

SOPIMUS ASEMAKAAVOITUKSEN KÄYNNISTÄMISESTÄ

SOPIJAPUOLET

Porvoon kaupunki
Y-tunnus 1061512-1
PL 23, 06101 Porvoo
jäljempänä tässä sopimuksessa "Kaupunki"

Kaupunkikehityslautakunta x.x.2025 § x

Fortum Power and Heat Oy, Y-tunnus 0109160-2
PL 100, 00048 Fortum
jäljempänä tässä sopimuksessa "Maanomistaja".

SOPIMUSALUE

Sopimus koskee liitekartan mukaista kiinteistöä Säteri I 638-440-21-0, jäljempänä tässä sopimuksessa "Sopimusalue". Sopimusalueen kokonaispinta-ala on noin 47 hehtaaria.

SOPIMUKSEN TAUSTA JA MAANKÄYTTÖHANKKEEN LÄHTÖTILANNE

Maanomistaja omistaa Sopimusalueen.

Alueen teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueen (T) asemakaava on kumottu 25.4.2007 Kaupunginvaltuuston päätöksellä, jolla on mahdollistettu Kilpilahden tieyhteyden rakentaminen. Sen vuoksi tässä sopimuksessa on kysymys uudesta asemakaavoituksesta. Sköldvikin oikeusvaikutteisessa osayleiskaavassa alue on osoitettu teollisuus- ja varastoalueeksi (T).

SOPIMUKSEN TARKOITUS

Tämän sopimuksen tarkoituksena on sopia Sopimusalueen asemakaavoituksen käynnistämisestä sekä kaavoituksesta ja siihen liittyvistä ehdoista.

Sopijapuolet ovat tietoisia siitä, että käynnistyvä asemakaavan valmistelu ei välttämättä johda asemakaavan hyväksymiseen ja että sen johdosta Maanomistajalla ei ole oikeutta saada tai vaatia korvauksia.

MAANOMISTAJAN ASEMAKAAVOITUSHANKKEELLE ASETTAMAT TAVOITTEET

Maanomistajan tavoitteena on, että Kaupunki käynnistäisi yhteistyössä Maanomistajan kanssa asemakaavan laatimisen kartalla osoitetulle alueelle, kiinteistöllä Säteri I RN:o 21:0 Kulloon kylässä. Tavoitteena on saada alueelle teollisuus- ja varastorakennusten asemakaava T/kem, jolle saa sijoittaa merkittävän, vaarallisia kemikaaleja, kuten vety, valmistavan ja/tai varastoivan laitoksen sekä niiden tarvitseman infrastruktuurin. Vaarallisten kemikaalien varastointiin on tavoitteena laatia maanalainen asemakaava, joka mahdollistaa teollisen mittakaavan kemikaalien varastoinnin kalliovarastoihin. Asemakaavassa selvitetään myös mahdollisuutta sijoittaa alueelle CO2-päästötöntä sähkön tuotantoa, jonka tehoksi on alustavasti suunniteltu noin 50-100 MW.

KAUPUNGIN ASEMAKAAVOITUSHANKKEELLE ASETTAMAT TAVOITTEET

Kaupungin tavoitteena on asemakaavoituksella tutkia, voidaanko suuronnettomuusvaarallista teollisuutta ja varastointia sijoittaa suunnittelualueelle lisäämättä Kilpilahden teollisuustoiminnan aiheuttamia suojavyöhykkeitä teollisuusalueiden ulkopuolella ja aiheuttamatta esteistä muulle Kilpilahden alueen tarkoituksenmukaiselle maankäytölle. Kaavoituksessa tavoitellaan, että suunnittelualueelle mahdollistetaan turvallinen ja ympäristöön sopiva käyttö, joka hyödyntää olemassa olevaa infrastruktuuria, mahdollistaa tarkoituksen mukaisen toiminnan sekä edistää järkevää maankäyttöä Kilpilahdessa aiheuttamatta tarpeetonta haittaa muulle maankäytölle.

MUUT SOPIMUSEHDOT

Kaupunki käynnistää Sopimusalueen asemakaavan laatimisen 30.9.2025 mennessä. Tavoitteena on, että asemakaava on valmis 31.5.2027 mennessä

Maanomistaja vastaa kaikista asemakaavan laatimiseen liittyvistä kustannuksista. Edellä mainittuihin kustannuksiin luetaan asemakaavan laatimisen ja käsittelyn sekä tässä yhteydessä tarvittavien Alueidenkäyttölain edellyttämien tai hankkeen toteuttamisen muutoin edellyttämien selvitysten ja vaikutusten arvioinnin kustannukset.

