

YHTEISTYÖSOPIMUS

1 OSAPUOLET

1.1 Loviisan kaupunki ("**Kaupunki**")

Mannerheiminkatu 4
07900 Loviisa
Y-tunnus: 0203263-9

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

PL 100
00048 FORTUM
Y-tunnus: 0109160-2

Jäljempänä yhdessä **Osapuoli** tai **Osapuolet**

2 SOPIMUKSEN TAUSTA

2.1 Fortum ostaa tämän yhteistyösopimuksen allekirjoittamisen yhteydessä Kaupungilta Loviisan kaupungin Källan-Hästholmenin alueella sijaitsevat määräalat kiinteistöistä, jotka ovat esitettyinä tarkemmin liitteessä 1.

Myytävien määräalojen kiinteistötunnukset ovat:

- määräala kiinteistöstä 434-410-1-61
- määräala kiinteistöstä 434-404-1-30
- määräala kiinteistöstä 434-404-2-12

2.2 Myytävien määräalojen pinta-ala on yhteensä noin 300 hehtaaria ja ne omistaa Loviisan kaupunki. Kaupan kohteena olevalla alueella on voimassa Loviisan kaupunginvaltuuston 12.10.2008 hyväksymä rantayleiskaava. Alueelle on yleiskaavassa osoitettu alueita kaavamerkinnöillä M, MY-1, VR-1, RA, EN-3 sekä tuulivoimaloille tarkoitettu aluetta (t-1).

3 SOPIMUKSEN TARKOITUS

3.1 Fortumin tarkoituksena on suunnitella ja toteuttaa alueelle uusi ydinvoimala ja mahdollisesti muuta liikevaihdoltaan ja työllisyysvaikutuksiltaan merkittävää energiatuotantoa tai energiantensiivistä puhdasta teollisuutta. Merkittäväksi hankkeeksi ei katsota esimerkiksi aurinkovoimalaa tai vastaavaa Kaupunkia vain vähäisesti hyödyttävää investointia. Fortumin tarkoituksena on suunnitella ja kehittää hanketta tiiviissä yhteistyössä Kaupungin viranomaisten ja eri suunnittelualojen asiantuntijoiden kanssa. Hankekokonaisuuden tarkempi laajuus sekä maankäyttö täsmennetään kaavoitus- ja maankäyttösopimuksilla vuoteen 2032 mennessä yhteistyössä Kaupungin kanssa.

- 3.2 Alueelle rakentaminen edellyttää yleiskaavan muuttamisen ja tarvittavilta osin asemakaavan laatimista, mistä Osapuolet tekevät erillisen kaavoitussopimuksen. Kaavoitus voi koskea myös muita kuin Kaupungin ja Fortumin omistamia maa-alueita. Kaavoitussopimuksella ei kuitenkaan voida päättää etukäteen kaavan sisällöstä.

4 OSAPUOLTEN TAVOITTEET

- 4.1 Kaupungin tavoitteena on Fortumin energiainvestointien avulla lisätä Kaupungin elinvoimaisuutta ja saada Kaupungin alueelle myös muita investointeja.
- 4.2 Fortumin tavoitteena on rakentaa alueelle ydinvoimala, muuta energiatuotantoa ja energiaintensiiviseen puhtaaseen teollisuuteen liittyviä laitoksia.

5 OSAPUOLTEN OIKEUDET JA VELVOITTEET

- 5.1 Osapuolet ovat velvollisia allekirjoittamaan kaavoitussopimuksen. Kaavasopimuksen osalta Osapuolet ovat sopineet, että Fortum maksaa kaavas suunnittelun kustannukset sekä kaavoituksen viranomaismaksut. Kaupunki puolestaan on velvollinen edistämään kaavoitusta Kaupungin päätöksentekoaikataulussa ilman aiheutonta viivytystä.
- 5.2 Osapuolet ovat velvollisia allekirjoittamaan maankäyttösopimuksen. Maankäyttösopimuksessa noudatetaan seuraavia periaatteita: Niiltä osin, kuin asemakaavoitus tulee koskemaan jo asemakaavoitettua aluetta, tullaan maanomistajalta perimään maankäyttömaksuna 50 % asemakaavoituksen aiheuttamasta arvonnoususta. Asemakaavoittamattomien alueiden osalta tullaan kaavoituksen aiheuttama arvonnousu perimään täysimääräisenä. Niiltä osin, kun maanomistaja osallistuu kaavoituskustannuksiin, hyvitetään ne maankäyttömaksussa. Maankäyttösopimus hyväksytään kaupungin toimielimessä ennen asemakaavan hyväksymistä.
- 5.3 Osapuolet ovat alustavasti keskustelleet siitä, että ainakin osa maankäyttömaksusta suoritetaan sellaisena hankealueen infrastruktuurin rakentamisena, joka muuten olisi Kaupungin velvollisuutena.

