



Tid och plats 7.5.2024 19.09-22.03  
Aika ja paikka Wilhelmsdal

Kallelse utfärdad den  
Kutsu annettu 2.5.2024

Beslutande – Päättöksentekijät

Henrik Wickström, ordf.–pj.  
Juha Kainulainen, I vice ordf. – varapj.  
Patricia Wessman, II vice ordf. – varapj.  
Marie Bergman-Auvinen  
Annika Wide  
Ingrid Träskman  
Niina Holmström  
Tuomas Bergström  
Glenn Hagman (ers.- varaj.)

Frånvarande – Poissa

Andreas Elfving

Övriga – Muut

Robert Nyman, kommundirektör – kunnanjohtaja  
Johan Nilsson, tf. förvaltningschef – vt. hallintojohtaja  
Robert Lemström, fullmäktiges ordf. – valtuuston pj  
Karl Åberg, fullmäktiges I vice ordf. – valtuuston I varapj. § 112-128, 19.09-22.02  
Mikael Wacklin, kommunikations- och livskraftschef – viestintä ja elinvoimapäällikkö  
Piia Nordström, kommuningenjör – kunnaninsinööri, § 112-121, 19.09-20.14  
Ann-Britt Romar, personalchef – henkilöstöpäällikkö, § 112-118, 19.09-19.51  
Charlotta Lindvall, ekonomichef – talouspäällikkö, § 112-117, 19.09-19.49  
Juha Heikkinen, logistiker – logistikko, § 112-115, 19.09-19.35

Sammanträdetts laglighet och beslutförhet: § 112  
Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus:

Paragrafer: § 113-130  
Pykälät:

**Henrik Wickström**  
Ordförande – Puheenjohtaja

**Johan Nilsson**  
Protokollförare – Pöytäkirjanpitäjä

**Ingrid Träskman**  
Protokolljusterare – Pöytäkirjantarkastaja

**Tuomas Bergström**  
Protokolljusterare – Pöytäkirjantarkastaja

Protokollet publiceras  
Pöytäkirja julkaistaan

14.5.2024 på kommunens webbplats – kunnan verkkosivustolla

Intygar  
Vakuuttaa

**Johan Nilsson**  
tf. förvaltningschef – vt. hallintojohtaja

Kommunstyrelsen - Kunnanhallitus

INGÅ/460/10.02.03/2023

**122 § Joddböle V - avtal om att inleda planläggning/kaavoituksen käynnistämispöytäkirja**

Byggnads- och miljönämnden 27.2.2024 § 19

I enlighet med kommunstyrelsens beslut 11.12.2023 253 § har ett avtal om att inleda planläggningen för Joddböle V utarbetats.

Avtalsområdet omfattas av Ingå generalplan för fastlandet 2015 (2002) och Joddböle detaljplan (2009). Området är anvisats som TC-område i Ingå generalplan för fastlandet 2015, vilket innebär att projektet är i enlighet med generalplanen.

Planläggningsarbetet ingår som tre separata projekt i 2023 års planläggningsöversikt: Joddböle I-II, Joddböle III och Joddböle IV. Målen omfattar till exempel möjliggörande av ett koldioxidsnålt stålverk i samband med detaljplanen för Joddböle III.

Markägarna önskar att detaljplanen ska möjliggöra byggandet av ett koldioxidsnålt stålverk och tillhörande vätgasläggningar inom avtalsområdet. Markägarna vill också tillåta annan industriell verksamhet inom området.

Kommunens preliminära målsättningar framgår av avtalet.

Syftet med avtalet är att kommunen och partnern ska komma överens om inledandet av och villkoren för den detaljplaneringen av avtalsområdet. Avtalet omfattar det område i Joddböle detaljplaneområde i Ingå kommun som framgår av den till Avtalet bifogade kartan. Avtalsområdet är ca 400 ha stort. Partnerna äger hela avtalsområdet, med undantag för små markområden som ägs av kommunen (kommunala avloppsreningsverket, en del av en gammal landsväg) och vägområden som ägs av staten.

Detaljplaneringen kommer att inledas så snart som möjligt, med målet att detaljplanen är utarbetad 2024.

Partnerna kommer att ansvara för alla kostnader som uppstår i samband med utarbetandet av planen. Planen kommer att utarbetas av en konsult under ledning av kommunen.

Målet är att kommunen och partnern ska förhandla fram ett markanvändningsavtal i enlighet med markanvändnings- och bygglagen under förslagsskedet

Rakennus- ja ympäristölautakunta 27.2.2024 § 19

Kunnanhallituksen päätöksen 11.12.2023 253 § mukaisesti on laadittu kaavoituksen käynnistämispöytäkirja Joddböle V asemakaavoitusta varten.

Sopimusalueella on voimassa Inkoon mantereen yleiskaava (2002) sekä Joddbölen asemakaava (2009). Alue on Inkoon mantereen yleiskaavan 2015 mukaan asemakaavoitettavaa TC-alueita, eli hanke on yleiskaavan mukainen.

Asemakaavatyö sisältyy kolmena erillisenä hankkeena Inkoon vuoden 2023 kaavoituskatsauksessa Joddböle I-II, Joddböle III sekä Joddböle IV. Tavoitteina on mm. Joddböle III-kaavahankkeen kohdalla esitetty vähähiilisen terästehtaan mahdollistaminen

Maanomistajat toivovat, että asemakaavalla mahdollistettaisiin vähähiilisen teräsentuotantolaitoksen sekä siihen liittyvien vetylaitosten rakentamisen Sopimusalueelle. Lisäksi Maanomistajat toivovat, että alueelle mahdollistetaan myös muuta teollista toimintaa.

Kunnan alustavat tavoitteet esitetään sopimuksessa.

Sopimuksen tarkoituksena on, että Kunta ja Yhteistyökumppani sopivat Sopimusalueen asemakaavoituksen käynnistämisestä ja siihen liittyvistä ehdoista. Sopimus koskee Inkoon kunnan Joddbölen asemakaava-alueella sijaitsevaa oheisen sopimuksen liitekartan mukaisia alueita. Sopimusalueen pinta-ala on noin 400 ha. Yhteistyökumppanit omistavat Sopimusalueen kokonaisuudessa lukuun ottamatta kunnan omistuksessa olevat pienehköt maa-alueet (Kunnan jätevesipuhdistamo, osa vanhaa maantietä) sekä Valtion omistuksessa olevat maantialueet.

Asemakaavoitus aloitetaan mahdollisimman nopeasti ja tavoitteena on, että asemakaava on laadittu 2024.

Yhteistyökumppanit vastaavat kaikista kaavan laatimisesta aiheutuvista kustannuksista. Kaava laaditaan konsulttityönä, jonka laadintaa kunta ohjaa.

Tavoitteena on, että kunta ja yhteistyökumppanit neuvottelevat asemakaavan ehdotusvaiheessa maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen

## Kommunstyrelsen - Kunnanhallitus

av detaljplanen.

**Ekonomiska konsekvenser:** I enlighet med avtalet **Anknytning till strategin:** Kommunen arbetar aktivt för att utveckla Joddböle området och möjliggör vid behov byggandet av ett stickspår på området.

**Beredare:** Planläggningschefen  
**Tilläggsuppgifter:** eric.roselius(at)inga.fi, +358 40 670 6143  
**Föredragande:** planläggningschefen

**Förslag:**

Byggnads- och miljönämnden föreslår kommunstyrelsen att kommunstyrelsen godkänner avtalet i enlighet med bilaga 1. Kommundirektören och planläggningschefen befullmäktigas att underteckna avtalet enligt det här beslutet. Planläggningschefen befullmäktigas att göra tekniska ändringar och rättelser i avtalet.

**Behandling:**

Ordförande Karl Åberg föreslog remittering av ärendet. Åbergs förslag understöddes av Ulla Gunnarsson. Lotte Maasalo föreslog att ärendet inte alls behandlas. Förslaget fick inget understöd och förföll.

**Omröstning:**

Föredragandes och Karl Åbergs förslag ställdes mot varandra. Hela nämnden understödde Karl Åbergs förslag.

**Bilagor:**

Bilaga 1 Joddböle V - avtal om att inleda planläggning

**Beslut:**

Ärendet remitterades.

**Verkställare:** Planläggningschefen

**Delgivning:** avtalsparterna

**Ändringsökande:** Ingen ändring kan sökas; gäller beredning

**Byggnads- och miljönämnden 25.4.2024 § 34**

Avtalet har genomgått mindre ändringar förtydliganden samt tillägg gällande, främst kommunens målsättningar. Förutom kommunens målsättningar är ändringarna därmed främst tekniska samt av förtydligande karaktär.

Avtalat har granskats av utomstående jurister. Juristerna hade inget att anmärka förutom mindre tekniska korrigeringar.

Avtalsparterna (markägarna) har preliminärt också för sin del godkänt det uppdaterade avtalet.

**Ekonomiska konsekvenser:** I enlighet med avtalet **Anknytning till strategin:** Kommunen arbetar aktivt för att utveckla Joddböle området och möjliggör vid behov byggandet av ett stickspår på området.

maankäyttö sopimuksen

**Taloudelliset vaikutukset:** Sopimuksen mukaisesti **Yhteys strategiaan:** Kunta on aktiivinen Joddbölen alueen kehittämisessä ja mahdollistaa tarvittaessa pistoraiten rakentamisen alueella.

