

SUUNNITTELUVARAUSSOPIMUS

1. SOPIJAOSAPUOLET

Nurmijärven kunta, 9014643-2
PL 37
Keskustie 2b
01901 Nurmijärvi

jäljempänä "kunta"

Fortum Power and Heat Oy, 0109160-2
PL 100
00048 FORTUM

Keilalahdentie 2-4
02150 Espoo

jäljempänä "Fortum"

2. SUUNNITTELUVARAUKSEN KOHDE

Nurmijärven kunta on käynnistänyt asemakaavan laatimisen Sudentullin alueelle ("suunnittelualue"). Kaavatyössä tutkitaan mahdollisuutta sijoittaa alueelle työpaikkatoimintoja.

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 85,6 hehtaaria ja se on kokonaisuudessaan kunnan omistuksessa. Sopijapuolet toteavat, että suunnittelualueeseen voidaan ottaa tarvittaessa mukaan myös alueeseen rajoittuvia kiinteistöjä. Suunnittelualue on kuvattu liitteessä 1.

3. SOPIMUKSEN TARKOITUS

Sopimuksen tarkoituksena on, että sopijapuolet sopivat suunnittelualueen asemakaavan valmistelemisesta hankekaavana ja siihen liittyvistä ehdoista sekä niistä ehdoista ja periaatteista, joilla kunta varaa alueelta tontin luovutettavaksi Fortumille tai sen osoittamalle kunnan etukäteen hyväksymälle kolmannelle taholle laadittavan asemakaavan mukaiseen käyttöön. Kunnalla ei ole oikeutta kieltäytyä hyväksymästä Fortumin osoittamaa kolmatta tahoa ilman erittäin painavaa syytä.

Tavoitteena on saada asemakaava hyväksymiskäsittelyyn kunnanvaltuustoon vuoden 2025 elokuun loppuun mennessä. Tavoiteaikataulu edellyttää, että Fortum toimittaa kunnalle tarvittavat lähtötiedot oikea-aikaisesti asemakaavan laatimista varten.

Sopijapuolet ovat tietoisia asemakaavaprosessin itsenäisestä ja riippumattomasta luonteesta ja siitä, että asemakaavan valmistelu ei välttämättä johda asemakaavan hyväksymiseen, tai että asemakaava hyväksytään sopijapuolten tavoitteista poikkeavassa muodossa.

Tällä sopimuksella ei vielä luovuteta tonttia, vaan sovitaan millä edellytyksillä ja ehdoilla suunnittelualueella tullaan kaavoittamaan.

4. SOPIJAPUOLTEN TAVOITTEET JA VELVOITTEET

4.1. Kunnan tavoitteet ja velvoitteet

Kunnan tavoitteena on kunnanvaltuuston 27.1.2016 § 6 hyväksymän Klaukkalan osayleiskaavan mukaisesti luoda suunnittelualueelle edellytykset työpaikka-alueen muodostumiselle.

Kunta vastaa suunnittelualueen asemakaavan laadinnasta tarvittavine selvityksineen. Kunta vastaa asemakaavan valmistelun ja käsittelyn aiheuttamista kustannuksista sekä kaavan edellyttämien selvitysten ja vaikutusten arvioinnin kustannuksista.

4.2. Fortumin tavoitteet ja velvoitteet

Fortumin tavoitteena on kehittää suunnittelualuetta datakeskus- tai vastaavaa toimintaa varten. Tässä työssä Fortum hyödyntää osaamistaan muun muassa sähköliityntöjen sekä hukkalämmön mahdollisen hyödyntämisen osalta. Lisäksi Fortumin veloitteena on markkinoida aluetta potentiaalisille kansainvälisille sekä kotimaisille toimijoille.

Fortum tuottaa kustannuksellaan suunnittelualueelle aiotun työpaikkarakentamisen lähtötiedot (esim kaavatehokuus, räystäskorkeudet, tontille sisäänajo jne.), joita tarvitaan asemakaavan laadintaan. Asemakaavan käsittelyaika pitkittyy, mikäli kunta ei saa tarvittavia lähtötietoja oikea-aikaisesti suunnitteluprosessiin.

4.3. Suunnitteluvarauksen ehdot

Tällä sopimuksella kunta varaa suunnitteluvarauksena sopimuksen kohteena olevalle suunnittelualueelle muodostettavan tontin, joka on minimissään 50 ha Fortumille tämän sopimuksen voimassaoloajaksi. Osapuolet pyrkivät kaavoituksella aikaansaamaan mahdollisimman tarkoituksenmukaisen, laajan yhtenäisen muodostettavan tontin. Varaaminen tarkoittaa tässä sopimuksessa sitä, että kunta ei sopimuksen voimassaoloaikana luovuta suunnittelualueelle muodostettavaa tonttia muille kuin Fortumille tai sen lukuun perustettaville yhtiöille tai Fortumin määräämälle taholle. Varsinaisessa kiinteistökaupan esisopimuksessa ja kauppakirjassa määritellään kaupan kohde tarkemmin toteuttamisvaiheittain samoin kuin rakentamisvelvoitteet ym. ehdot.

