

SUUNNITTELUVARAUSSOPIMUS (luonnos 4.11.2025)

1. SOPIJAPUOLET / OSAPUOLET

Kuopion kaupunki
Y-tunnus 0171450-7
jäljempänä **"Kaupunki"**

YIT Rakennus Oy
Y -tunnus 3370377-3
Jäljempänä **"YIT"**

Kumpikin taho jäljempänä yhdessä **"Sopijapuolet"** ja kumpikin erikseen **"Sopijapuoli"**.

2. SOPIMUKSEN LÄHTÖKOHDAT JA SOPIMUSALUE

YIT on pyytänyt suunnitteluvarausta Kuopion kaupungin omistamiin kiinteistöihin Hepomäki 297-411-34-4 ja Erkkilä 297-411-5-306 kuuluviin maa-alueisiin, joiden pinta-ala on yhteensä noin 45 hehtaaria (jäljempänä sopimustekstissä **"Sopimusalue"**). Sopimusalue on osoitettu liitteenä 1 olevassa kartassa, jossa ovat näkyvissä pohjakarttamerkintöjen ja varattavan alueen lisäksi myös osayleiskaavassa osoitetut kaavamerkinnot.

YIT:n tarkoituksena on suunnitteluvarauksen aikana selvittää Sopimusalueen käyttöä puhtaan siirtymän teollisuushankkeena datakeskuksen (**"Hanke"**) käyttöön.

3. SOPIMUKSEN TARKOITUS

Sopimuksen tarkoituksena on, että Sopijapuolet sopivat Sopimusalueen varaamisesta YIT:lle ja siihen liittyvistä ehdoista sekä niistä ehdoista ja periaatteista, joilla Kaupunki varaa alueen YIT:lle.

YIT:n tarkoituksena on kohdan 8 mukaisena Varausaikana selvittää ja suunnitella Sopimusalueen kaupallisia ja teknisiä mahdollisuuksia puhtaan siirtymän teolliseen rakentamiseen, kuten datakeskustoimintaan ja sen hukkalämmön hyödyntämiseen Kuopion kaukolämpöverkossa. YIT suunnittelee ja kehittää Hanketta Varausaikana yhteistyössä Kuopion kaupungin viranomaisten, verkkoyhtiöiden ja eri suunnittelualojen asiantuntijoiden kanssa.

Varausaikana on tarkoitus tehdä Sopimusalueelle tarvittavia esiselvityksiä ja -tutkimuksia, joilla selvitetään sopimusalueen kaupallinen ja tekninen soveltuvuus Hankkeelle.

Sopijapuolet ovat tietoisia kaavaprosessin itsenäisestä ja riippumattomasta luonteesta. Sopijapuolet ovat tietoisia, että kaavan valmistelu ei välttämättä johda kaavan hyväksymiseen tai että kaava hyväksyttäisiin Sopijapuolten tavoitteiden mukaisesti.

Selvyyden vuoksi todettakoon, että tällä sopimuksella ei vielä luovuteta, vuokrata tai myydä Sopimusaluetta, vaan sovitaan periaatteista, millä edellytyksillä ja ehdoilla Sopimusalueesta muodostettavan tontin tai rakennuspaikan myymisestä tai vuokraamisesta tullaan neuvottelemaan.

4. SOPIMUSALUEESEEN VAIKUTTAVIA TEKIJÖITÄ

Kaupunki on käynnistänyt Hepomäen teollisuusalue -nimisen asemakaavatyön (kaavatyön tunnus 857). Hepomäen teollisuusaluetta koskevalla asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella tutkitaan mm. uuden kiertotalousalueen toteuttamista sekä kaukolämmön pienydinvoimalan sijoittamisen mahdollisuutta. Lisäksi

asemakaavoituksessa tutkitaan YIT:n hankkeen sijoittumismahdollisuutta alueelle.

YIT on tietoinen, että pinta-ala ja aluerajaus voivat suunnittelussa ja asemakaavoituksessa muuttua. Liitteessä 1 esitetty Sopimusalueen raja on siten vain ohjeellinen. Liitteenä 2 olevassa kartassa on osoitettu tiedossa olevia tekijöitä, jotka vaikuttavat mm. sopimusalueen aluerajaukseen ja pinta-alaan. Lopulliset rajat määritellään asemakaavoituksessa. Yleiskaavassa osoitettu viherysteyden (yleiskaavamerkintä M) tarve ja sijainti Sopimusalueen eteläpuolelta Poskilammelle tutkitaan asemakaavoituksessa. Viherysteyks saattaa jakaa Sopimusalueen kahteen osaan. Kuopion Energia Oy selvittää kaukolämmitykseen liittyvän pienydinvoimalan sijoittumista alueelle ja sen vaatiman alueen rajat selvitetään asemakaavoituksessa.