**Valmistelija:** Kaavoituspäällikkö  
**Lisätietoja:** eric.roselius(at)inga.fi, +358 40 670 6143  
**Esittelijä:** Kaavoituspäällikkö

**Esitys:**

Rakennus- ja ympäristölautakunta esittää kunnanhallitukselle, että kunnanhallitus hyväksyy liitteen 1 mukaisen sopimuksen. Kunnanjohtaja ja kaavoituspäällikkö valtuutetaan allekirjoittamaan tämän päätöksen mukainen sopimus. Kaavoituspäällikkö valtuutetaan tekemään sopimukseen teknisluntoisia muutoksia ja korjauksia.

**Käsittely:**

Puheenjohtaja Karl Åberg esitti, että asia palautetaan. Ulla Gunnarsson kannatti esitystä. Lotte Maasalo esitti, että asiaa ei laisinkaan käsitellä. Esitys ei saanut kannatusta ja raukesi.

**Äänestys:**

Esittelijän ja Karl Åbergin esitys asetettiin vastakkain. Koko lautakunta kannatti Karl Åbergin esitystä.

**Liitteet:**

Liite 1 Joddböle V kaavoituksen käynnistämissopimus

**Päätös:**

Asia palautettiin.

**Täytäntöönpanija:** Kaavoituspäällikkö

**Tiedoksi:** sopimusosapuolet

**Muutoksenhaku:** ei muutoksenhakua; koskee valmistelua

**Rakennus- ja ympäristölautakunta 25.4.2024 § 34**

Sopimukseen on tehty pieniä muutoksia, selvennyksiä ja lisäyksiä, jotka koskevat lähinnä kunnan tavoitteita. Kunnan tavoitteita lukuun ottamatta muutokset ovat siis lähinnä teknisiä ja selventäviä.

Ulkopuoliset lakimiehet ovat tarkastaneet sopimuksen. Lakimiehillä ei ollut huomautettavaa pieniä teknisiä korjauksia lukuun ottamatta.

Sopimuspuolet (maanomistajat) ovat myös hyväksyneet päivitetyn sopimuksen omalta osaltaan alustavasti.

**Taloudelliset vaikutukset:** Sopimuksen mukaisesti **Yhteys strategiaan:** Kunta on aktiivinen Joddbölen alueen kehittämisessä ja mahdollistaa tarvittaessa pistoraiten rakentamisen alueella.

## Kommunstyrelsen - Kunnanhallitus

**Beredare:** Planläggningschefen  
**Tilläggsuppgifter:** eric.roselius(at)inga.fi, +358 40 670 6143  
**Föredragande:** planläggningschefen

**Förslag:**

Byggnads- och miljönämnden föreslår kommunstyrelsen att kommunstyrelsen godkänner avtalet i enlighet med bilaga 1. Kommundirektören och planläggningschefen befullmäktigas att underteckna avtalet enligt det här beslutet. Planläggningschefen befullmäktigas att göra tekniska ändringar och rättelser i avtalet före det undertecknas av avtalsparterna.

**Behandling:**

Lotte Maasalo föreslog att byggnads- och miljönämnden föreslår för kommunstyrelsen att den inte godkänner avtalet. Förslaget fick inget understöd och förföll.

**Bilagor:**

Bilaga 1 Joddböle V - avtal om att inleda planläggning (uppdatering)

**Beslut:**

Godkändes.

**Verkställare:** Planläggningschefen

**Delgivning:** avtalsparterna

**Ändringssökande:** Ingen ändring kan sökas; gäller beredning

**Kommunstyrelsen 6.5.2024 § 122**

**Beredare:** tf. förvaltningschefen  
**Tilläggsuppgifter:** johan.nilsson(at)inga.fi, 044 512 0288  
**Föredragande:** kommundirektören

**Förslag:**

Kommunstyrelsen godkänner avtalet i enlighet med bilaga 1. Kommundirektören och planläggningschefen befullmäktigas att underteckna avtalet enligt det här beslutet. Planläggningschefen befullmäktigas att göra tekniska ändringar och rättelser i avtalet före det undertecknas av avtalsparterna.

**Bilagor:**

Bilaga 1 Joddböle V - avtal om att inleda planläggning (uppdatering)

**Behandling:**

Ledamot Wessman föreslog med understöd av ledamot Bergström att ärendet skulle remitteras till beredningen.

Föredragandes grundförslag och ledamot Wessmans motförslag ställdes mot varandra. I omröstningen fick ledamot Wessmans två (2) röster: Bergström och Wessman. Föredragandes förslag fick sju (7) röster: Bergman-Auvinen, Holmström, Kainulainen, Träskman, Wickström, Wide, Hagman.

Ordförande Wickström föreslog med understöd av

**Valmistelija:** Kaavoituspäällikkö

**Lisätietoja:** eric.roselius(at)inga.fi, +358 40 670 6143

**Esittelijä:** Kaavoituspäällikkö

**Esitys:**

Rakennus- ja ympäristölautakunta esittää kunnanhallitukselle, että kunnanhallitus hyväksyy liitteen 1 mukaisen sopimuksen. Kunnanjohtaja ja kaavoituspäällikkö valtuutetaan allekirjoittamaan tämän päätöksen mukainen sopimus. Kaavoituspäällikkö valtuutetaan tekemään sopimukseen teknisluontoisia muutoksia ja korjauksia ennen sopimuksen allekirjoittamista.

**Käsittely:**

Lotte Maasalo esitti, että rakennus- ja ympäristölautakunta esittää kunnanhallitukselle, että kunnanhallitus ei hyväksy sopimusta. Esitys ei saanut kannatusta ja raukesi.

**Liitteet:**

Liite 1 Joddböle V kaavoituksen käynnistämissopimus (päivitys)

**Päätös:**

Hyväksyttiin.

**Täytäntöönpanija:** Kaavoituspäällikkö

**Tiedoksi:** sopimusosapuolet

**Muutoksenhaku:** ei muutoksenhakua; koskee valmistelua

**Kunnanhallitus 6.5.2024 § 122**

**Valmistelija:** vt. hallintojohtaja  
**Lisätietoja:** johan.nilsson(at)inga.fi, 044 512 0288  
**Esittelijä:** kunnanjohtaja

**Esitys:**

Kunnanhallitus hyväksyy liitteen 1 mukaisen sopimuksen. Kunnanjohtaja ja kaavoituspäällikkö valtuutetaan allekirjoittamaan tämän päätöksen mukainen sopimus. Kaavoituspäällikkö valtuutetaan tekemään sopimukseen teknisluontoisia muutoksia ja korjauksia ennen sopimuksen allekirjoittamista.

**Liitteet:**

Liite 1 Joddböle V kaavoituksen käynnistämissopimus (päivitys)

**Käsittely:**

Jäsen Wessman esitti, että asia palautetaan valmisteluun. Jäsen Bergström kannatti esitystä.

Jäsen Wessmanin vastaehdotus asetettiin valmistelun pohjaehdotusta vastaan. Äänestyksessä jäsen Wessmanin ehdotus sai kaksi (2) ääntä: Bergström ja Wessman.

Valmistelun ehdotus sai seitsemän (7) ääntä: Bergman-Auvinen, Holmström, Kainulainen, Träskman, Wickström, Wide, Hagman.

## Kommunstyrelsen - Kunnanhallitus

ledamot Bergman-Auvinen följande ändring i avtalet och följande tillägg i beslutet:

Ändring i avtalet:

I punkt "4. Kommunens mål och utgångspunkter för avtalsområdets detaljplanering", moment II stryks meningen "MKB-rapporten och de studier som krävs som en del av MKB-förfarandet kan anses vara tillräcklig information."

Tillägg i beslutet:

Kommunstyrelsen ger beredningen i uppdrag att främja delaktigheten i planlägningsprojektet för att öka förmågan att uppfatta projektets inverknings.

Ordförande frågade ledamöterna om ett enhälligt beslut kunde fattas om ändringen i avtalet och tillägget i beslutet. Ledamöterna svarade att så kunde göras.

**Beslut:**

Kommunstyrelsen godkände avtalet i bilaga 1 med följande ändring:

I punkt "4. Kommunens mål och utgångspunkter för avtalsområdets detaljplanering", moment II ströks meningen "MKB-rapporten och de studier som krävs som en del av MKB-förfarandet kan anses vara tillräcklig information."

Kommundirektören och planlägningschefen befullmäktigades att underteckna avtalet enligt det här beslutet. Kommundirektören och planlägningschefen befullmäktigades att göra tekniska ändringar och korrigeringar innan undertecknandet av avtalet.

Kommunstyrelsen gav beredningen i uppdrag att främja delaktigheten i planlägningsprojektet för att förbättra förmågan att uppfatta projektets inverknings.

