

30.5.2024

## Sopimus asemakaavoituksen käynnistämisestä ja suunnitteluvarauksen antamisesta

### Osapuolet

- 1 Sipoon kunta, Y-tunnus 0203533-8, PL 7, 04131 Sipoo, jäljempänä Kunta
- 2 Fortum Power and Heat Oy, Y-tunnus 0109160-2, PL 100, 00048 Fortum, jäljempänä Fortum

### Sopimusalue

Sopimus koskee Liitteen 1 mukaista, Sipoon kunnassa Stormossan työpaikka-alueella seututien 148 ympäristöön sijoittuvaa noin 88 ha suuruista aluetta kiinteistöistä Stormoskärret 753-423-0006-0173 ja Svärdfelt 753-423-0023-0093. Edellä kuvatusta alueesta käytetään jäljempänä termiä Sopimusalue.

[Kappale salattu julkisuuslain 24 §:n kohdan 7 nojalla.]

### Sopimuksen tausta ja maankäyttöhankkeen lähtötilanne

Kunta omistaa Sopimusalueen.

Sopimusalueella on voimassa Sipoon yleiskaava 2025, joka kuulutettiin lainvoimaiseksi 25.1.2012. Alue on varattu yleiskaavassa työpaikka-alueeksi (TP) ja erityisalueeksi (E). Suunnittelualueen poikki kulkee sähkölinja ja seututien 148 suuntaisesti tien eteläpuolella kulkee kaasulinja. Alue sijoittuu ampumaradan suojavyöhykkeelle (ea).

#### 1 Sopimuksen tarkoitus

Tämän sopimuksen tarkoituksena on sopia suunnitteluvarauksen antamisesta Sopimusalueeseen ja Sopimusalueen asemakaavoituksen käynnistämisestä Fortumin suunnitteleman hankkeen tarpeeseen ja alueen asemakaavoitukseen liittyvistä ehdoista.

Sopijapuolet ovat tietoisia asemakaavaprosessin itsenäisestä ja riippumattomasta luonteesta ja siitä, että käynnistyvä asemakaavan valmistelu ei välttämättä johda asemakaavan hyväksymiseen tai että asemakaava saatetaan lopulta hyväksyä sopijapuolten tavoitteista poikkeavassa muodossa. Fortumilla ei ole oikeutta saada tai vaatia korvauksia tämän johdosta.

#### 2 Fortumin asemakaavoitushankkeelle asettamat tavoitteet

Fortumin tarkoituksena on asemakaavoittaa Sopimusalueelle tontti tai tontteja siten, että se mahdollistaisi ison datakeskushankkeen toteuttamisen. Fortum

30.5.2024

tavoittelee hankkeen toteuttamiseksi soveltuvaa asemakaavan mukaista tonttia tai tontteja siten, että kokonaisuudelle on osoitettu rakennusoikeutta vähintään 500 000 kerrosneliometriä (lopullinen kerrosneliömäärä tarkentuu datakeskustoimijan tarpeista) ja että kaavoitus mahdollistaa myös vähintään kolmikerroksisen rakennuksen rakentamisen em. kerrosneliömetrien määrä huomioiden.

Lisäksi tavoitteena on osoittaa asemakaavoituksessa mahdollinen suojavalli vaimentamaan ampumaradasta syntyvää ääntä ja muuta riskiä kehitettävälle liikerakennuksille.

### 3 Kunnan asemakaavoitushankkeelle asettamat tavoitteet

Kunnan tavoitteena on paikallisen elinkeinotoiminnan kasvattaminen, uusien työpaikkojen luominen alueelle, tehokas maankäyttö sekä ympäristövaikutusten huomioon ottaminen alueen suunnittelussa ja toteutuksessa.