Kaupunki ei ole korvausvelvollinen aluerajauksen muutoksista.

YIT on tietoinen, että Kaupunki on vuokrannut suurimman osan Sopimusalueesta Rudus Oy:lle ja Pielisen Betoni Oy:lle kiviainesten louhintaa ja ottamista varten. Kyseinen sopimus on voimassa 31.12.2030 asti.

YIT on tietoinen, että louhintaa ja kiviainesten ottoa harjoitetaan myös muualla lähialueella Sopimusalueen pohjois- ja länsipuolella. Tulevaisuudessa louhintaa suoritetaan myös kaavoitettavan Hepomäen teollisuusalueen muodostamiseksi. Noin 700 metrin etäisyydellä Sopimusalueen länsireunasta sijaitsee Jätekuukko Oy:n jätekeskus. Sopimusalueen välittömään läheisyyteen Uusiotien varressa olevalle alueelle sijoittuu kiertotaloustoimintaa harjoittavia yrityksiä.

YIT on tietoinen, että Hankkeessa rakennettavien rakennusten ja laitteiden on siedettävä tärinää ja muita ympäristössä harjoitettavasta toiminnasta aiheutuvia ympäristöhaittoja.

5. SOPIJAPUOLTEN TAVOITTEET, OIKEUDET JA VELVOITTEET

YIT:n tavoitteena on kehittää Sopimusaluetta datakeskustoimintaan ja toteuttaa merkittävä puhtaan energian teollisuushanke Sopimusalueelle. Kehitystyössä YIT hyödyntää omaa sekä yhteistyökumppaniensa asiantuntemusta muun muassa hankekehityksen, sähköliityntöjen ja hukkalämmön mahdollisen hyödyntämisen osalta. Varausaikana YIT markkinoi Sopimusaluetta potentiaalisille kansainvälisille ja kotimaisille toimijoille parhaaksi katsomassaan laajuudessa.

YIT hankkii kustannuksellaan Hankkeensa suunnitteluun, toteutusmahdollisuuksien selvittämiseen ja asemakaavoitukseen tarvittavat tutkimukset, selvitykset ja suunnitelmat, jotka ovat yksinoikeudella YIT:n omaisuutta.

Tavoitteena asemakaavoituksessa on muodostaa sopimusalueelle datakeskukselle soveltuva tontti. YIT:llä on lisäksi tavoitteena, että tontti olisi yhtenäinen.

Kaupunki tekee kustannuksellaan alueidenkäyttölain (132/1999) mukaiseen asemakaavoituksen viranomaisprosessiin liittyvät toimenpiteet.

Kumpikin osapuoli vastaa omista tähän sopimukseen liittyvistä kuluistaan mukaan lukien kaikki konsultti- tai alihankkijakulut.

Sopijapuolet sitoutuvat yhdessä sopimaan tapauskohtaisesti tiedottamisesta. Tämä ei koske asemakaavaprosessiin liittyvää tiedottamista tai julkista kuuluttamista.

6. SUUNNITTELUVARAUS JA SEN KESKEYTTÄMINEN

Tällä sopimuksella Kaupunki varaa YIT:lle Sopimusalueen tämän sopimuksen voimassaoloajaksi. Varaaminen tarkoittaa sitä, että Kaupunki ei tämän sopimuksen tekemisen jälkeen varausaikana markkinoi, myy tai pitkäaikaisesti vuokraa Sopimusaluetta kolmannelle, lukuun ottamatta mahdollista pienydinvoimalan sijaintia, ja että YIT:llä on oikeus markkinoida aluetta sekä tehdä Sopimusalueella selvityksiä ja suunnitelmia.

YIT on tietoinen, että sen täyttyä etukäteen sopia Rudus Oy:n ja Pielisen Betoni Oy:n kanssa tutkimuksista, jotka YIT aikoo tehdä alueella, jota Rudus Oy ja Pielisen Betoni Oy hallitsevat kohdassa 4 tarkoitetun sopimuksen nojalla. YIT:llä on korvauksetta oikeus tehdä suunnitteluunsa liittyviä maaperätutkimuksia ja mittauksia Sopimusalueen sillä osalla, joka on Kaupungin hallinnassa. YIT siistii alueet ennalleen tutkimusten ja mittausten jälkeen.

Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä suunnitteluvaraus raukeamaan kesken varausajan tai olla jatkamatta varausta, sekä varata varauksen kohde kolmannelle, mikäli YIT asetetaan varausaikana konkurssiin tai selvitystilaan taikka on muutoin ilmeistä, ettei YIT kykene suoriutumaan sopimuksen mukaisista velvoitteistaan. Kaupunki ei tällöin vastaa vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli se päättää määrätä varauksen raukeamaan tai päättää olla jatkamatta varausta.

Kaupunki ei miltään osin ole vastuussa YIT:lle aiheutuvista kustannuksista eikä vahingoista, jos YIT:n suunnittelema hankkeelle ei synny toteuttamisen edellytyksiä.

YIT suorittaa Kaupungille varausmaksuna määrältään 15.000 euroa. Varausmaksu suoritetaan Kaupungin lähettämää erillistä laskua vastaan 60 vuorokauden kuluessa siitä, kun Sopijapuolet ovat allekirjoittaneet tämän sopimuksen.

7. KIINTEISTÖKAUPPA- TAI MAANVUOKRAUSNEUVOTTELUITA KOSKEVAT PERIAATTEET

Osapuolet neuvottelevat Varausaikana maa-alueen myymistä tai vuokraamista koskevasta sopimuksesta, jos YIT osoittaa hankkeen etenevän ja tarpeen neuvotella ko. sopimus esittämällä esimerkiksi datakeskusoperaattorin kanssa tehdyn aiesopimuksen. Lähtökohtaisesti Osapuolet neuvottelevat 40 vuoden pituisesta maanvuokrasopimuksesta. Tarvittaessa Kaupunki selvittää maa-alueen myyntiä koskevat mahdollisuutensa, jos se on Hankkeen etenemisen kannalta välttämätöntä.

Maa-alueen myyminen tai vuokraaminen tapahtuu markkinahinnalla. Kuopion kaupunki selvittää myytävän tai vuokrattavan maa-alueen markkinahinnan tai markkinaperusteisen maanvuokran kuntalain (410/2015) 130 §:n 2. momentissa säädettyllä tavalla. Päätösvalta maanvuokrauksesta on Kuopion kaupungin hallintosäännön mukaisesti Kuopion kaupunkirakennelautakunnalla. Päätösvalta kiinteistökaupasta on Kuopion kaupungin hallintosäännön mukaisesti Kuopion kaupunginhallituksella.

Maa-alueen myymistä tai vuokraamista koskevaan sopimukseen sisältyy rakentamisvelvoite, jonka mukaisessa aikataulussa ja laajuudessa YIT tai sopimukseen lopulliseksi toteuttajaksi tuleva YIT:n nimeämä taho sitoutuu kustannuksellaan ja vastuullaan toteuttamaan rakennushankkeen. Tarkemmat sopimusehdot neuvotellaan Osapuolten kesken.

8. SOPIMUKSEN VOIMASSAOLO

Tämä sopimus tulee voimaan sen jälkeen, kun kumpikin Sopijapuoli on sen allekirjoittanut. Tämä sopimus on voimassa kaksitoista (12) kuukautta siitä päivästä, kun se on allekirjoitettu (Varausaika).

Osapuolet neuvottelevat tämän sopimuksen jatkamisesta, jos YIT voimassaolon päättymiseen mennessä osoittaa Hankkeen jatkumisen olevan realistista esittämällä esimerkiksi datakeskusoperaattorin kanssa tehdyn aiesopimuksen. Harkinnassa otetaan huomioon käynnissä olevan asemakaavoituksen vaihe.

Sopimuksen päättyessä ilman maa-alueen kauppaa tai vuokrausta koskevaa sopimusta tai sopimuksen rauetessa kohdan 6 mukaisesti Sopijapuolilla ei ole vaatimuksia toisiaan kohtaan tähän sopimukseen perustuen ja Osapuolet pitävät kulunsa omina vahinkoinaan.

9. MUUT EHDOT

Tähän sopimukseen sovelletaan Suomen lakia.

Tästä sopimuksesta aiheutuvat erimielisyydet pyritään ratkaisemaan ensisijaisesti Sopijapuolten keskinäisin neuvotteluin. Mikäli erimielisyyksien ratkaisemisesta ei päästä neuvottelutulokseen, ratkaistaan erimielisyydet

ensimmäisenä oikeusasteena Pohjois-Savon käräjäoikeudessa.

