

# VARAUSSOPIMUS

## OSAPUOLET

**Maanomistaja** Porin kaupunki (jäljempänä kaupunki)  
Y-tunnus: 0137323-9

**Varaaja** Nordic Ren-Gas Oy  
Y-tunnus: 3222175-6  
Linnoitustie 6  
02600 ESPOO

## VARAUKSEN KOHDE JA TARKOITUS

Varauksen kohteena on oheisen liitekartan mukainen Porin kaupungin omistama alue UPARO-nimisestä tilasta 609-454-1-831, yleisestä alueesta Kolpantie 609-66-9901-603 ja Kirrinsannan suojaviheralue (EV) 609-66-9908-5066. Varausalueen pinta-ala on yhteensä noin 11,3 ha. Voimassa olevassa asemakaavassa varausalue sijaitsee alueella, jonne voi sijoittaa vaarallisten kemikaalien laajamittaista teollista käsittelyä tai varastointia harjoittavan laitoksen tai laitoksia (T/kem-2). Asemakaavan mukainen tehokkuusluku varausalueella on  $e=0,8$ , jonka mukaisesti rakennusoikeuden määrä on noin 90 400  $k\cdot m^2$ . Kaupunki on antanut varausalueelle hallinta-alueen tunnuksen 609-00337.

Varaaja suunnittelee varatulle alueelle e-metaanin tuotantolaitoksen rakentamista.

## VARAUSAIKA

Varaus on voimassa allekirjoituspäivästä alkaen 30.6.2026 saakka.

## VARAUSMAKSU

Varaajaa maksaa kaupungille vuosittaista varausmaksua (perusvarausmaksu), jonka suuruus on yhdeksäntoistatuhatta seitsemänsataaseitsemänkymmentäviisi 19 775 euroa vuodessa (alv 0 %).

Vuoden 2024 varausmaksu laskutetaan, kun sopimus on allekirjoitettu ja vuoden 2025 varausmaksu on maksettava kesäkuun kuluessa. Varausmaksuvelvoite alkaa sopimuksen allekirjoittamisesta.

## Indeksiehto

Varausmaksu on sidottu elinkustannusindeksiin (lokakuu 1951=100) seuraavasti:

Vuosittaista varausmaksua muutetaan virallisen elinkustannusindeksin muutosta vastaavasti. Varausmaksun muutoksen suuruus ilmenee, kun perusindeksiä verrataan tarkistusindeksiin. Mikäli tarkistusindeksin luku on korkeampi tai alempi kuin perusindeksin luku, varausmaksua korotetaan tai alennetaan vastaavasti.

Tarkistettu vuosivarausmaksu lasketaan seuraavasti:

Perusindeksinä on vuoden 2023 keski-indeksiluku, joka on 2296. Tarkistusindeksi on edellisen vuoden keski-indeksiluku. Tarkistettu varausmaksu saadaan, kun tarkistusindeksi jaetaan perusindeksillä ja kerrotaan perusvarausmaksulla.

## VARAUKSEN MUUT EHDOT

Kaupunki ei luovuta eikä varaa varauksen kohdetta kolmannelle varausaikana. Varaajan varausajan kuluessa tekemästä vaatimuksesta kaupunki sitoutuu vuokraamaan varausalueelta sille muodostettavan tontin mukaisen alueen. Kaupunki kuitenkin vapautuu velvollisuudesta vuokrata varausalueen mukaisia alueita varaajalle, mikäli YVA-selostusta ei ole jätetty viranomaisen käsittelyyn tai muista syistä on ilmeistä, että hanke ei tule toteutumaan lähivuosina. Tämän varaussopimuksen perusteella ei saa kaataa puustoa ilman maanomistajan lupaa.

Kaupunki ja varaaja neuvottelevat hankkeen edetessä luovutettavan tontin lopullisesta laajuudesta, rakentamisvelvoitteesta, rakentamisen mahdollisesta vaiheistuksesta sekä mahdollisista muista kustannuksista. Alue luovutetaan vuokralle aikaisintaan, kun tontti on lohottu ja merkitty kiinteistörekisteriin.

Varausaluetta ei myydä. Luovutuksessa noudatetaan kaupungin yleisesti vastaavanlaisissa vuokrasopimuksissa käyttämiä sopimusehtoja sekä satama-alueen erityislaatuisuuteen perustuvia mahdollisia erityisehtoja. Vuokrasopimukseen otetaan ehto, jonka mukaan vuokralaisella on oikeus siirtää vuokraoikeus vuokranantajaa kuulematta kolmannelle.

Muodostettavien tonttien vuosivuokra määräytyy kuntalain (410/2015) 130 §:n 2 momentin mukaisesti. Elinkustannusindeksiin sidottava vuosivuokra on 5 % tontin arvosta.

Tontin vuokraaminen vaatii kaupungin puolesta toimivaltaisen toimielimen hyväksymisen. Jos tontin vuokraus jää toteutumatta kaupungin

viaksi katsottavasta syystä, varausmaksu palautetaan varaajalle. Kaupunki ei korvaa varaajalle aiheutuneita muita kustannuksia tai vuokrauksen toteutumatta jäämisestä syntyneitä välittömiä tai välillisiä vahinkoja.

Ympäristönsuojelulain (27.6.2014/527) 139 §:ään viitaten kaupunki ilmoittaa, ettei varauksen kohteena olevalla alueella tietävästi ole jätteitä tai aineita, jotka saattavat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista. Varaajalla on oikeus tehdä alueella maaperätutkimuksia, joiden jälkeen alue on viipymättä palautettava ennalleen.

Jos varaaja toteaa, ettei suunniteltu hanke toteudu tai jos varaus sopimuksen purkamiseen on muita erittäin painavia syitä, varaus sopimus voidaan purkaa, eikä varaajalla ole tässä tapauksessa oikeutta vaatia tai saada kaupungilta mitään korvausta tai muuta hyvitystä.

Purkuilmoitus on tehtävä kirjallisesti. Tällöin varausmaksua peritään vain siihen asti, kun ilmoitus purkamisesta on tullut kaupungille tai kaupunki on ilmoittanut sopimuksen purkamisesta. Jos varaaja vuokraa tontin, varausmaksua peritään vain vuokrasopimuksen allekirjoituspäivään saakka. Kummassakin tapauksessa liika peritty varausmaksu palautetaan varaajalle. Palautukselle ei makseta korkoa.

Sopijapuolet sitoutuvat yhdessä sopimaan erikseen ja tapauskohtaisesti tiedottamisesta.

## PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUKSET

Tätä sopimusta on tehty kaksi (2) yhteneväistä kappaletta, yksi kummallakin osapuolelle.

Porissa \_\_\_\_/\_\_\_\_ 2024

PORIN KAUPUNGIN TEKNINEN LAUTAKUNTA

\_\_\_\_\_  
Elisa Laine  
tonttipäällikkö

Tämän varaus sopimuksen ehtoiheen hyväksymme.

NORDIC REN-GAS OY

\_\_\_\_\_

Varausalueen sopimuskartta (hallinta-alueennus 609-00337) Pinta-ala n. 11,3 ha

SOPIMUSKARTTA

VARAUSSOPIMUS  
Porin kaupunki / Nordic Ren-Gas Oy



@ Porin kaupunki 2024