSVAIKUTUKSET

Tämä Esisopimus tulee Osapuolia sitovaksi, kun se on Osapuolten toimesta allekirjoitettu ja Osapuolten välisen, [●] päivätyin maankäyttösopimuksen hyväksymistä koskeva Luovutuksensaajan toimivaltaisen toimielimen päätös on saanut lainvoiman. Tämä Esisopimus on voimassa kunnes Osapuolten kesken on allekirjoitettu Kaupan kohdetta koskeva lopullinen Luovutuskirja. Esisopimus on voimassa kuitenkin enintään viisi (5) vuotta sen allekirjoittamisesta.

Tämä Esisopimus raukeaa, mikäli Asemakaava ei tule voimaan.

SOVELLETTAVA LAKI JA ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

Tästä kauppakirjasta mahdollisesti aiheutuvat erimielisyydet ratkaistaan Päijät-Hämeen käräjäoikeudessa ensimmäisenä oikeusasteena.

[Allekirjoitukset seuraavalla sivulla]

PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUKSET

Tätä Sopimusta on tehty kolme (3) samasanaista kappaletta, yksi kullekin Osapuolelle ja yksi kaupanvahvistajalle.

[Paikka], [●].[●]kuuta 2026

ORIMATTILAN KAUPUNKI

[nimenselvennys, asema]

[nimenselvennys, asema]

FORTUM POWER AND HEAT OY

[nimenselvennys, asema]

[nimenselvennys, asema]

KAUPANVAHVISTUS

Kaupanvahvistajana todistan, että [Luovuttajan allekirjoittajien nimet] Fortum Power and Heat Oy:n puolesta Luovuttajana ja [Luovutuksensaajan allekirjoittajan nimi] Orimattilan kaupungin puolesta Luovutuksensaajana ovat allekirjoittaneet tämän kauppakirjan ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä luovutusta vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että kauppakirja on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

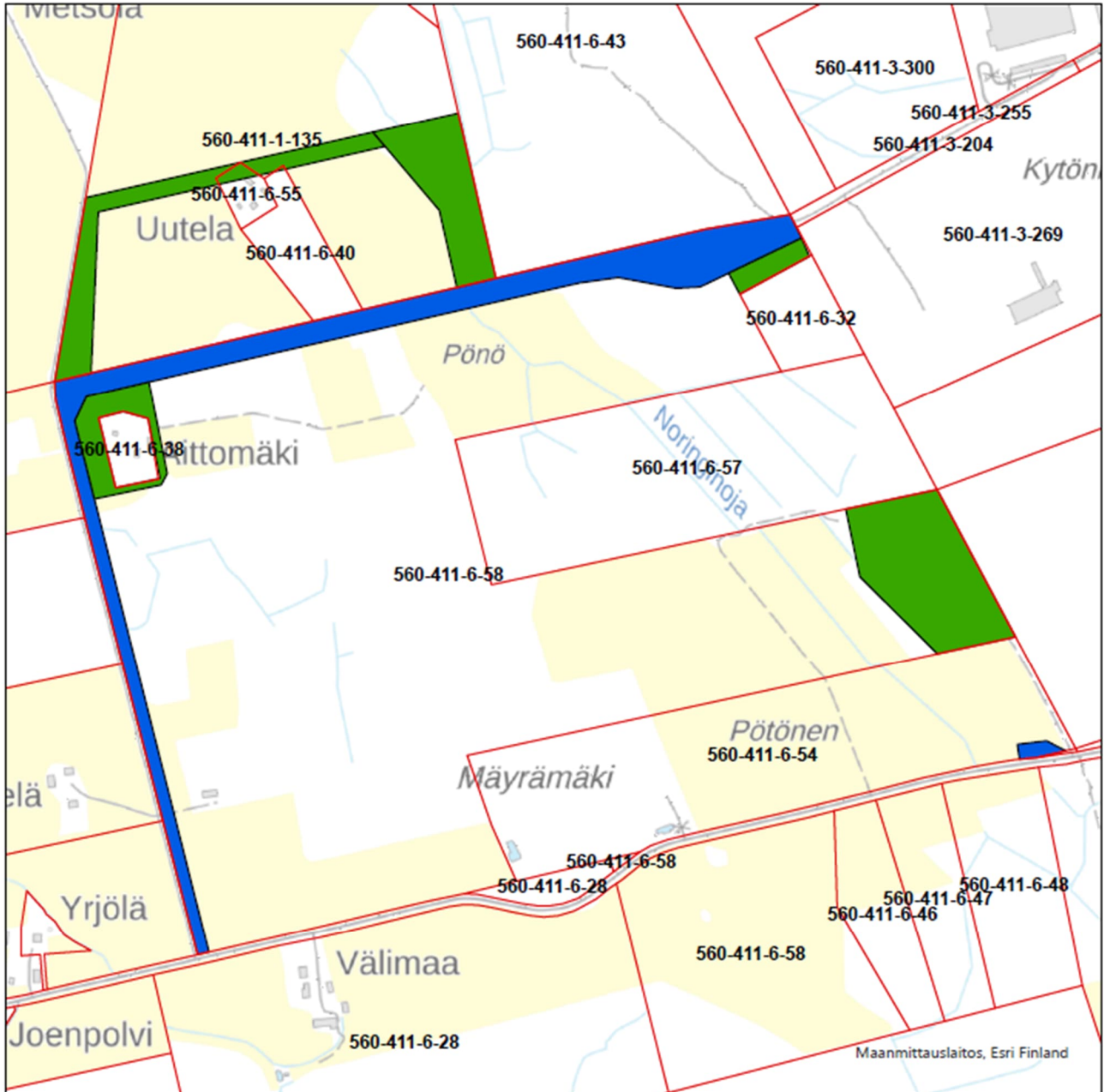
[Paikka], [●].[●]kuuta 202[●]