**Verkställare:** Kommundirektören, planlägningschefen

**Delgivning:** avtalsparterna

**Ändringssökande:** begäran om omprövning till kommunstyrelsen

Puheenjohtaja Wickström ehdotti jäsen Bergman-Auvisen kannattamana seuraavan muutoksen sopimukseen ja lisäyksen päätökseen:

Sopimukseen tulevat muutokset:

Osassa "4. Kunnan esittämät tavoitteet ja lähtökohdat Sopimusalueen asemakaavalle" kohdasta II. poistetaan lause "Riittävänä tietona voidaan pitää YVA-selostusta sekä YVA-menettelyn kuuluvia selvityksiä"

Lisäys päätökseen:

Kunnanhallitus antaa valmistelulle tehtäväksi edistää kaavahankkeeseen liittyvää osallisuutta siten, että ymmärrys hankkeen vaikutuksista kasvaa.

Puheenjohtaja kysyi kunnanhallituksen jäseniltä, voidaanko muutoksesta sopimukseen ja lisäyksestä päätökseen päättää yksimielisesti. Jäsenet vastasivat, että näin voidaan menetellä.

**Päätös:**

Kunnanhallitus hyväksyi liitteen 1 mukaisen sopimuksen seuraavalla muutoksella:

Osasta "4. Kunnan esittämät tavoitteet ja lähtökohdat Sopimusalueen asemakaavalle" kohdasta II. poistettiin lause "Riittävänä tietona voidaan pitää YVA-selostusta sekä YVA-menettelyn kuuluvia selvityksiä"

Kunnanjohtaja ja kaavoituspäällikkö valtuutettiin allekirjoittamaan tämän päätöksen mukainen sopimus. Kaavoituspäällikkö valtuutettiin tekemään sopimukseen teknisluontoisia muutoksia ja korjauksia ennen sopimuksen allekirjoittamista.

Kunnanhallitus antoi valmistelulle tehtäväksi edistää kaavahankkeeseen liittyvää osallisuutta siten, että ymmärrys hankkeen vaikutuksista kasvaa.

**Täytäntöönpanija:** Kunnanjohtaja, kaavoituspäällikkö

**Tiedoksi:** sopimusosapuolet

**Muutoksenhaku:** oikaisuvaatimus kunnanhallitukselle

# Joddböle V avtal om inledande av planläggning

Detta avtal baseras på kommunstyrelsen beslut 6.5.2024 § 122.

## Avtalsslutande parter

**Ingå kommun** (nedan "kommunen")

**Strandvägen 2, 10210 Inkoo**

**FO-nummer: 0126293-4**

Som ägare till fastigheterna 149-466-1-32 och 149-432-2-14

Övriga parter i avtalet är företagen a) - c) nedan, nedan i detta avtal gemensamt kallade "Markägare".

### a) Rudus Oy

**Karvaamokuja 2a 00380 Helsingfors**

**FO-nummer 1628390-6**

Som ägare av fastigheten 149-432-13-0

### b) Inkoo Shipping Oy ab

**Satamatie 454 10210 INKOO**

**FO-nummer: 0983002-7**

Som ägare till fastigheterna 149-466-1-26 och 149-432-12-1

### c) Fortum Power and Heat Oy

**Keilalahdentie 2-4, 02150 ESPOO**

**FO-nummer: 0109160-2**

Som ägare till fastigheterna 149-466-1-31, 149-432-1-39, 149-432-1-65, 149-432-8-0, 149-432-10-0, 149-432-11-3, 149-432-11-3, 149-432-2-10, 149-445-2-2, 149-432-2-8, 149-432-2-6, 149-445-1-19, 149-432-2-12, 149-432-11-7

## Avtalsvillkor

### 1. Avtalsområdet

Avtalet gäller de fastigheter i Joddböle detaljplaneområde i Ingå kommun, som framgår av bifogad karta (bilaga 1), nedan i detta avtal benämnda "Avtalsområdet", som i gällande detaljplan betecknas T-1, M, EO/T-2, LS-1, ET, TT, LT och LRT. Dessutom har det inom avtalsområdet anvisats gatuområden vilka inte har förverkligats. Den totala ytan för avtalsområdet är cirka 400 ha.

Det område som detaljplaneras kan skilja sig från Avtalsområdet.

## 2. Avtalets syfte

Kommunen och Markägarna kommer härmed överens om att påbörja utarbetandet av en detaljplan för Avtalsområdet samt tillhörande villkor.

Avtalsparterna är medvetna om detaljplaneprocessens oberoende och självständiga karaktär och om att utarbetandet av en detaljplan som påbörjas inte nödvändigtvis leder till att en detaljplan godkänns eller att detaljplanen godkänns i en form som avviker från parternas mål. Markägarna har ingen rätt att erhålla eller kräva ersättning till följd av detta.

## 3. Utgångsläget

Avtalsområdet omfattas av generalplanen för Ingå fastland (2002) och detaljplanen för Joddböle (2009). I detaljplanen för Joddböle ingår följande kvarter i avtalsområdet

*T-1 Kvartersområde för industri- och lagerbyggnader.* Kvartersområde för det tidigare, nu rivna, kolkraftverket och dess utbyggnad.

*TT Kvartersområde för industribyggnader.*

*ET Område för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning.* Kvartersområde för det befintliga kommunala avloppsreningsverket och kvartersområde för den kommunala reserv-vattenpumpstationen.

*EO/T-2 Täktområde, som sedan tänken upphört reserveras som kvartersområde för industri- och lagerbyggnader.* I dagsläget är marktäkten i kvartersområdet nästan slutförd och T-2-beteckningen är därför i praktiken den gällande planbeteckningen.

*M Jord- och skogsbruksområde*

*LRT Område för hamnjärnväg.* Reservering för stickspåret från Ingå station till Joddböle i enlighet med landskapsplanen.

*LS-1 Hamnområde.*

Rivningen av kolkraftverket och slutförandet av marktäkt på Området gör att det finns stora förbyggda områden som också kunde lämpa sig för en större industrianläggning. Förutsättningarna och utgångspunkterna för markanvändningen i området har ändrat på ett sätt som den nuvarande detaljplanen inte möjliggör. Till följd av den förändrade säkerhetssituationen och markanvändningen har också trafikarrangemangen som detaljplanen förutsätter föråldrats.

I Ingå generalplan för fastlandet 2015 är området anvisat som TC-område som ska detaljplaneras, vilket innebär att projektet är i enlighet med gällande generalplan.

Planlägningsarbetet ingår som tre separata planer i Ingås planlägningsöversikt 2023: Joddböle I-II, Joddböle III och Joddböle IV. Målen inkluderar bl.a. i Joddböle III-detaljplanen att möjliggöra ett koldioxidsnålt stålverk.

Ingå kommunstyrelse har 11.12.2023 § 253 beslutat att inleda planläggningen av området i enlighet med Markägarnas initiativ, dvs. att möjliggöra byggandet av ett koldioxidsnålt stålverk och att möjliggöra annan industri på avtalsområdet.

#### **4. Kommunens mål och utgångspunkter för avtalsområdets detaljplanering**

Kommunen fastställer följande mål för planprojektet, som inte på något sätt binder kommunen eller innehållet och utarbetandet av detaljplanen:

- I. Möjliggör utveckling av ett industriområde i enlighet med generalplanen genom att utnyttja användning till så stor grad som möjligt de tidigare marktäktsområden samt kolkraftverkets områden. Till området planeras varierande industriell verksamhet som lämpar sig till omgivningen.
- II. Att förstå projektets klimat- och miljöpåverkan och att ha tillräcklig information om detta innan planen godkänns.
- III. Att så fullständigt som möjligt identifiera möjligheterna att minimera eventuella negativa miljökonsekvenser och villkoren för att genomföra dessa.
- IV. Att organisera smidiga och effektiva trafikförbindelser i området och att tillhandahålla de nödvändiga gång- och cykelförbindelserna till området. Detta gäller i synnerhet tillhandahållandet av transportförbindelser som är viktiga för verksamhetsvillkoren för företag i närheten av Avtalsområdet, särskilt verksamheten i den så kallade fiskehamnen som förvaltas av kommunen och verksamheten vid Inkoon Venehotelli. Matartrafiken från Ingå station och till Ingå centrum måste beaktas. Hänsyn bör tas till stickspåret som i landskapsplanen anvisats till området.
- V. Undersöka möjligheten för ekologisk kompensation i planområdet eller andra områden som lämpar sig för kompensation på markägarnas bekostnad i samband med detaljplaneringen.
- VI. Säkerställa en tillräcklig nivå av försörjningstrygghet för kommunens vattenförsörjning, särskilt gällande vattenuttag och avloppsvatten.



Därtill hoppas kommunen att markägarna kommer att kommunicera nära med lokalbefolkningen om projektets inverkan, så att förståelsen för dess konsekvenser ökar.

#### **5. Markägarens mål och utgångspunkter för avtalsområdets detaljplanering**

Markägarna önskar att detaljplanen ska tillåta byggandet av ett stålverk med låga koldioxidutsläpp och tillhörande vätgasanläggningar på avtalsområdet. Markägarna vill också tillåta annan industriell verksamhet som är lämplig för området.

Avtalsparterna är medvetna om att de mål som markägarna har presenterat är inte bindande för kommunen som planläggare.