Fortum maksaa suunnitteluvarauksesta 100.000 euron suuruisen varausmaksun. Varausmaksu käsittää kunnan tekemän kaavan valmistelutyön ja tarvittavien selvitysten ja vaikutusten arvioinnin kustannukset. Kunta palauttaa varausmaksun Fortumille ainoastaan siinä tapauksessa, jos kunta kieltäytyy myymästä suunnittelualueelle muodostettavaa tonttia Fortumille tai Fortumin osoittamalle kolmannelle osapuolelle. Mikäli Fortum ostaa suunnittelualueelle muodostettavan tontin varausmaksu on osa kauppahintaa. Mikäli Fortumin osoittama kolmas osapuoli ostaa suunnittelualueelle muodostettavan tontin, kunta palauttaa varausmaksun Fortumille. Mikäli Fortum luopuu hankkeesta sisäisen liiketoimintapäätöksensä seurauksena, varausmaksua ei palauteta.

4.4. Hinnanmuodostus ja luovutuskirjojen laadinta

Asemakaavaluonnoksen valmistumisen jälkeen kunta pyytää sopimusalueen rakennusoikeudesta markkinahinta-arvion puolueettomalta kiinteistöarvioitsijalta. Fortumin on myös hyväksyttävä ko. kiinteistöarvioitsija ennen sen valintaa. Fortumilla ei ole oikeutta kieltäytyä kiinteistöarvioitsijan hyväksymisestä ilman painavaa syytä.

Kunta laatii sopimusalueelle muodostettavasta tontista kiinteistökaupan esisopimuksen ja kauppakirjan, jotka valmistellaan erikseen kunnan vakiintuneiden luovutuskäytäntöjen mukaisesti.

Kiinteistökaupan esisopimus allekirjoitetaan ennen asemakaavan hyväksymiskäsittelyä. Esisopimuksessa sovitaan lopullisen luovutuksen aikataulusta ja muista kaupan ehdoista.

Edellytyksenä lopullisen luovutuksen tekemiselle on, että aluetta koskeva asemakaava on saanut lainvoiman. Fortum tai sen osoittama kolmas osapuoli vastaa mahdollisesti ostamansa tontin lohkomis- ja rekisteröimiskustannuksista.

5. SUUNNITTELUVARAUKSEN KESKEYTTÄMINEN

Kunnalla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus kesken varausajan raukeamaan tai olla jatkamatta varausta ja varata varauksen kohde kolmannelle, mikäli varauksensaaja asetetaan varausaikana konkurssiin tai selvitystilaan tai joutuu tilanteeseen, jossa on ilmeistä, ettei varauksensaaja pysty suoriutumaan velvoitteistaan. Kunta ei tällöin vastaa Fortumille aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli se päättää olla jatkamatta varausta.

Kunnalla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus raukeamaan kesken varausajan tai olla jatkamatta varausta, mikäli suunnittelualueen kehittäminen ei etene Fortumin velvoitteista johtuvista syistä.

6. TIEDOTTAMINEN

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

7. SOPIMUKSEN VOIMASSAOLO

Tämä sopimus tulee voimaan sen jälkeen, kun se on allekirjoitettu ja kunnan tämän sopimuksen hyväksymistä koskeva päätös on lainvoimainen. Suunnitteluvaraus on voimassa 31.12.2026 asti tai siihen saakka, kunnes tämän sopimuksen tarkoittama kiinteistökaupan esisopimus on allekirjoitettu ja esisopimusta ja kiinteistökauppaa koskeva kunnan toimielimen päätös on lainvoimainen.

Sopimuksen päättyessä irtisanomisen johdosta sopijapuolilla ei puolin eikä toisin ole vaatimuksia toisiaan kohtaan tähän sopimukseen perustuen. Sopijapuolet vastaavat toisiaan kohtaan aiheuttamistaan suorista ja välittömistä vahingoista, mutta eivät mistään välillisistä vahingoista.

Sopijapuolilla on yhdessä sopien mahdollista jatkaa tämän sopimuksen voimassaoloaikaa tai irtisanoa sopimus. Suunnitteluvarauksen jatkamisesta päätetään erikseen, mikäli varausalueen suunnittelu ei etene kunnan asettamien periaatteiden ja tavoitteiden mukaisesti. Kunta ei vastaa vahingoista, haitoista eikä kustannuksista mikäli se päättää olla jatkamatta varausta.

Tästä sopimuksesta aiheutuvat erimielisyydet pyritään ratkaisemaan ensisijaisesti sopijapuolten välisin neuvotteluin. Mikäli yhteisymmärrykseen ei päästä, käsitellään erimielisyydet Itä-Uudenmaan käräjäoikeudessa.

Liitteet: Kartta suunnittelualueesta

Allekirjoitukset