[kaupanvahvistaja]

LIITE 1. KAUPAN KOHDE

Liitekartta 1

Kiinteistöistä 560-411-6-58, 560-411-6-40, 560-411-6-55 ja 560-411-1-135-M601 luovutettava määräala, jonka koko on noin 154 402 m²



- Kiinteistörajat
- Luovutettavat katualueet
- Luovutettavat viheralueet



0 0,13 0,25 0,5 Kilometers

LIITE 2. LOPULLISEN LUOVUTUSKIRJAN EHDOT

Luovutuksen kaikki ehdot on esitetty tässä Luovutus kirjassa.

1. LUOVUTTAJA

Fortum Power and Heat Oy y-tunnus: 0109160-2
PL 100
00048 FORTUM
(jäljempänä "Luovuttaja")

2. LUOVUTUKSENSAAJA

Orimattilan kaupunki
Erkontie 9, PL 46
16301 Orimattila
(jäljempänä "Luovutuksensaaja")
Jäljempänä yhdessä "Osapuolet" ja kumpikin erikseen "Osapuoli".

3. KAUPAN KOHDE

Kaupan kohde koostuu seuraavista Orimattilan kaupungissa sijaitsevista määräaloista:

- (a) Noin 113 801 m² suuruinen määräala Orimattilan kaupungissa sijaitsevasta kiinteistöstä 560-411-6-58;
- (b) Noin 53 m² määräala kiinteistöstä 560-411-6-40;
- (c) Noin 996 m² määräala kiinteistöstä 560-411-6-55;
- (d) Noin 39 552 m² määräala määräalasta 560-411-1-135-M601.

Kaupan Kohde on kokonaisuudessaan pinta-alaltaan noin 154 402 m² ja se on esitetty liitteessä 1.

Kaupan Kohde on osoitettu asemakaavassa katualueeksi, lähivirkistysalueeksi (VL) ja suojaviheralueeksi (EV). Kiinteistön 560-411-6-55 määräalalla sijaitsee navettarakennus ja määräalan 560-411-1-135-M601 määräalalla sijaitsee lato. Rakennukset kuuluvat kaupan kohteeseen ja niille ei ole laskettu arvoa luovutuksessa. Kaupan kohteeseen ei sisälly muita rakennuksia.

4. KAUPPAHINTA

Kaupan kohde luovutetaan korvauksetta Asemakaavan toteuttamiseksi.

5. OMISTUS- JA HALLINTAOIKEUS

Omistus- ja hallintaoikeus kaupan kohteeseen siirtyy Luovutuksensaajalle sen jälkeen, kun kauppakirja on allekirjoitettu.

Edellä sanotusta huolimatta kiinteistön 560-411-6-40 hallintaoikeus on kolmannella osapuolella 1.7.2027 asti ja kiinteistön 560-411-6-55 hallintaoikeus 1.1.2027 asti, minkä jälkeen niiden hallintaoikeus siirtyy Luovutuksensaajalle.

6. IRTAIMISTO

Tämän kaupan yhteydessä ei seuraa irtainta omaisuutta.

7. PUUSTO

Kaupan kohteessa oleva puusto sisältyy kaupan kohteeseen.