10. JAKELU

Tätä sopimusta on laadittu kaksi saman sanaista kappaletta, yksi kummallekin Sopijapuolelle.

Liitteet:

1. Sopimusalue
2. Kartta sopimusalueesta ja sen rajoihin laajuuteen vaikuttavista tekijöistä.
3. Valtakirja

Päiväys ja allekirjoitukset

YIT Rakennus Oy

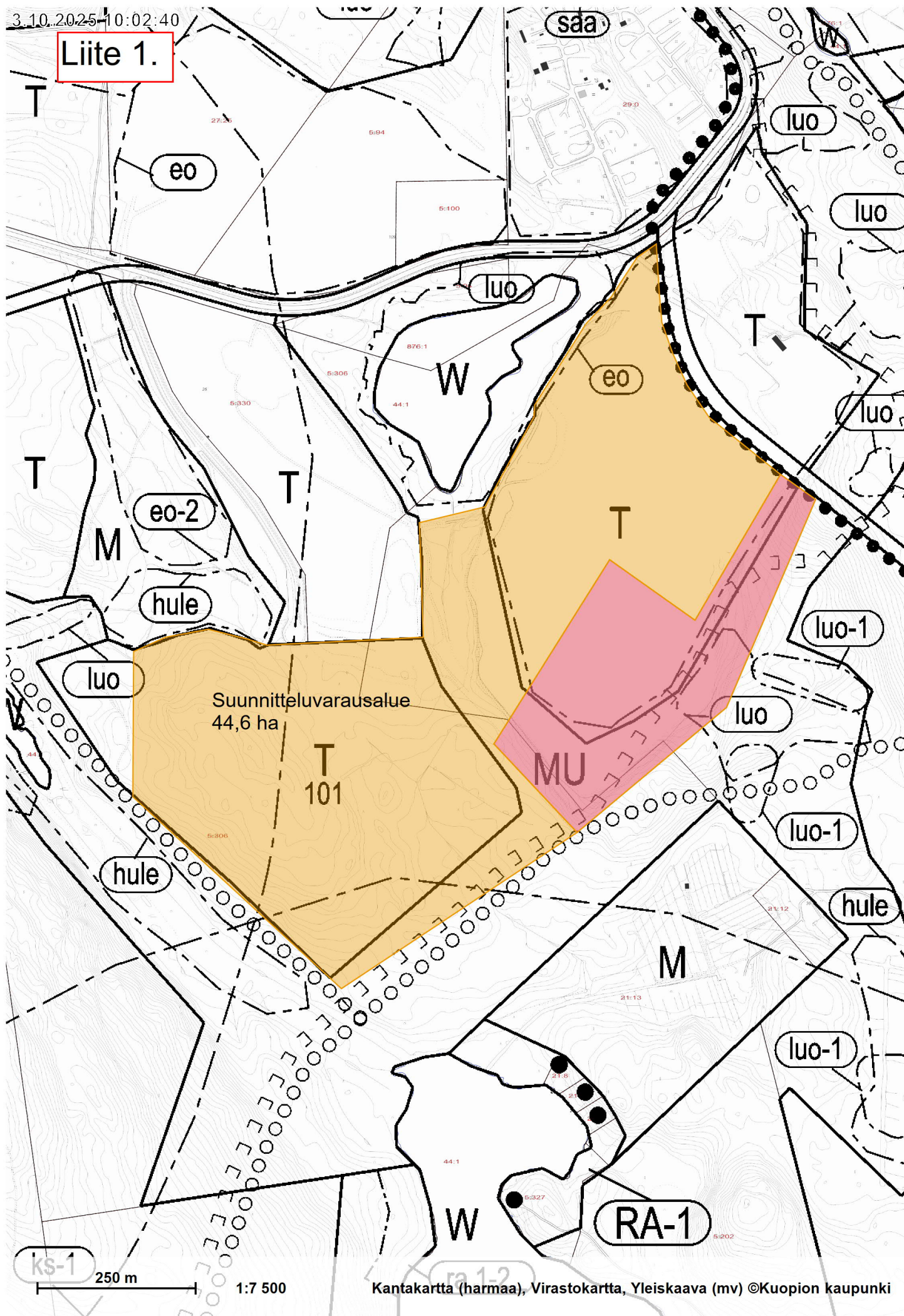
Aluejohtaja

Kuopion kaupunki

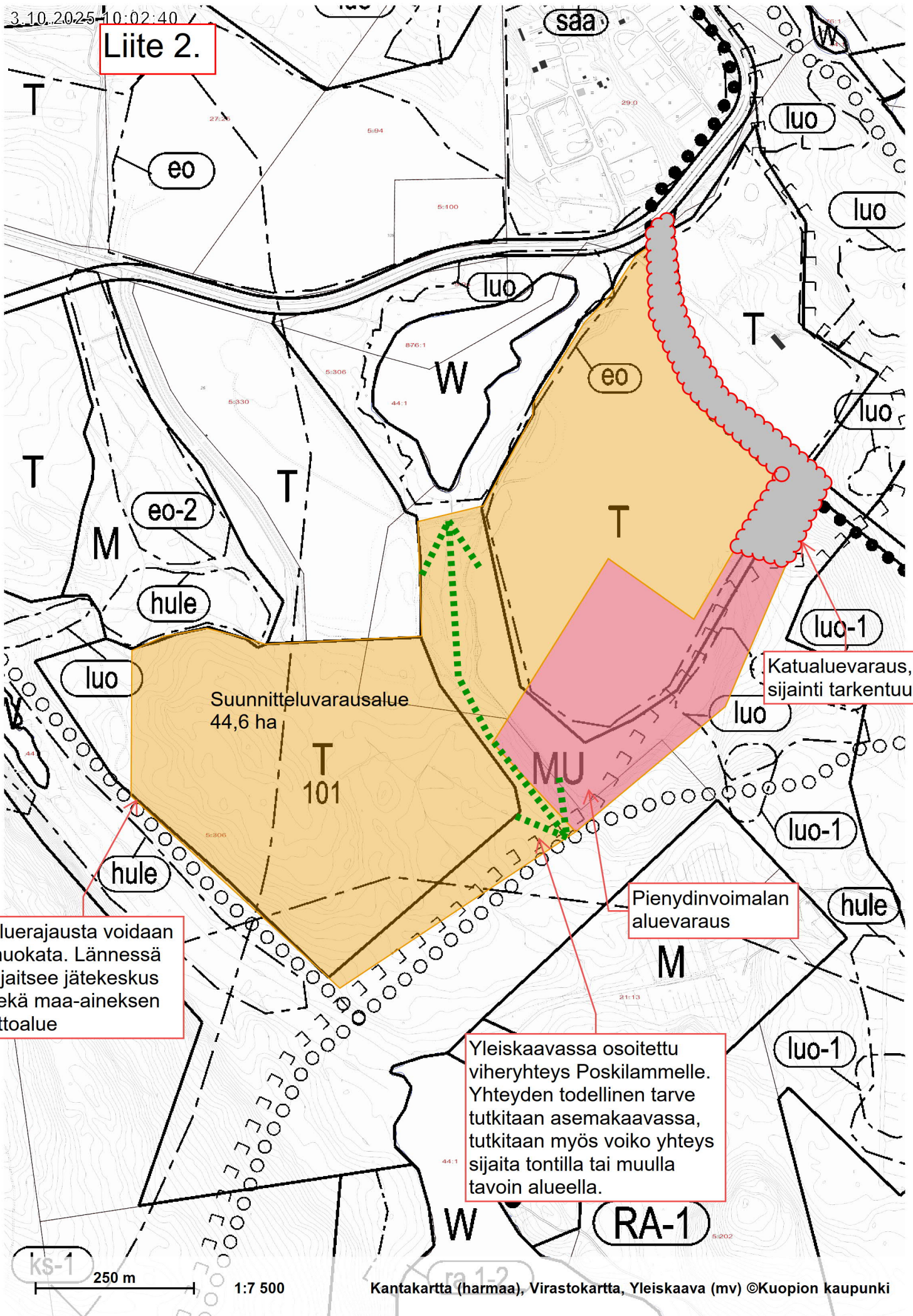
Lauri Lytsy

Kiinteistöjohtaja

Liite 1.



Liite 2.



Aluerajausta voidaan muokata. Lännessä sijaitsee jätekeskus sekä maa-aineksen ottoalue

Pienydinvoimalan aluevaraus

Yleiskaavassa osoitettu viheryhteys Poskilammelle. Yhteyden todellinen tarve tutkitaan asemakaavassa, tutkitaan myös voiko yhteys sijaita tontilla tai muulla tavoin alueella.