#### **6. Kartläggning**

Avtalsområdet har en uppdaterad bottenkarta. Skulle grundkartan behöva uppdateras under planprocessen svarar Markägarna för kostnaden för att beställa en grundkarta enligt Kommunens riktlinjer. Det kartmaterial som tas fram, inklusive alla rättigheter, förblir Kommunens egendom och skall vara tillgängligt för fri användning.

#### **7. Uppgörande av detaljplan, tidtabell och beställning av arbeten**

Detaljplanen för avtalsområdet kommer att upprättas av en eller flera konsulter som föreslås av Markägarna och godkänns av Kommunens planläggningschef eller annan kommunens tjänsteinnehavare som skulle ansvara för planläggningen. Kommunen kommer att leda planarbetet. I enlighet med markanvändnings- och bygglagen ska nödvändiga utredningar tas fram som underlag för planeringen. Som underlag för planeringen ska nödvändiga utredningar tas fram, vilka ska överenskommas mellan Kommunen och Markägarna innan de utförs. De undersökningar och planer som ska upprättas inom ramen för planeringen av markanvändningen kan exempelvis omfatta naturutredningar, trafikutredningar, dagvattenutredningar, bullermodellering, modellering av vattendrag, översiktsplaner för vattenförsörjning och dagvatten, undersökningar av förorenad mark och markundersökningar. Befintliga undersökningar i samband med planeringsprojekten Joddböle I-II, Joddböle III och Joddböle IV kommer att beaktas där så är lämpligt.

Dessutom krävs en utredning eller annan expertbaserad information om potentialen och kapaciteten hos den genererade spillvärmen för fjärrvärme eller andra lämpliga ändamål.

Markägarna har satt som mål att detaljplanen är utarbetad till slutet av 2024.

#### **8. Kostnader för att utarbetandet av detaljplanen**

Markägarna skall stå för samtliga kostnader för utarbetandet av detaljplanen samt till detaljplanen tillhörande utredningar för Avtalsområdet.

Kostnaderna för att upprätta detaljplanen inkluderar konsultkostnader, kostnader för nödvändiga utredningar, undersökningar och konsekvensbedömningar samt de administrativa kostnader som kommunen har för att behandla detaljplanen (såsom offentliga tillkännagivanden och offentliga möten), baserat på Ingå kommuns gällande taxa för planläggning (bilaga 2, Avgifter för detaljplaner och stranddetaljplaner).

För tydlighetens skull ska Markägarna inte ha rätt att erhålla eller kräva ersättning för de kostnader som Markägarna ådragit sig vid utarbetandet av Detaljplanen, även om Detaljplanen inte godkänns eller godkänns på ett sätt som inte är förenligt med de mål som anges i detta Avtal.

#### **9. Uppgörande av markanvändningsavtal**

Kommunen och markägarna kommer att försöka förhandla fram ett markanvändningsavtal för genomförandet av detaljplanen, i enlighet med kapitel 12a i markanvändnings- och bygglagen, när detaljplaneförslaget har färdigställts. I markanvändningsavtalet kommer parterna överens om markägarnas ersättning åt kommunen för kommunens kostnader för samhällsbyggande, överföringen av allmänna områden till kommunen och, om nödvändigt, bildandet av tomter. Markanvändningsavtalet måste godkännas och undertecknas innan kommunfullmäktige fattar beslut om att godkänna detaljplanen. I Ingå kommun är det kommunstyrelsen som godkänner markanvändningsavtal.

#### **10. Avtalets ikraftträdande, bindande verkan och uppsägning**

Detta Avtal blir bindande för såväl Kommunen som Markägarna när detta Avtal har undertecknats och Kommunens beslut om godkännande av detta Avtal har vunnit laga kraft.

Avtalet upphör att gälla när detaljplanen har trätt i kraft, eller beslutet att upphäva detaljplanen har vunnit laga kraft och alla de avtalsenliga skyldigheterna har fullgjorts. Om detaljplanen inte har vunnit laga kraft sju (7) år efter dagen för undertecknandet av detta avtal, förhandlar Parterna om förlängning eller uppsägning av avtalet.

#### **11. Överföring av avtalsområdet till tredje part och överlåtelse av avtalet**

Markägaren får inte helt eller delvis överlåta detta avtal till tredje part utan Kommunens skriftliga medgivande. Om Markägarna under avtalstiden helt eller delvis överlåter sin fasta egendom inom avtalsområdet till tredje part, förblir Markägarna gentemot Kommunen ansvariga för sina förpliktelser enligt detta avtal, såvida inte överlåtelsehandlingen har överfört förpliktelserna enligt detta avtal till förvärvaren och Kommunen har godkänt överlåtelsen av avtalet. För tydlighetens skull kommer kommunen inte under några omständigheter att acceptera en överföring till ett ryskt eller ryskägt företag eller enhet, en rysk medborgare eller en enhet som finns på EU:s eller FN:s sanktionslistor.

## 12. Lösning av meningsskiljaktigheter

En svensk översättning av avtalet har upprättats för administrativa ändamål. Den finska versionen är originalet och är gällande vid tolkningstillfällen.

Parterna skall försöka lösa sina meningsskiljaktigheter om detta avtal i första hand genom förhandlingar.

Om parterna inte inom en skälig tid kan lösa sina meningsskiljaktigheter genom förhandlingar, skall meningsskiljaktigheterna avgöras av Västra Nylands tingsrätt, om någon av parterna begär det.

### Bilagor till avtalet

Till detta avtal är fogade:

-bilaga 1: Avtalsområdet

-bilaga 2: Avgifter för detaljplanering och stranddetaljplanering

### Underskrifter

Inkoo xx.y.2024

Ingå kommun

\_\_\_\_\_

EEEE SSSS

Planläggningschef

\_\_\_\_\_

EEEE SSSS

Kommundirektör

**FORTUM POWER AND HEAT OY**

\_\_\_\_\_

EEEE SSSS

XXXXXXXXXXXX

\_\_\_\_\_

EEEE SSSS

XXXXXXXXXXXX

**INKOO SHIPPING AB OY**

\_\_\_\_\_

EEEE SSSS

XXXXXXXXXXXX

\_\_\_\_\_

EEEE SSSS

XXXXXXXXXXXX

**RUDUS OY**

\_\_\_\_\_

EEEE SSSS

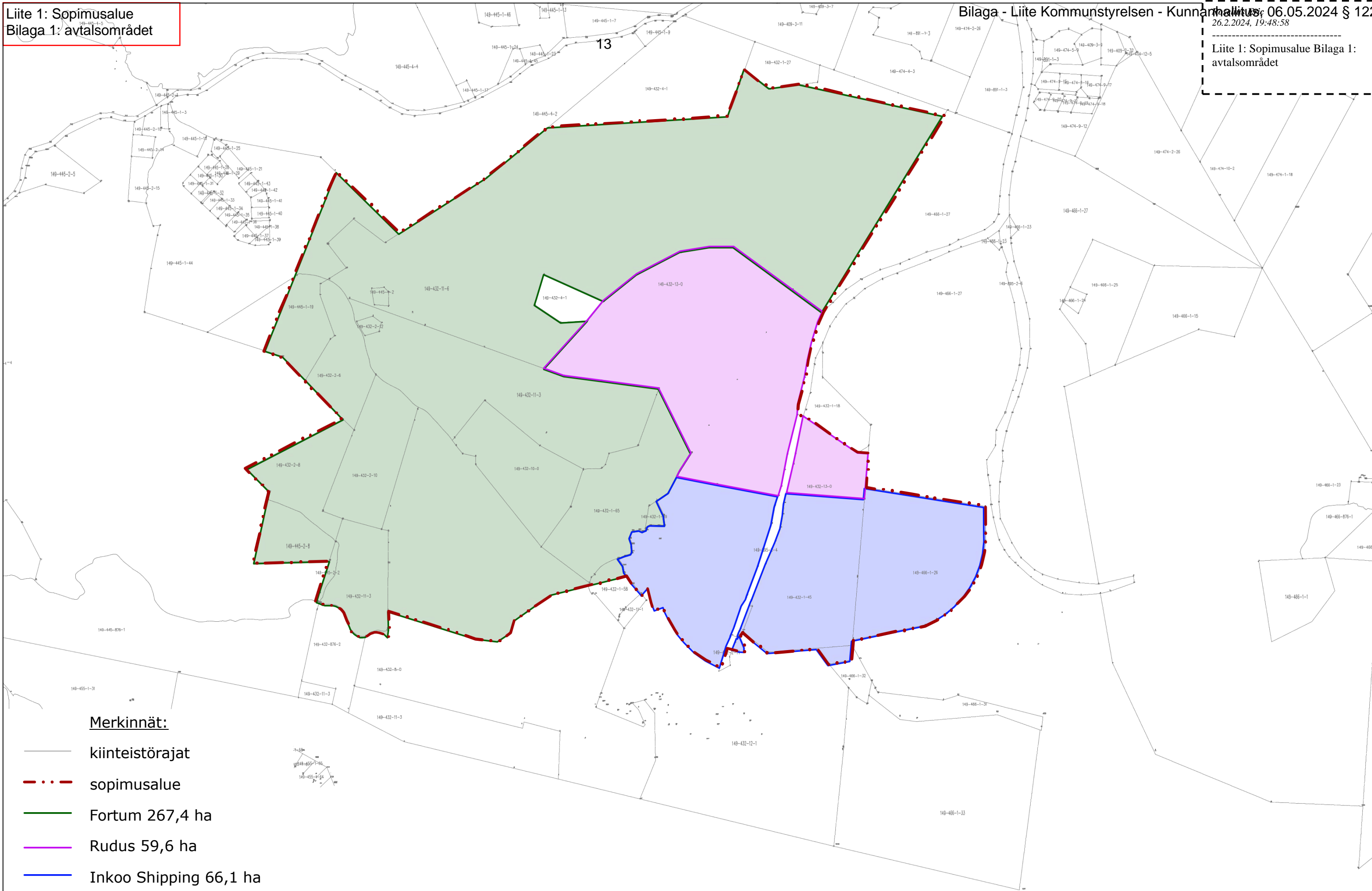
\_\_\_\_\_

EEEE SSSS




ÖVERSÄTTNING AV ORGINALET – INTE BINDANDE

XXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXX



**Merkinät:**

-  kiinteistörajat
-  sopimusalue
-  Fortum 267,4 ha
-  Rudus 59,6 ha
-  Inkoo Shipping 66,1 ha