8. SELONTEKOVELVOLLISUUS MAA-ALUEEN LUOVUTUKSEN YHTEYDESSÄ

Ympäristönsuojelulain (527/2014, muutoksineen) 139 §:n mukaiseen selontekovelvollisuuteen viitaten Luovuttaja ilmoittaa, että määräala on ollut Luovuttajan omistuksessa maa- ja metsätalouskäytössä.

Luovuttaja ilmoittaa, että käytettävissään olevien tietojensa perusteella kaupan kohteena olevalla alueella ei ole tapahtunut sellaista toimintaa tai sijoitettu sellaisia jätteitä tai aineita, jotka voivat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Luovuttaja toteaa, että kaupan kohteessa ei ole teetetty ympäristötekniisiä maaperä- tai pohjavesitutkimuksia, eikä alueella ole tehty maaperän tai pohjaveden puhdistustoimenpiteitä.

Luovuttaja vakuuttaa, että se ei ole toiminnallaan aiheuttanut Kiinteistöjen maaperän tai pohjaveden pilaantumista eikä sen tiedossa ole, että Kiinteistöillä olisi harjoitettu sellaista toimintaa tai että sinne olisi sijoitettu sellaisia jätteitä tai aineita, jotka olisivat voineet aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista tai että maaperä tai pohjavesi olisi pilaantunut.

9. KIINNITYKSET, RASITUKSET JA PANTTIOIKEUDET

Kaupan kohde myydään vapaana kaikista kiinnityksistä, rasituksista ja panttioikeuksista.

Ostaja on tietoinen, että kiinteistön 560-411-6-40 hallintaoikeus säilyy kolmannella osapuolella 1.7.2027 asti ja kiinteistön 560-411-6-55 hallintaoikeus 1.1.2027 asti.

Kaupan kohteeseen ei kohdistu muita kirjaamattomia erityisiä oikeuksia.

10. RASITTEET JA MUUT KÄYTTÖOIKEUDET

Kaupan kohteeseen kohdistuvat rasitteet ja käyttöoikeudet ilmenevät [●] päivätystä kiinteistörekisteriotteesta.

Kiinteistörekisteriotteelle käyttöoikeusyksikköinä merkityistä rasitteista, käyttöoikeuksista ja käyttörajoituksista kiinteistöstä 560-411-6-58 kaupan kohteeseen kohdistuvat:

- Tieoikeus (000-2008-K4517) Metsolan yksityistie
- Maantien suoja-alue (000-2011-K13891)
- Voiman- ja tiedonsiirtolinja (000-2022-K37289)
- Tieoikeus, leveys 7 metriä (000-2011-K26966), jossa oikeutettuja ovat kiinteistöt 560-411-6-40 ja 560-411-6-55, Tieoikeus, leveys 4 metriä (000-2011-K26975), jossa oikeutettuna on kiinteistö 560-411-6-43.

Kaupan kohteena olevaan määräalaan (a) kohdistuu seuraava, kirjaamaton johtoalueen käyttöoikeus:

- Johdon omistaja: Kymenlaakson Sähköverkko Oy

Kiinteistörekisteriotteessa käyttöoikeusyksikköinä merkittyjen rasitteiden lisäksi kiinteistölle 560-411-1-135 tulee perustaa rasiteyhteys, niin että sillä säilyy yhteys katuverkkoon.

Luovutuksensaaja on tutustunut huolellisesti hänelle esitettyyn vuokrasopimukseen ja ilmoittaa tuntevansa sen ehdot.

11. OSUUDET YHTEISIIN ALUEISIIN

Kiinteistöillä 560-411-6-40 ja 560-411-6-55 on osuus yhteiseen vesialueeseen 560-411-876-1.

12. VEROT JA MAKSUT

Luovuttaja vastaa kaupan kohteeseen kohdistuvista veroista ja muista julkisoikeudellisista maksuista kaupantekopäivään asti ja sen jälkeen Luovutuksensaaja.

13. KAUPANVAHVISTAJAN PALKKIO

Tähän kauppaan liittyvästä kaupanvahvistajan palkkiosta vastaa Luovutuksensaaja.

14. LUOVUTUKSENSAAJALLE ANNETUT TIEDOT

Luovutuksensaaja on tutustunut huolellisesti kauppakirjan kohdassa 17. lueteltuihin kaupan kohdetta koskeviin asiakirjoihin.

Alueelle, jossa kaupan kohteena oleva määräala sijaitsee, kohdistuvat seuraavat kaavat:

- Pennala-Pasinan osayleiskaava. Lainvoimainen 18.7.2000.
- Länsi-Pennalan teollisuusalue osayleiskaava. Lainvoimainen 22.8.2008.
- Pennalan teollisuusalueen osayleiskaava. Lainvoimainen [●].
- Rutamäentien asemakaava. Lainvoimainen [●].