Maanomistaja palkkaa kaavoitustyötä tekemään Kaupungin kanssa yhteistyössä valittavan konsultin. Kaavoitustyötä ohjaa Kaupungin puolelta kaupunkisuunnittelu käyttäen tarvittaessa asiantuntijoina muita keskeisimpiä viranomaistahoja. Kaupunkisuunnittelun edustajat ja konsultti pitävät työpalavereja riittävän määrän työn kuluessa.

Kaupunki saa käyttöönsä asemakaavamateriaalit ja asemakaavaa varten tehdyt selvitykset. Tuotetut dokumentit tulee toimittaa suomeksi ja ruotsiksi käännettyinä ja niiden tulee olla saavutettavia. Dokumentit toimitetaan word- ja pdf-muodoissa. Asemakaavakartta toimitetaan pdf tiedostomuodossa sekä Bentley Opencities Map Ultimate for Finland järjestelmän StellaMap kohdemallin mukaisena dgn-tiedostona, jos se ei ole mahdollista, niin KuntaGML kohdemallin mukaisena GML tiedostona. Vektorimuotoisen aineiston koordinaatistona on Porvoossa käytetty EPSG:3880 EUREF-FIN / GK26FIN.

Maanomistaja maksaa Kaupungille kaavoitustyön ohjaamisen kustannuksista ja vuorovaikutuksen järjestämisen aiheuttamista toimisto-, postitus ja kuulutuskustannuksista voimassa olevan kaupunkisuunnittelun taksan mukaisesti toteutuneiden työmäärien ja aiheutuneiden kustannusten mukaan sekä pohjakartan tarkistuksesta ja tarvittaessa päivittämisestä aiheutuvat sekä mahdolliset tonttijaon muutoksesta aiheutuvat kustannukset riippumatta siitä, hyväksyykö Kaupunki valmisteltavan asemakaavamuutoksen.

Tonttijaon muutoksesta aiheutuvat kustannukset peritään taksan mukaisesti. Muut maksut suoritetaan, kun Sopimusalueen asemakaavaehdotus on hyväksytty kaupunginhallituksessa.

SOPIMUSALUETTA KOSKEVAN MAANKÄYTTÖSOPIMUKSEN LAATIMINEN

Tavoitteena on, että Kaupunki ja Maanomistaja neuvottelevat asemakaavaehdotusvaiheessa alueidenkäyttölain mukaisen maankäyttösopimuksen, jossa sovitaan asemakaavan toteuttamiseen liittyvistä seikoista, kuten esimerkiksi yhtiön osallistumisesta kaupungille yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin, mikäli asemakaava saa lainvoiman.

SOPIMUKSEN VOIMAANTULO JA SITOVUUS

Tämä sopimus tulee voimaan sekä Kaupunkia että Maanomistajaa sitovaksi sen jälkeen, kun tämä sopimus on allekirjoitettu ja Kaupungin tämän sopimuksen hyväksymistä koskeva päätös on saanut lainvoiman. Tämän sopimuksen voimassaolo päättyy, kun on kulunut kymmenen (10) vuotta sopimuksen voimaantulosta tai kun Sopimusaluetta koskeva asemakaava on saanut lainvoiman ja tämän sopimuksen mukaiset sopimusehdot on täytetty.

SOPIMUKSEN SIIRTÄMINEN

Maanomistaja ei saa siirtää tätä sopimusta osittain tai kokonaan kolmannelle ilman Kaupungin suostumusta. Tämä kielto ei kuitenkaan koske sopimuksen siirtämistä Fortumin jollekin toiselle konserniyhtiölle, mikäli kaavoitettavan kiinteistön omistus siirretään samalle yhtiölle. Tällaisessa tapauksessa Maanomistaja ilmoittaa siirrosta kaupungille välittömästi.

SOPIMUSALUEEN EDELLEEN LUOVUTUS

Mikäli Maanomistaja luovuttaa Sopimusalueen osittain tai kokonaan kolmannelle tämän sopimuksen voimassa ollessa, Maanomistaja vastaa edelleen Kaupunkiin nähden tämän sopimuksen mukaisista velvoitteistaan, ellei Kaupunki ole hyväksynyt siirron saajaa.

ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

Erimielisyydet, joita sopijapuolet eivät pysty neuvotteluissa ratkaisemaan, ratkaistaan Itä-Uudenmaan käräjäoikeudessa.

Tätä sopimusta on laadittu kaksi kappaletta, yksi kullekin sopijapuolelle. Tätä sopimusta voidaan muuttaa vain kirjallisesti. Sopijapuolten on vahvistettava muutokset allekirjoituksin.

Porvoossa

Porvoon kaupunki

xxxx

Maanomistaja

Fortum Power and Heat Oy

Liite 1 Sopimusalueen sijainti