**AVGIFTER SOM UPPBÄRS FÖR DETALJPLANLÄGGNING OCH STRANDDETALJPLANLÄGGNING**

De nya avgifterna träder i kraft 3.8.2020

Enligt 59 § och 82 § i markanvändnings- och bygglagen har kommunen rätt att uppbära kostnaderna för utarbetandet och ändrandet av en detaljplan och tomtindelning av markägaren om ändringen i huvudsak är påkallad av ett enskilt intresse och har utarbetats på initiativ eller ansökan av markägaren eller innehavaren. Angående stranddetaljplaner gäller vad som bestäms om detaljplaner (MBL 73 §).

**Detaljplaner**

**Klass I 1800 €**

**Utarbetandet eller ändrandet av en detaljplan med ringa verkningar eller en detaljplan som har liten areal.**

Exempelvis ändringar som berör en tomt eller andra små ändringar klassificeras som ringa verkningar.

**Klass II 3000 €**

**Utarbetandet eller ändrandet av en detaljplan med betydande verkningar.**

Utarbetandet eller ändrandet av en detaljplan, där exempelvis ett byggnadskvarters eller ett annat områdes huvudsakliga användningsändamål ändras, att parkområden eller andra för rekreation anvisade områden minskas, att byggrätten eller den tillåtna byggnadshöjden ökas så att detta får mera omfattande konsekvenser för omgivningen.

**Klass III**

**Utarbetandet eller ändrandet av detaljplan som är omfattande eller för övrigt arbetsdryg.**

Det uppgörs ett planlägnings-/markanvändningsavtal om utarbetandet eller ändrandet av detaljplanen. I avtalet kommer man bland annat överens om planens innehåll, tidtabell, planlägningsavgift, genomförandet av planen samt eventuella konsultkostnader.

**Stranddetaljplaner och detaljplaner, där markägaren svarar för kostnaderna för utarbetandet av planen**

**Klass IV 950 €**

**Utarbetandet eller ändrandet av en stranddetaljplan och en detaljplan med ringa verkningar eller som har liten areal.**

Kommunen uppbär av sökanden behandlingsavgifterna, vilka omfattar kostnaderna för planläggningens styrningsarbete och olika förhandlingar.

**Klass V 1500 €**

**Utarbetandet eller ändrandet av en stranddetaljplan och en detaljplan som är omfattande eller för övrigt är arbetsdryga**

Kommunen uppbär av sökanden behandlingsavgifterna, vilka omfattar kostnaderna för planläggningens styrningsarbete och olika förhandlingar.

**Därtill uppbärs:****Kungörelse- och kopieringskostnader**

I alla klasser uppbärs de verkliga kungörelse- och kopieringskostnaderna.

Det blir 3-4 kungörelser enligt följande (anmälan om anhängiggörande, framläggning av beredningsmaterial, framläggning av planförslaget, planens ikraftträdande). Kopieringskostnaderna består av utskrifterna som behövs för framläggning (2-3 gånger).

**Särskilda utredningar**

Om utarbetandet av detaljplanen eller planändringen förutsätter särskilda utredningar som utarbetas av en extern sakkunnig (t.ex. naturutredning), uppbärs kostnaderna för dem utöver taxan.

**Fastställande av avgift och uppbärande av den:**

1. Av sökanden förutsätts en förbindelse för erläggandet av de kostnader som utarbetandet av detaljplanen medför innan planarbetet inleds (efter beslut om inledande av byggnads- och miljönämnden / kommunstyrelsen).
2. Om fler än en markägare har bett om ändring, fördelas ersättningarna och kungörelsekostnaderna mellan dem i förhållande till byggrätt eller på ett annat överenskommet sätt.
3. Avgiften fastställs enligt den taxa som gäller när ändringen av detaljplanen blir anhängig.
4. Avgiften faktureras när planen har godkänts av fullmäktige.

# Joddböle V asemakaavan käynnistämissopimus

Tämä sopimus perustuu kunnanhallituksen päätökseen 6.5.2024 § 122.

## Sopijapuolet

**Inkoon kunta** (jäljempänä "Kunta")

**Rantatie 2, 10210 Inkoo**

**y-tunnus: 0126293-4**

Kiinteistöjen 149-466-1-32 ja 149-432-2-14 omistajana

Sopimuksen toisina osapuolina ovat alla mainitut yhtiöt a) – c), jotka ovat jäljempänä tässä sopimuksessa yhdessä "Maanomistajat"

**a) Rudus Oy**

**Karvaamokuja 2a 00380 Helsinki**

**y-tunnus 1628390-6**

Kiinteistön 149-432-13-0 omistajana

**b) Inkoo Shipping Oy ab**

**Satamatie 454 10210 INKOO**

**y-tunnus: 0983002-7**

Kiinteistöjen 149-466-1-26 ja 149-432-12-1 omistajana

**c) Fortum Power and Heat Oy**

**Keilalahdentie 2-4, 02150 ESPOO**

**y-tunnus: 0109160-2**

Kiinteistöjen 149-466-1-31, 149-432-1-39, 149-432-1-65, 149-432-8-0, 149-432-10-0, 149-432-11-3, 149-432-11-3, 149-432-2-10, 149-445-2-2, 149-432-2-8, 149-432-2-6, 149-445-1-19, 149-432-2-12, 149-432-11-7 omistajana

## Sopimusehdot

### 1. Sopimusalue

Sopimus koskee Inkoon kunnassa Joddbölen asemakaava-alueella sijaitsevia oheisen liitekartan (liite 1) mukaisia kiinteistöjä, jäljempänä tässä sopimuksessa "Sopimusalue", joka on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu T-1-, M-, EO/T-2- LS-1, ET-, TT-, LT- sekä LRT-alueiksi. Lisäksi sopimusalueella on osoitettu katualueita, jotka eivät ole toteutuneet. Sopimusalueen kokonaispinta-ala on n. 400 ha.



Asemakaavoitettava alue voi poiketa Sopimusalueesta.

## 2. Sopimuksen tarkoitus

Kunta ja Maanomistajat sopivat tällä sopimuksella Sopimusalueen asemakaavan laatimisen käynnistämisestä ja siihen liittyvistä ehdoista.

Sopijapuolet ovat tietoisia asemakaavaprosessin itsenäisestä ja riippumattomasta luonteesta ja seikoista, että käynnistyvä asemakaavan valmistelu ei välttämättä johda asemakaavan hyväksymiseen tai että asemakaava hyväksytään Sopijapuolten tavoitteista poikkeavassa muodossa. Maanomistajilla ei ole oikeutta saada tai vaatia korvauksia tämän johdosta.

## 3. Lähtötilanne

Sopimusalueella on voimassa Inkoon mantereen yleiskaava (2002) sekä Joddbölen asemakaava (2009). Joddbölen asemakaavassa Sopimusalueella on osoitettu seuraavat korttelialueet:

*T-1 Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue.* Entisen, nyt puretun, hiilivoimalan ja sen laajennuksen mahdollistava korttelialue

*TT Teollisuusrakennusten korttelialue.*

*ET Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.* Kunnan nykyisen jätevesipuhdistamon korttelialue sekä Kunnan varavesipumppaamon korttelialue.

*EO/T-2 Maa-ainesten ottoalue, joka ottamisen päätyttyä varataan teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi.* Korttelialueiden maa-ainesten otto on nykytilanteessa saatu miltei päätökseen ja näin ollen T-2 kaavamerkintä on käytännön kannalta voimassa oleva kaavamerkintä.

*M Maa- ja metsätalousalue*

*LRT Satamaraidealue.* Maakuntakaavan mukainen varaus Inkoon aseman pistoraiteelle.

*LS-1 Satama-alue.*

Hiilivoimalan purun sekä maa-ainesten oton päätyttyä alueella sijaitsee laajoja, esirakennettuja alueita, jotka soveltuvat myös suuremman mittaluokan teollisuuslaitokselle. Edellytykset ja lähtökohdat alueen maankäytölle ovat muuttuneet tavalla, jota nykyinen asemakaava ei mahdollista. Muuttuneen turvallisuustilanteen sekä maankäytön vuoksi myös asemakaavan edellyttämät liikennejärjestelyt ovat vanhentuneet.