Luovuttaja on toimittanut Luovutuksensaajalle luovutuksen yhteydessä oikeat ja harhaanjohtamattomat aineistot ja tiedot eikä ole laiminlyönyt toimittaa Luovutuksensaajalle mitään sellaista kaupan kohdetta koskevaa asiakirjaa tai tietoa, jolla saattaa olla vaikutusta Luovutuksensaajan päätökseen toteuttaa luovutus tämän kauppakirjan mukaisin ehdoin.

15. KAUPAN KOHTEENA OLEVAAN MÄÄRÄALAN TUTUSTUMINEN

Luovutuksensaaja on käynyt kaupan kohteessa ja tutustunut sen alueelliseen ulottuvuuteen ja nykytilaan. Luovutuksensaaja on todennut kaupan kohteen vastaavan siitä esitettyjä asiakirjoja ja annettuja tietoja. Luovutuksensaajalla ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta. Luovutuksensaaja hyväksyy kaupan kohteen sellaisessa kunnossa kuin se kaupantekohetkellä on.

16. VAARANVASTUU

Vaaranvastuu siirtyy Luovutuksensaajalle omistusoikeuden siirtyessä.

17. LUOVUTUKSENSAAJALLE ENNEN KAUPPAA LUOVUTETTAVAT ASIAKIRJAT

Luovuttaja on ennen tämän kauppakirjan allekirjoittamista luovuttanut Luovutuksensaajalle seuraavat asiakirjat:

- Kiinteistöjä 560-411-6-40, 560-411-6-55 ja määräalaa 560-411-1-136-M601 koskevat [●] päivätyt lainhuuto- ja rasiustodistukset sekä kiinteistörekisteriotteet ja kiinteistörekisterin karttaotteet.
- Kiinteistöjä 560-411-6-40, 560-411-6-55 ja määräalaa 560-411-1-136-M601 koskevat karttatulosteet ja kaavaselvitykset.
- Kiinteistöjä 560-411-6-58 koskeva [●] päivätty lainhuuto- ja rasiustodistus sekä kiinteistörekisteriote ja kiinteistörekisterin karttaote.
- Kiinteistöjä 560-411-6-58 koskevat karttatulosteet ja kaavaselvitykset.
- Johtoalueen käyttöoikeussopimus Luovuttajan ja Kymenlaakson Sähköverkko Oy:n välillä.

18. LUOVUTTAJAN KORVAUSVASTUU

Mikäli Luovuttaja tai Luovutuksensaaja rikkoo tämän kauppakirjan ehtoja, korvaa sopimusta rikkonut osapuoli vahingon kärsineelle osapuolelle tällaisesta rikkomuksesta aiheutuneet välittömät kulut, tappiot tai vahingot. Luovuttajalla ei kuitenkaan ole vastuuta kaupan kohteeseen liittyvästä laatuvirheestä.

Edellä olevat vastuunrajoitukset eivät rajoita Osapuolen vastuuta siltä osin kuin Osapuoli on menetellyt tahallisesti tai törkeän huolimattomasti.

19. SOVELLETTAVA LAKI JA ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

Tästä kauppakirjasta mahdollisesti aiheutuvat erimielisyydet ratkaistaan Päijät-Hämeen käräjäoikeudessa ensimmäisenä oikeusasteena.

20. PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUKSET

Tätä Sopimusta on tehty kolme (3) samasanaista kappaletta, yksi kullekin Osapuolelle ja yksi kaupanvahvistajalle.

[Paikka], [●].[●]kuuta 2026

ORIMATTILAN KAUPUNKI

[nimenselvennys, asema]

[nimenselvennys, asema]

FORTUM POWER AND HEAT OY

[nimenselvennys, asema]

[nimenselvennys, asema]

KAUPANVAHVISTUS

Kaupanhahvistajana todistan, että [Luovuttajan allekirjoittajien nimet] Fortum Power and Heat Oy:n puolesta Luovuttajana ja [Luovutuksensaajan allekirjoittajan nimi] Orimattilan kaupungin puolesta Luovutuksensaajana ovat allekirjoittaneet tämän kauppakirjan ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä luovutusta vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että kauppakirja on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

[Paikka], [●].[●]kuuta 202[●]

[kaupanhahvistaja]

LIITTEET

1 Kartta kaupan kohteesta

[lainhuuto- ja rasiustodistukset, kiinteistörekisteriotteet ja karttatulosteet ja kaavaselvitykset]

LUONNOS