### 4 Muut sopimusehdot

1. Kunta antaa tämän sopimuksen myötä suunnitteluvarauksen Sopimusalueeseen Fortumille ja käynnistää Sopimusalueen asemakaavan laatimisen 30.9.2024 mennessä. Kunta ohjaa Sopimusalueen asemakaavan laatimista. Sopimusalueen asemakaavan laatii Fortumin tilaamana ostopalveluna sopimusosapuolten hyväksymä ulkopuolinen konsultti.
2. Kunta sitoutuu edistämään tämän sopimuksen mukaista asemakaavoitushanketta koko sopimuksen voimassaolon ajan. Kunta sitoutuu olemaan kaavoittamatta Sopimusaluetta muuhun, kuin Fortumin tavoitteleman hankkeen toteuttamisen edellyttämään käyttötarkoitukseen. Osapuolten yhteinen tavoite on, että kaava olisi valmis esiteltäväksi toimivaltaisille toimielimille hyväksyntöjä varten kesän 2025 aikana. Molemmat osapuolet sitoutuvat käyttämään kaikkia kohtuullisia toimia tähän tavoitteeseen pääsemiseen sekä erityisesti välttämään viivästyksiä kaavan sujuvassa työstämisessä.
3. Kohdassa 1 viitattujen Fortumin ostopalveluiden puitteissa katetaan Sopimusalueelle hankkeen toteuttamista varten kaavoitettavan tontin/tonttien osalta asemakaavan laatimiseksi tarvittavat maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:n edellyttämät selvitykset sekä pohjakartan laatiminen ja tarkistaminen sikäli, kun niistä on yhdessä Fortumin ja Kunnan välillä sovittu (alustavat selvitystarpeet sekä pohjakartan valmistamiseen tarvittavat ulkoiset työt arvioituine kustannuksineen on esitetty liitteessä 2).

Lisäksi mikäli asemakaavan laatiminen edellyttää MRL 9 §:n edellyttämistä selvityksistä poikkeavia, datakeskushankkeeseen liittyviä erityisselvityksiä tai konsulttityötä, ne katetaan kohdassa 1 viitattujen

30.5.2024

Fortumin ostopalveluiden puitteissa sikäli, kun niistä on yhdessä Fortumin ja Kunnan välillä sovittu.

4. Kunnalle tulee toimittaa digitaalinen kopio Kunnan teknisten ohjeiden mukaisesti asemakaavan yhteydessä syntyvistä selvityksistä ja suunnitelmista. Lisäksi on toimitettava selvityksen tai suunnitelman yhteydessä syntyvä digitaalinen paikkatietoaineisto Kunnan teknisten ohjeiden mukaisesti.
5. Fortum sitoutuu noudattamaan Sopimusalueelle suunnittelemansa hankkeen osalta lain eräiden kiinteistöhankintojen luvanvaraisuudesta (470/2019) määrittämiä ehtoja, jotka koskevat mm. EU- ja ETA-alueen ulkopuolelta tulevia kiinteistön ostajia.
6. Fortum ja Kunta tekevät yhteistyötä hukkalämpöpotentiaalin hyödyntämisen osalta. Osapuolet selvittävät tämän sopimuksen voimassaolon aikana hukkalämmön hyödyntämisen mahdollisuuksia.

## 5 Sopimuksen voimaantulo, sitovuus ja päättymisen

Tämä sopimus tulee voimaan sekä Kuntaa että Fortumia sitovaksi sen jälkeen, kun tämä sopimus on allekirjoitettu ja Kunnan tämän sopimuksen hyväksymistä koskeva päätös on saanut lainvoiman.

Tämän sopimuksen voimassaolo päättyy, kun on kulunut kolme (3) vuotta sopimuksen voimaantulosta tai, kun Sopimusaluetta koskeva asemakaava on saanut lainvoiman ja aluetta koskeva kiinteistökaupan esisopimus on allekirjoitettu sekä tämän sopimuksen mukaiset ehdot on täytetty.

Mikäli asemakaava ei ole saanut lainvoimaa ja kiinteistökaupan esisopimusta ei ole allekirjoitettu kolmen vuoden kuluttua tämän sopimuksen tultua voimaan, voidaan sopimusta jatkaa kahdella (2) vuodella osapuolten yhteisellä hyväksynnällä, ellei jompikumpi osapuoli halua vetäytyä hankkeesta painavasta ja perustellusta syystä.

Mikäli kaavasta jätetään valitus Helsingin hallinto-oikeudelle, aktivoituu kahden vuoden jatko-optio automaattisesti.