Alue on Inkoon mantereen yleiskaavan 2015 mukaan asemakaavoitettavaa TC- aluetta, eli Sopimusalueelle käynnistettävä asemakaavahanke on yleiskaavan mukainen.

Asemakaavatyö sisältyy kolmena erillisenä hankkeena Inkoon vuoden 2023 kaavoituskatsaukseen: Joddböle I-II, Joddböle III sekä Joddböle IV. Tavoitteena on mm. Joddböle III-kaavahankkeen kohdalla esitetty vähähiilisen terästehtaan mahdollistaminen.

Inkoon kunnanhallitus on 11.12.2023 § 253 päätöksellään Maanomistajien aloitteesta päättänyt käynnistää alueen asemakaavoituksen Maanomistajien aloitteen mukaisesti, eli vähähiilisen terästehtaan sekä muun teollisuusalueen rakentamisen mahdollistaminen Sopimusalueelle.

#### **4. Kunnan esittämät tavoitteet ja lähtökohdat Sopimusalueen asemakaavalle**

Kunta asettaa kaavoitushankkeelle seuraavat tavoitteet, jotka eivät millään tavoin sido Kuntaa tai laadittavan asemakaavan sisältöä ja laatimista:

- I. Mahdollistaa yleiskaavan mukaisen teollisuusalueen kehittämisen hyödyntäen vanhan hiilivoimalaitoksen ja aiempien maa-aineistenottoalueiden jo valmisteltuja alueita. Alueelle suunnitellaan ympäristöön sopivia erilaisia teollisia toimintoja.
- II. Ymmärtää hankkeen ilmasto- sekä ympäristövaikutukset ja saada näistä riittävä tieto ennen kaavan hyväksymiskäsittelyä.
- III. Selvittää mahdollisimman kattavasti mahdollisten negatiivisten ympäristövaikutuksien minimointimahdollisuudet sekä näiden toteuttamisen edellytykset.
- IV. Järjestää alueen liikenne sujuvaksi ja toimivaksi sekä järjestää tarvittavat jalankulku- ja pyöräily-yhteydet alueelle. Tämä koskee erityisesti Sopimusalueen läheisyydessä toimivien yritysten toimintaedellytysten kannalta tärkeiden liikenneyhteyksien turvaamista, varsinkin Kunnan hallinnoimaa ns. kalasataman toimintaa sekä Inkoon venehotellin toimintaa. Syöttöliikenne Inkoon asemalta sekä Inkoon keskustaan tulee huomioida. Maakuntakaavan mukainen pistoraide alueelle huomioida.
- V. Selvittää ekologisen kompensaation toteuttamista kaava-alueella tai muilla, kompensaatioon soveltuvilla alueilla Maanomistajien kustannuksella Asemakaavan laadinnan yhteydessä
- VI. Varmistaa riittävällä tasolla kunnan huoltovarmuus vesihuollon suhteen, varsinkin vedenhankintaa sekä jätevedenhuoltoa koskien.

Lisäksi kunta toivoo Maanomistajilta tiivistä viestintää hankkeen vaikutuksista Inkooseen ja paikallisväestöön siten, että ymmärrys hankkeen vaikutuksista kasvaa.

#### **5. Maanomistajan esittämät tavoitteet ja lähtökohdat Sopimusalueen asemakaavalle**

Maanomistajat toivovat, että asemakaavalla mahdollistettaisiin vähähiilisen teräksen tuotantolaitoksen sekä siihen liittyvien vetylaitosten rakentaminen Sopimusalueelle. Lisäksi Maanomistajat toivovat, että alueelle mahdollistetaan myös muuta, sinne soveltuvaa teollista toimintaa.

Sopijapuolet ovat tietoisia siitä, että Maanomistajien esittämät tavoitteet eivät sido Kuntaa kaavoittajana.

## **6. Kartoitus**

Sopimusalueella on ajantasainen kaavan pohjakartta. Mikäli kaavaprosessin aikana pohjakartan päivytystarpeita ilmenee, vastaavat Maanomistajat pohjakartan teettämisestä Kunnan ohjeistuksen mukaisesti sekä teettämisen kustannuksista. Laadittava kartta-aineisto kaikkine oikeuksineen jää Kunnan omistukseen ja vapaaseen käyttöön.

## **7. Asemakaavan laatiminen, aikataulu ja töiden tilaaminen**

Sopimusalueen asemakaavan laatii Maanomistajien ehdottama ja Kunnan kaavoituspäällikön tai muun kyseisen Asemakaavan laatimisesta vastaavan viranhaltijan hyväksymä konsultti tai konsultit. Kunta ohjaa kaavoitustyötä. Suunnittelun lähtötiedoiksi on laadittava maankäyttö- ja rakennuslain mukaan tarvittavat selvitykset. Tarvittavista selvityksistä sovitaan yhdessä Kunnan ja Maanomistajien kesken ennen niiden toteuttamista. Asemakaavoituksen yhteydessä laadittavaksi tulevia selvityksiä ja suunnitelmia ovat mm., luontoselvitykset, liikenteelliset tarkastelut, hulevesiselvitys, melumallinnus, vesistömallinnus sekä vesihuollon ja hulevesien yleissuunnitelmat, pilaantuneiden maiden selvitykset sekä maaperätutkimukset. Jo tehdyt selvitykset liittyen Joddböle I-II, Joddböle III sekä Joddböle IV -kaavahankkeisiin huomioidaan soveltuvien osin.

Lisäksi tarvitaan selvitys tai muu asiantuntijatietoon perustuva tieto aiheutuvan hukkalämmön hyödyntämismahdollisuuksista ja kapasiteetista kaukolämpönä tai muuhun soveltuvaan tarkoitukseen.

Maanomistajat ovat asettaneet tavoitteeksi, että asemakaava on laadittu vuoden 2024 loppuun mennessä.

## **8. Asemakaavan laatimisen kustannukset**

Asemakaavan laadinnasta ja siihen liittyvien selvitysten laatimisesta aiheutuvista kustannuksista vastaavat kokonaisuudessaan Maanomistajat

Asemakaavan laatimisen kustannuksia ovat mm. konsulttikustannukset, tarvittavien tutkimusten, selvitysten ja vaikutusten arviointien kustannukset sekä

Kunnalle asemakaavan käsittelystä aiheutuvat hallinnolliset kustannukset (kuten kuuluttaminen ja yleisötilaisuuksien järjestäminen) tämänhetkisen Inkoon kunnan kaavoituksen taksaan perustuen (Liite 2, asemakaavoista ja ranta-asemakaavoituksesta perittävät maksut).

Selvyyden vuoksi todetaan, että Maanomistajilla ei ole oikeutta saada tai vaatia korvauksia koskien asemakaavan laatimisesta Maanomistajille aiheutuneista kustannuksista, vaikka Asemakaavaa ei hyväksytä tai se hyväksytään tavalla, joka ei vastaa tämän sopimukseen kirjattuja tavoitteita.

## **9. Maankäyttösopimuksen laatiminen**

Kunta ja Maanomistajat pyrkivät neuvottelemaan asemakaavan toteuttamiseksi maankäyttö- ja rakennuslain 12 a luvun mukaisen maankäyttösopimuksen asemakaavaehdotuksen valmistuttua. Maankäyttösopimuksella sopijapuolet sopivat Maanomistajien osallistumisesta asemakaavaa palvelevan yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin, yleisten alueiden luovuttamisesta Kunnalle sekä tarvittaessa tonttien muodostamisesta. Maankäyttösopimuksen tulee olla hyväksytty ja allekirjoitettu ennen Kunnan asemakaavan hyväksyvää valtuuston päätöstä. Inkoon kunnassa maankäyttösopimuksen hyväksyy kunnanhallitus.

## **10. Sopimuksen voimaantulo, sitovuus ja päätyminen**

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

Sopimuksen voimassaolo päättyy, kun asemakaava on tullut voimaan tai asemakaavan kumoava päätös on tullut lainvoimaiseksi ja kaikki sopimusvelvoitteet on suoritettu. Mikäli asemakaava ei ole saanut lainvoimaa seitsemän (7) vuoden kuluttua tämän sopimuksen allekirjoittamisesta, Sopijapuolet neuvottelevat sopimuksen jatkamisesta tai raukeamisesta.

## **11. Sopimusalueen luovuttaminen kolmannelle ja sopimuksen siirtäminen**

Maanomistajat eivät saa siirtää tätä sopimusta osittain tai kokonaan kolmannelle ilman Kunnan antamaa kirjallista suostumusta. Mikäli Maanomistajat kuitenkin luovuttavat sopimusalueella sijaitsevan kiinteistönsä osittain tai kokonaan kolmannelle tämän sopimuksen voimassa ollessa, Maanomistajat vastaavat edelleen Kuntaan nähden tämän sopimuksen mukaisista velvoitteista, ellei luovutuskirjassa ole siirretty tämän sopimuksen mukaisia velvoitteita luovutuksensaajalle ja Kunta ole hyväksynyt sopimuksen siirtoa. Selvyyden vuoksi todetaan, että Kunta ei tule missään olosuhteissa hyväksymään siirtoa venäläiselle tai venäläisomisteiselle yritykselle tai yhteisölle, Venäjän kansalaiselle tai taholle, joka on EU:n tai YK:n pakotelistoilla.

