

SAMARBETSAVTAL

1 PARTER

1.1 Lovisa stad ("**Staden**")

Mannerheimgatan 4
07900 Lovisa
FO-nummer: 0203263-9

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

PB 100
00048 FORTUM
FO-nummer: 0109160-2

Nedan tillsammans **Part** eller **Parter**

2 BAKGRUND TILL AVTALET

2.1 Fortum köper i samband med undertecknandet av detta avtal av Staden outbrutna områden belägna i området Källa-Hästholmen i Lovisa stad. De outbrutna områdena presenteras närmare i bilaga 1.

Fastighetsbeteckningarna för de outbrutna områden som ska säljas är:

- outbrutet område av fastighet 434-410-1-61
- outbrutet område av fastighet 434-404-1-30
- outbrutet område av fastighet 434-404-2-12

2.2 De outbrutna områdena har en areal på sammanlagt cirka 300 hektar och de ägs av Lovisa stad. För det området som utgör köpeobjekt gäller en strandgeneralplan som godkändes av stadsfullmäktige i Lovisa stad 12.10.2008. I området finns områden som i generalplanen anvisats planbeteckningarna M, MY-1, VR-1, RA och EN-3 samt område avsett för vindkraftverk (t-1).

3 AVTALETS SYFTE

3.1 Fortum har för avsikt att planera och bygga ett nytt kärnkraftverk i området och eventuell annan energiproduktion eller energiintensiv ren industri med betydande omsättning och sysselsättningseffekter. Som ett betydande projekt betraktas inte till exempel ett solkraftverk eller en motsvarande investering som endast har ringa nytta för Staden. Fortum har för avsikt att planera och utveckla projektet i tätt samarbete med Stadens myndigheter och experter inom olika planeringsområden. Projekthelhetens närmare omfattning och markanvändning preciseras genom planläggnings- och markanvändningsavtal senast 2032 i samarbete med Staden.

- 3.2 För att området ska kunna bebyggas krävs det ändring av generalplanen och upprättande av detaljplan till behövliga delar, om vilket Parterna ingår ett separat planläggningsavtal. Planläggningen kan också gälla annan mark än mark som ägs av Staden och Fortum. Genom planläggningsavtalet kan man emellertid inte besluta i förväg om planens innehåll.

4 PARTERNAS MÅL

- 4.1 Stadens mål är att med hjälp av Fortums energiinvesteringar öka Stadens livskraft och också få andra investeringar till Staden.
- 4.2 Fortums mål är att i området bygga ett kärnkraftverk, annan energiproduktion och anläggningar som hänför sig till energiintensiv ren industri.

5 PARTERNAS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

- 5.1 Parterna är skyldiga att underteckna ett planläggningsavtal. När det gäller planläggningsavtalet har Parterna kommit överens om att Fortum betalar kostnaderna för planeringen och myndighetsavgifterna för planläggningen. Staden är för sin del skyldig att föra vidare planläggningen i Stadens beslutsfattande organ utan ogrundat dröjsmål.
- 5.2 Parterna är skyldiga att underteckna ett markanvändningsavtal. I markanvändningsavtalet iakttas följande principer: Till den del som detaljplanläggningen kommer att gälla område som redan är detaljplanerat kommer markägaren att debiteras en markanvändningsavgift som uppgår till 50 % av den värdeökning som detaljplanläggningen medför. För icke-detaljplanerade områden kommer den värdeökning som planläggningen medför att debiteras till fullt belopp. Markägarens deltagande i planläggningskostnaderna kompenseras i markanvändningsavgiften. Markanvändningsavtalet godkänns i stadens organ innan detaljplanen godkänns.
- 5.3 Parterna har preliminärt diskuterat om att åtminstone en del av markanvändningsavgiften kommer att betalas i form av byggande av sådan infrastruktur på projektområdet som Staden i annat fall skulle vara skyldig att bygga.

