

Maankäyttösopimuksen solmiminen Fortum Power and Heat Oy:n kanssa

Elinvoimavaliokunta 17.03.2026 § 34
112/10.00.02/2026

Valmistelu ja lisätiedot Maankäyttöpäällikkö Ossi Hosiaisuusluoma, puh. 040-7340798 tai
ossi.hosiaisuusluoma@orimattila.fi.

Sopimuksen tarkoitus

Maankäyttösopimuksella Orimattilan kaupunki ja Fortum Power and Heat Oy sopisivat alueidenkäyttölain (132/1999) 12 a luvun mukaisesti yhtiön osallistumisesta liitteenä olevan sopimuksen mukaisen 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.

Kaavoitustilanne

Nykyisin edellä mainituilla kiinteistöillä 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.

Voimassa olevissa osayleiskaavoissa Sopimusalueen käyttötarkoitukseksi on osoitettu maa- ja metsätalousvaltainen alue (M), teollisuus- ja varastoalue (T) sekä työpaikka-alue (TP).

Sopimusalueelle ollaan laatimassa uutta Pennalan teollisuusalueen yleiskaavaa sekä A217 Rautamäentien asemakaavaa ja asemakaavan muutosta. Yleiskaavaehdotus asetettiin nähtäville kaupunginhallituksen päätöksellä 13.10.2025 (Pöytäkirja § 373 167/10.02.02/2024) ja se oli nähtävillä 22.10.–23.11.2025.

Sopimusalueen itäosassa on vuonna 2015 voimaan tullut Pennalan logistiikka-alueen laajennusta koskeva asemakaava.

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.

Osapuolten välisen sopimuksen mukaan vireillä olevan osayleiskaavamuutoksen tulee olla hyväksytty ennen Asemakaavan hyväksymistä.

Asemakaavan mukaisten yleisten alueiden luovuttaminen

Allekirjoitettavaksi esitetystä maankäyttösopimuksessa on lisäksi

sovittu, että yhtiö luovuttaa kaupungille korvaukset asemakaavan mukaiset yleiset alueet asemakaavan lainvoimaistuttua.

Kiinteistöstä 560-411-6-58 luovutettaisiin 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 olisi noin 40 601 m², joka koostuu lähivirkistysalueesta (VL) noin 20 031 m² ja suojaviheralueesta (EV) noin 20 570 m².

Yleisten alueiden luovuttamisesta sovittaisiin tämän Sopimuksen liitteenä 2 olevalla, sitovalla kiinteistönkaupan esisopimuksella. Lopulliset luovutuskirjat tehtäisiin vasta asemakaavan lainvoimaistuttua.

Orimattilan kaupungin hallintosäännön mukaan maankäyttösopimusten hyväksymisestä päättää elinvoimavaliokunta.

Yritysvaikutusten arviointi

Myönteinen vaikutus	positiivinen 3	neutraali 2	negatiivinen 1	Kielteinen vaikutus
Edistää yritystoiminnan edellytyksiä ja liiketoimintamahdollisuuksia Orimattilassa	3			Kaventaa yritystoiminnan edellytyksiä ja liiketoimintamahdollisuuksia Orimattilassa
Lisää Orimattilan vetovoimatekijöitä	3			Vähentää Orimattilan vetovoimatekijöitä
Vaikuttaa positiivisesti työllisyyteen ja aluetalouteen	3			Ei työllisyys- tai aluetalousvaikutuksia
Vaikuttaa positiivisesti yritysilmapiiriin	3			Vaikuttaa negatiivisesti yritysilmapiiriin

Esittelijä Elinvoimajohtaja Sara Vilander

Päätösehdotus

Elinvoimavaliokunta päättää, että Fortum Power and Heat Oy:n kanssa solmitaan liitteen mukaisen maankäyttösopimusluonnoksen mukainen sopimus. Sopimusluonnoksen mukaisiin ehtoihin saadaan tehdä tarvittavia teknisuontoisia tarkistuksia tai korjauksia.

Liite (maankäyttösopimusluonnos liitteinen)

Samalla elinvoimatoimialalle annetaan valtuudet allekirjoittaa maankäyttösopimuksen liitteen 2 mukainen maa-alueiden

luovutuksia koskeva esisopimus ja myöhemmin lopulliset luovutuskirjat. Kyseiset alueet luovutetaan kaupungille, kun asemakaava on saanut lainvoiman.

Pöytäkirja tarkistetaan tämän pykälän osalta kokouksessa.

Päätös Keskustelun kuluessa elinvoimajohtaja muutti päätösesitystään ja elinvoimavaliokunta päätti yksimielisesti muutetun päätösehdotuksen mukaisesti, että Fortum Power and Heat Oy:n kanssa solmitaan liitteen mukaisen maankäyttö- ja rakennusluonnoksen mukainen sopimus. Sopimusluonnoksen mukaisiin ehtoihin saadaan tehdä tarvittavia teknisiä tarkistuksia tai korjauksia.

Liite (maankäyttö- ja rakennusluonnos liitteineen)

Samalla elinvoimajohtajalle annetaan valtuudet allekirjoittaa maankäyttö- ja rakennusluonnos ja liitteen 2 mukainen maa-alueiden luovutuksia koskeva esisopimus ja myöhemmin lopulliset luovutuskirjat. Kyseiset alueet luovutetaan kaupungille, kun asemakaava on saanut lainvoiman.

Todettiin, että teknisenä korjauksena esitystekstiin korjataan, että maankäyttö- ja rakennusluonnosten hyväksymisestä päättää elinvoimavaliokunta eikä kaupunginhallitus.

Pöytäkirja tarkastettiin tämän pykälän osalta kokouksessa.

Toimivalta Hallintosääntö 6. luku 5 § kohta 39 b.

Jakelu maankäyttöpäällikkö
Fortum Power and Heat Oy