6 OSAPUOLTEN VÄLISET SOPIMUKSET JA TAVOITEAIKATAULU

- 6.1 Kaupunki ja Fortum ovat tehneet samanaikaisesti tämän sopimuksen allekirjoituksen kanssa määräalakaupan koskien kohdassa 2.1 mainittuja kiinteistöjä.
- 6.2 Kaupunki ja Fortum sopivat alueen kaavoituksesta kaavoitussopimuksella. Tavoite 31.12.2025 mennessä.
- 6.3 Kaupunki ja Fortum sopivat maankäyttösopimuksen ehdoista ja allekirjoittavat maankäyttösopimuksen. Tavoite 31.12.2030 mennessä.
- 6.4 Jos yleiskaava- tai asemakaavapäätöksestä valitetaan, Osapuolet sitoutuvat odottamaan valitusprosessin lopputulosta. Fortum voi valitusaikana jatkaa alueen suunnittelua, suorittaa alueella tarpeelliseksi katsomiaan tutkimuksia sekä hakea lupia ja muita viranomaishyväksyntöjä, mutta alueella ei saa ilman Kaupungin etukäteistä suostumusta (jota ei saa perusteetta olla antamatta tai viivästyttää) tehdä toimenpiteitä, jotka merkittävästi muuttavat aluetta siten, että sitä ei voitaisi käyttää sopimuksen allekirjoitusajankohdan käyttötarkoituksiin, kuten esimerkiksi metsätalouteen tai loma-asumiseen.

7 HANKEALUEEN KEHITTÄMISEN KESKEYTTÄMINEN

- 7.1 Osapuolilla on oikeus irtisanoa tämä sopimus, mikäli Osapuolet eivät ole 31.12.2026 mennessä allekirjoittaneet alueen kaavoitus sopimusta. Mikäli kaavoitus sopimusta koskevasta päätöksestä valitetaan, edellä asetettua määräaikaa pidennetään, kunnes asia on ratkaistu lainvoimaisella päätöksellä.
- 7.2 Kaupungilla on myös oikeus seuraamuksitta irtisanoa tämä sopimus, mikäli Fortum asetetaan konkurssiin tai selvitystilaan. Kaupunki ei tällöin vastaa vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli se päättää olla jatkamatta kaavoitusta.
- 7.3 Mikäli tämä sopimus irtisanotaan edellä olevien syiden vuoksi, noudatetaan sitä, mitä Osapuolet ovat sopineet tässä yhteistyösopimuksessa määritellyjä kiinteistöjä koskevan kauppakirjan kohdassa 10 (liite 2).

8 SOPIMUKSEN VOIMASSAOLO

- 8.1 Tämä sopimus tulee voimaan sen jälkeen, kun se on allekirjoitettu ja Kaupungin tämän sopimuksen hyväksymistä koskeva päätös on lainvoimainen.
- 8.2 Tämä sopimus on voimassa 31.12.2032 asti. Osapuolten velvoitteiden toteutumista tarkastellaan vuosittain, ensimmäisen kerran vuoden 2025 marraskuussa.
- 8.3 Sopimuksen päättyessä irtisanomisen vuoksi Osapuolilla ei puolin eikä toisin ole vaatimuksia toisiaan kohtaan tähän sopimukseen perustuen pois lukien mitä kohdassa 7.3 on sovittu.

9 VAHINGONKORVAUSVELVOLLISUUS, SOPIMUSKUSTANNUKSET JA TIEDOTTAMINEN

- 9.1 Osapuolet vastaavat toisilleen aiheuttamista suorista ja välittömistä vahingoista, mutta eivät mistään välillisistä vahingoista.
- 9.2 Osapuolet vastaavat kumpikin omista asiantuntija- tai alihankkijakuluistaan.
- 9.3 Tiedottamisesta Osapuolet sitoutuvat sopimaan tapauskohtaisesti, huomioiden kuitenkin Fortum-konsernia koskevat arvopaperilainsäädännön asettamat mahdolliset sitovat säännöt.

10 SOPIMUKSEN SIIRTÄMINEN TAI MUUTTAMINEN

- 10.1 Sopimusta ei voi siirtää ilman toisen Osapuolen kirjallista suostumusta muulle kuin samaan konserniin kuuluvalle yhtiölle.
- 10.2 Sopimusta voidaan muuttaa vain Osapuolten kirjallisella sopimuksella.

11 RIIDANRATKAISU

- 11.1 Tästä sopimuksesta aiheutuvat erimielisyydet pyritään ratkaisemaan ensisijaisesti Osapuolten välisin neuvotteluin.

- 11.2 Sopimuksesta aiheutuvat riidat ratkaistaan välitysmenettelyssä Keskuskauppakamarin välitysmenettelysääntöjen mukaisesti. Välitysoikeus on yksijäseninen. Välitysmenettelyn paikka on Helsinki ja kieli suomi.

12 PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUS

Tätä sopimusta on tehty kaksi (2) samasanaista kappaletta, yksi kummallekin Osapuolelle.

[Paikka], [].[]kuuta 2025

LOVIISAN KAUPUNKI

FORTUM POWER AND HEAT OY

[nimenselvennys, asema]

[nimenselvennys, asema]

LIITTEET

1. Kartta Hankealueesta
2. Osapuolten välinen kiinteistöjä koskeva kauppakirja