6 AVTAL MELLAN PARTERNA OCH MÅLSATT TIDTABELL

- 6.1 Staden och Fortum har samtidigt som detta avtal har undertecknats genomfört en fastighetsaffär gällande de outbrutna områden som nämns i punkt 2.1.
- 6.2 Staden och Fortum avtalar om planläggningen av området med ett planläggningsavtal. Mål: senast 31.12.2025.
- 6.3 Staden och Fortum kommer överens om villkoren i markanvändningsavtalet och undertecknar markanvändningsavtalet. Mål: senast 31.12.2030.
- 6.4 Om besvär anförs över generalplane- eller detaljplanebeslutet förbinder sig Parterna att invänta slutresultatet av besvärprocessen. Fortum får under besvärstiden fortsätta att planera området, utföra undersökningar i området som bolaget anser vara nödvändiga och ansöka om tillstånd och andra myndighetsgodkännanden, men i området får inte utan Stadens förhandssamtycke (vilket inte utan grunder får nekas eller fördröjas) utföras åtgärder som avsevärt förändrar området så att det inte går att använda för de ändamål som var gällande vid tidpunkten för undertecknandet av avtalet, såsom skogsbruk eller semesterboende.

7 AVBRYTANDE AV UTVECKLINGEN AV PROJEKTOMRÅDET

- 7.1 Parterna har rätt att säga upp detta avtal om Parterna inte senast 31.12.2026 har undertecknat ett planlägningsavtal om området. Om besvär anförs mot beslutet om planlägningsavtalet förlängs ovan angivna tidsfrist tills frågan avgjorts med ett lagakraftvunnet beslut.
- 7.2 Staden har också rätt att utan påföljder säga upp detta avtal om Fortum försätts i konkurs eller likvidation. Staden svarar då inte för skador, olägenheter eller kostnader, om den beslutar att inte fortsätta planläggningen.
- 7.3 Om detta avtal sägs upp av ovannämnda skäl, iakttas det som Parterna avtalat i punkt 10 i det köpebrev (bilaga 2) som gäller de fastigheter som anges i detta samarbetsavtal.

8 AVTALETS GILTIGHETSTID

- 8.1 Detta avtal träder i kraft efter att det undertecknats och efter att Stadens beslut om godkännande av detta avtal har vunnit laga kraft.
- 8.2 Detta avtal gäller till 31.12.2032. Fullgörandet av Parternas skyldigheter granskas varje år, första gången i november 2025.
- 8.3 Om avtalet upphör på grund av att det sägs upp har Parterna inte några anspråk mot varandra baserat på detta avtal med undantag för vad som avtalats i punkt 7.3.

9 SKADESTÅNDSSKYLDIGHET, AVTALSKOSTNADER OCH INFORMERING

- 9.1 Parterna är ansvariga för direkta och omedelbara skador som de vållat varandra, men inte för indirekta skador.
- 9.2 Parterna står var för sig för sina egna kostnader för sakkunniga och underleverantörer.
- 9.3 Parterna förbinder sig att komma överens om information från fall till fall, dock med beaktande av eventuella bindande regler i värdepapperslagstiftningen som gäller för Fortum-koncernen.

10 ÖVERFÖRING ELLER ÄNDRING AV AVTALET

- 10.1 Avtalet kan inte utan den andra Partens skriftliga samtycke överföras till ett annat bolag än ett bolag som hör till samma koncern.
- 10.2 Avtalet kan endast ändras genom skriftligt avtal mellan Parterna.

11 TVISTLÖSNING

- 11.1 Menings-skiljaktigheter som föranleds av detta avtal strävar man efter att i första hand lösa genom förhandlingar mellan Parterna.
- 11.2 Tvister som föranleds av avtalet avgörs genom skiljedom enligt Centralhandelskammarens skiljedomsregler. Skiljenämnden ska bestå av en skiljedomare. Skiljeförfarandets säte är Helsingfors och språket finska.

12 DATUM OCH UNDERSKRIFT

Av detta avtal har upprättats två (2) likalydande exemplar, ett för vardera Parten.

[Ort], [dag] [månad] 2025

LOVISA STAD

FORTUM POWER AND HEAT OY

[namnförtydligande, position]

[namnförtydligande, position]

BILAGOR

1. Karta över Projektområdet
2. Fastighetsköpebrev mellan parterna