## 6 Fortumin yksinoikeus suunnitteluvaraukseen sekä osto-optio

Kunta myöntää tämän sopimuksen allekirjoituksin Fortumille yksinoikeuden Sopimusalueen suunnitteluvaraukseen sekä Sopimusalueen kokonaisuudessaan ostamiseen Fortumin ilmoittaessa kirjallisesti Kunnalle ostohalukkuudestaan. Mahdollisen Sopimusalueen ostamisen ehdot neuvotellaan erikseen sen jälkeen, kun Fortum on kirjallisesti ilmoittanut ostohalukkuudestaan, kuitenkin noudattaen Kunnan yleistä käytäntöä teollisten maa-alueiden kauppojen ehdoista.

Fortumilla on oikeus siirtää osto-optio kolmannelle osapuolelle, joka ei itse tai sen juridinen johto tai sen omistavat tahot eivät saa olla minkään sellaisten

30.5.2024

sanktioiden kohteena, joihin Suomen valtio on sitoutunut. Fortumin on kuitenkin ilmoitettava siirrosta Kunnalle kirjallisesti ennen siirtoa ja Kunnalla on oikeus vain erittäin painavasta sekä perustellusta ja Kuntaa pakottavasta syystä kieltää osto-option siirto.

Sipoon kunta ja Fortum tai osto-option mukainen kolmas osapuoli allekirjoittavat kiinteistökaupan esisopimuksen asemakaavoituksessa muodostettavan tontin tai tonttien luovuttamisesta.

Varausehdot:

1. Ellei kiinteistökaupan esisopimusta tontin luovuttamisesta ole jo Fortumin ja Kunnan välillä aiemmin allekirjoitettu on varaus voimassa kappaleen 5 ”Sopimuksen voimaantulo, sitovuus ja päättymisen ” mukaisesti.
2. Varauksensaaja on tietoinen siitä, että hanke edellyttää asemakaavan laatimista.
3. Sipoon kunta ei vastaa varauksensaajalle mahdollisesti aiheutuvista kustannuksista, haitoista tai vahingoista siinäkin tapauksessa, että varaus raukeaa tai tontinluovutusehdoista ei päästä sopimukseen ja varaus ei johda tontin luovutukseen.
4. Mahdollisten kolmansille osapuolille annettavien salassapitovelvoitteiden puitteissa Fortum on velvollinen pyydettyään luovuttamaan teettämänsä aluetta koskevat selvitykset ja tutkimukset (esimerkiksi maaperätutkimus, luontoselvitys) ja kaavoituksen tai poikkeamismenettelyn pohjana olleet suunnitelmat Sipoon kunnalle korvauksetta siinäkin tapauksessa, että varaus raukeaa. Kunnalla on oikeus hyödyntää em. asiakirjoja rajoituksitta.
5. Sipoon kunnalla on oikeus käyttää varausaluetta muuhun tarkoitukseen mutta huomioiden kuitenkin sen, että Fortumilla tai sen valtuuttamalla taholla on oikeus tehdä varattavalla alueella hankkeen edellyttämiä maaperä- ym. tutkimuksia ja niiden mahdollistamisesta sovitaan yhteisesti erikseen.

## 7 Tiedottaminen

Tiedottamisesta sopijapuolet sitoutuvat yhdessä sopimaan erikseen ja tapauskohtaisesti, huomioiden kuitenkin Fortum-konsernia koskevat arvopaperilainsäädännön asettamat mahdolliset sitovat säännöt.

30.5.2024

## 8 Sopimuksen siirtäminen

Fortum ei saa siirtää tätä sopimusta osittain tai kokonaan kolmannelle ilman Kunnan suostumusta, pois lukien mitä kohdassa 6 on sovittu osto-option siirtämisestä.

## 9 Erimielisyyksien ratkaiseminen

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

## 10 Allekirjoitukset

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

Sipoossa, XX.XX.2024

Sipoon kunta

Sipoon kunta

---

Toni Sepperi  
Tonttipäällikkö

---

Albert Andersson  
Yhdyskuntajohtaja

Fortum Power and Heat Oy

Fortum Power and Heat Oy

---

Vesa Maso  
Director, Industrial Customer  
Electrification

---

Mika Rainemaa  
Director, Real Estate