## 12. Erimielisyyksien ratkaiseminen

Hallinnollista käsittelyä varten sopimuksesta on laadittu ruotsinkielinen käännös. Suomenkielinen sopimus on alkuperäinen ja se on määräävä mahdollisissa tulkintatilanteissa.

Sopijapuolet pyrkivät ratkaisemaan tätä sopimusta koskevat erimielisyytensä ensisijaisesti neuvottelemalla.

Mikäli sopijapuolet eivät kykene kohtuullisessa ajassa ratkaisemaan erimielisyyksiään neuvottelemalla, ratkaistaan erimielisyydet jonkin sopijapuolen niin vaatiessa Länsi-Uudenmaan käräjäoikeudessa.

### Sopimuksen liitteet

Tämän sopimuksen liitteenä on:

-Liite 1: sopimusalue

-Liite 2: asemakaavoista ja ranta-asemakaavoituksesta perittävät maksut

### Allekirjoitukset

Inkoossa xx.yy.2024

#### INKOON KUNTA

\_\_\_\_\_  
EEEE SSSS  
Kaavoituspäällikkö

\_\_\_\_\_  
EEEE SSSS  
Kunnanjohtaja

#### FORTUM POWER AND HEAT OY

\_\_\_\_\_  
EEEE SSSS  
XXXXXXXXXXXX

\_\_\_\_\_  
EEEE SSSS  
XXXXXXXXXXXX

#### INKOO SHIPPING OY AB

\_\_\_\_\_  
EEEE SSSS  
XXXXXXXXXXXX

\_\_\_\_\_  
EEEE SSSS  
XXXXXXXXXXXX

#### RUDUS OY

---

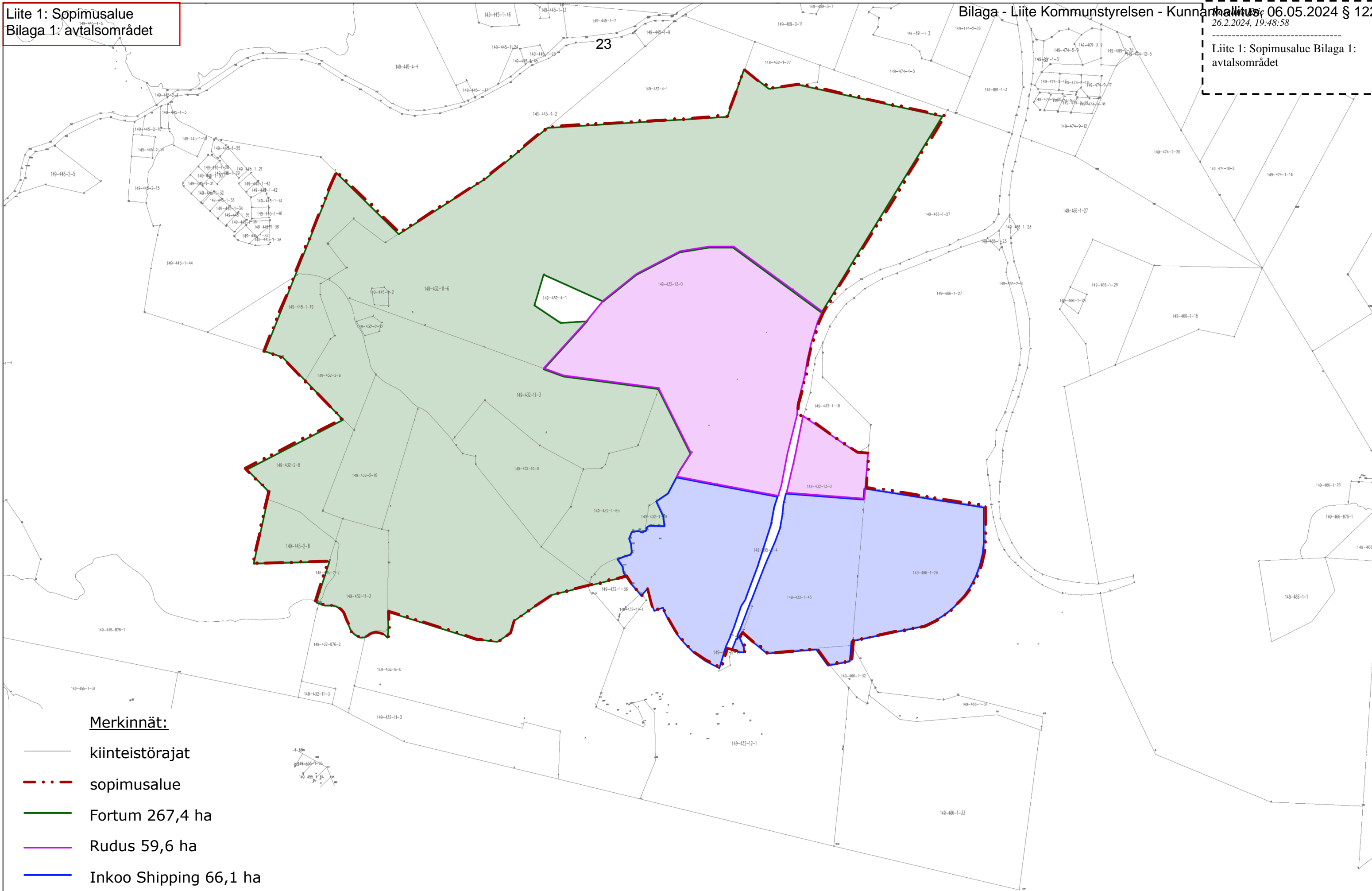
EEEE SSSS

XXXXXXXXXXXX

---

EEEE SSSS

XXXXXXXXXXXX



**Merkinät:**

- kiinteistörajat
- . - . - sopimusalue
- Fortum 267,4 ha
- Rudus 59,6 ha
- Inkoo Shipping 66,1 ha

**ASEMAKAAVOISTA ja RANTA-ASEMAKAAVOITUKSESTA PERITTÄVÄT MAKSUT**

Uudet taksat tulevat voimaan 3.8.2020

Maankäyttö – ja rakennuslain 59 §:n ja 82 §:n mukaan kunta on oikeutettu perimään maanomistajalta asemakaavan ja tonttijaon laatimisesta ja muuttamisesta aiheutuneet kustannukset niissä tapauksissa, jolloin muuttaminen on pääasiallisesti yksityisen edun vaatima ja laadittu maanomistajan tai –haltijan aloitteesta tai hakemuksesta. Ranta-asemakaavoituksessa noudatetaan mitä asemakaavasta säädetään (MRL 73§).

**Asemakaavat****Luokka I 1800 €****Vaikutuksiltaan ja pinta-alaltaan vähäisen asemakaavan laatiminen tai muuttaminen.**

Vaikutuksiltaan vähäiseksi luokitellaan esim. yhtä tonttia koskeva tai muu vähäinen muutos.

**Luokka II 3000 €****Vaikutuksiltaan merkittävän asemakaavan laatiminen ja muuttaminen.**

Asemakaavan laatiminen tai muuttaminen, jossa esim. muutetaan rakennuskorttelin tai muun alueen pääasiallista käyttötarkoitusta, vähennetään puistoalueita tai muita lähivirkistykseen osoitettuja alueita taikka nostetaan rakennusoikeutta tai rakennuksen sallittua korkeutta ympäristöön laajemmin vaikuttavalla tavalla.

**Luokka III****Asemakaavan laatiminen tai muuttaminen, jotka ovat merkitykseltään laaja-alaisia tai muuten suuritöisiä**Asemakaavan laatimisesta tai muuttamisesta laaditaan kaavoitus-/maankäyttösopimus. Sopimuksella sovitaan mm. kaavan sisällöstä, aikataulusta, kaavoitusmaksusta, kaavan toteuttamisesta sekä mahdollisista konsulttikustannuksista.**Ranta-asemakaavat ja asemakaavat, joissa maanomistaja vastaa kaavan laatimiskustannuksista****Luokka IV 950 €****Vaikutuksiltaan ja pinta-alaltaan vähäisen ranta-asemakaavan ja asemakaavan laatiminen ja muuttaminen.**

Kunta perii hakijalta käsittelykustannukset, joka kattaa kaavoituksen ohjaustyön ja erilaiset neuvottelut.

**Luokka V 1500 €****Ranta-asemakaavan ja asemakaavan laatiminen sekä muuttaminen, jotka ovat merkitykseltään laaja-alaisia tai muuten suuritöisiä**

Kunta perii hakijalta käsittelykustannukset, joka kattaa kaavoituksen ohjaustyön ja erilaiset neuvottelut.



**Lisäksi peritään:****Kuulutus- ja kopiointikustannukset****Kaikissa luokissa peritään todelliset kuulutus- ja kopiointikustannukset.**

Kuulutuksia tulee 3-4 kpl seuraavasti (vireilletulosta ilmoittaminen, valmisteluaineiston nähtäville asettaminen, kaavaehdotuksen asettaminen julkisesti nähtäville, kaavan voimaantulo). Kopiointikustannukset muodostuvat tulosteista nähtäville asettamisista varten (2-3 kertaa)

**Erillisselvitykset**

Mikäli asemakaavan tai kaavamuutoksen laatiminen edellyttää ulkopuolisella asiantuntijalla teetettäviä erillisselvityksiä (esim. luontoselvitys), peritään niiden kustannukset taksan lisäksi.

**Maksun määrittely ja perintä:**

1. Hakijalta edellytetään sitoumus asemakaavan laatimisesta aiheutuvien kustannuksen maksamiseksi ennen kaavatyön aloittamista (rakennus- ja ympäristölautakunnan / kunnanhallituksen aloituspäätöksen jälkeen).
2. Mikäli muutosta on pyytännyt useampi kuin yksi maanomistaja, korvaukset ja kuulutuskustannukset jaetaan heidän välillään rakennusoikeuden suhteessa tai muulla erikseen sovittavalla tavalla.
3. Maksu määräytyy sen taksan perusteella, joka on voimassa asemakaavan muutoksen vireille tulon hetkellä.
4. Maksu laskutetaan, kun kaava on valtuuston hyväksymä.

Kommunstyrelsen - Kunnanhallitus

**ANVISNING FÖR RÄTTELSEYRKANDE OCH BESVÄRSANVISNING**

**FÖRBUD ATT SÖKA ÄNDRING**

**Vad förbudet grundar sig på**

Eftersom nedan nämnda beslut endast gäller beredning eller verkställighet, kan enligt 91 § kommunallagen rättelseyrkande inte framställas eller kommunalbesvär anföras över beslutet.

Paragrafer: 113, 116, 117, 121,123, 125-127, 129, 130

Besvär kan inte anföras över nedan nämnda beslut, eftersom ett skriftligt rättelseyrkande enligt 89 § 1 mom. kommunallagen kan framställas över beslutet.

Paragrafer: 114, 115, 118, 119, 120, 122, 124, 128

**ANVISNING FÖR RÄTTELSEYRKANDE**

**Myndighet till vilken rättelseyrkande kan framställas samt tid för yrkande av rättelse**

Den som är missnöjd med nedan nämnda beslut kan framställa ett skriftligt rättelseyrkande. Myndighet hos vilken rättelse yrkas är:

**Ingå kommun  
Kommunstyrelsen  
Strandvägen 2  
10210 INGÅ**

inga(at)inga.fi

Paragrafer: 114, 115, 118, 119, 120, 122, 124, 128

Yrkandet ska framställas inom 14 dagar från delfåendet av beslutet.

**Rättelseyrkandets innehåll**

Av rättelseyrkandet ska framgå yrkandet och vad det grundar sig på. Yrkandet ska undertecknas av den som framställer det.

Kommunstyrelsen, Kunnanhallitus

## BESVÄRSANVISNING

### Besvärsmyndighet och besvärstid

I nedan nämnda beslut kan ändring sökas skriftligt genom besvär. Besvär kan anföras även via förvaltnings- och specialdomstolarnas e-tjänst på adressen

<https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>

Ändring i ett beslut med anledning av rättelseyrkande kan sökas genom kommunalbesvär endast av den som framställt rättelseyrkandet. Om beslutet har ändrats med anledning av rättelseyrkandet, kan ändring i beslutet sökas genom kommunalbesvär också av dem som är part eller medlem av kommunen.

Besvärsmyndighet är:

**HELSINGFORS FÖRVALTNINGSDOMSTOL**  
**Banbygggarvägen 5**  
**00520 HELSINGFORS**

Förvaltningsbesvär, paragrafer

Besvärstid 30 dagar

Besvärsmyndighet är:

Förvaltningsbesvär, paragrafer

Besvärstid 30 dagar

### BESVÄRSSKRIFT

I besvärsskriften ska uppges

- ändringssökandens namn, yrke, boningsort och postadress
- vilket beslut som överklagas
- vilka ändringar som yrkas i beslutet
- motiveringarna till att beslutet bör ändras

Besvärsskriften ska undertecknas av ändringssökanden själv eller av den som författat skriften. Om endast den som författat besvärsskriften undertecknar den, ska också hans yrke, boningsort och postadress anges.

Till besvärsskriften ska fogas det beslut som överklagas, i original eller som officiellt bestyrkt kopia, och intyg om den dag från vilken besvärstiden ska räknas.

### Inlämnande av handlingarna

Besvärshandlingarna ska inlämnas till besvärsmyndigheten före besvärstidens utgång.

Besvärshandlingarna kan även sändas med post eller genom bud, men i så fall på avsändarens eget ansvar. Handlingarna ska lämnas till posten i så god tid att de kommer fram innan besvärstiden går ut.

### Rättegångsavgift

Hos den som inleder ett ärende som gäller ändringssökande tas det ut en rättegångsavgift i enlighet med vad som föreskrivs i lagen om domstolsavgifter (11.12.2015/1455).

<https://finlex.fi/sv/laki/ajantasa/2015/20151455>

Detaljerad anvisning för rättelseyrkande/besvärсанvisning fogas till protokollsutdraget.

## Kommunstyrelsen - Kunnanhallitus

### OIKAISUVAATIMUSOHJEET JA VALITUSOSOITUS

#### MUUTOKSENHAKUKIELLOT

##### Kieltojen perustelut

Seuraavista päätöksistä ei saa tehdä kuntalain 91 §:n mukaan oikaisuvaatimusta eikä kunnallisvalitusta, koska päätös koskee vain valmistelua tai täytäntöönpanoa.

Pykälät: 113, 116, 117, 121, 123, 125-127, 129, 130

Koska päätöksestä voidaan tehdä kuntalain 89 §:n 1 mom. mukaan kirjallinen oikaisuvaatimus, seuraaviin päätöksiin ei saa hakea muutosta valittamalla:

Pykälät: 114, 115, 118, 119, 120, 122, 124, 128

### OIKAISUVAATIMUSOHJEET

#### Oikaisuvaatimusviranomaisen ja -aika

Seuraaviin päätöksiin tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen. Viranomaisen, jolle oikaisuvaatimus tehdään, osoite ja postiosoite:

**Inkoon kunta**  
**Kunnanhallitus**  
**Rantatie 2**  
**10210 INKOO**

inga(at)inga.fi

Pykälät: 114, 115, 118, 119, 120, 122, 124, 128

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

#### Oikaisuvaatimuksen sisältö

Oikaisuvaatimuksesta on käytävä ilmi vaatimus perusteineen ja se on tekijän allekirjoitettava.

## Kommunstyrelsen - Kunnanhallitus

### VALITUSOSOITUS

#### Valitusviranomainen ja valitusaika

Seuraaviin päätöksiin voidaan hakea muutosta kirjallisella valituksella. Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>

Oikaisuvaatimuksen johdosta annettuun päätökseen saa hakea muutosta kunnallisvalituksella vain se, joka on tehnyt oikaisuvaatimuksen. Mikäli päätös on oikaisuvaatimuksen johdosta muuttunut, saa päätökseen hakea muutosta kunnallisvalituksin myös asianosainen sekä kunnan jäsen.

Valitusviranomainen, osoite ja postiosoite: **HELSINGIN HALLINTO-OIKEUS**  
**Radanrakentajantie 5**  
**00520 HELSINKI**

Hallintovalitus, pykälät  
Valitusaika 30 päivää

Valitusviranomainen:

Hallintovalitus, pykälät  
Valitusaika 30 päivää

#### VALITUSKIRJELMÄ

Valituskirjelmässä on ilmoitettava

- muutoksenhakijan nimi, ammatti, kotikunta ja postiosoite
- päätös, josta valitetaan
- mitä muutoksia päätökseen vaaditaan
- perusteet, jolla muutosta vaaditaan.

Valittajan tai valituskirjelmän laatijan on allekirjoitettava valituskirjelmä. Jos valituskirjelmän allekirjoittaa vain valituskirjelmän laatija, kirjelmässä on ilmoitettava myös hänen ammatinsa, kotikuntansa ja postiosoitteensa.

Valituskirjelmään on liitettävä päätös, johon haetaan muutosta, alkuperäisenä tai jäljennöksenä, todistus valitusajan alkamisen ajankohdasta.

#### Valitusasiakirjojen toimittaminen

Valitusasiakirjat on toimitettava valitusviranomaiselle valitusajan kuluessa. Omalla vastuulla valitusasiakirjat voi lähettää postitse tai lähetin välityksellä. Postiin valitusasiakirjat on jätettävä niin ajoissa, että ne ehtivät perille valitusajan kuluessa.

#### Oikeudenkäyntimaksu

Muutoksenhakuasian vireille panijalta peritään oikeudenkäyntimaksu sen mukaan kuin tuomioistuinmaksulaissa (11.12.2015/1455) säädetään.

<https://finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2015/20151455>

Yksityiskohtainen oikaisuvaatimusohje/valitusosoitus liitetään pöytäkirjanotteeseen.