

VARAUSSOPIMUS

OSAPUOLET

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

Varaaja Fortum Battery Recycling Oy
Y-tunnus: 2000019-8
Sepänkatu 4
29200 HARJAVALTA

VARAUKSEN KOHDE JA TARKOITUS

Varauksen kohteena on oheisen liitekartan mukainen Porin kaupungin omistama alue UPARO-nimisestä tilasta 609-454-1-831 ja Kirrintie-nimisestä yleisestä alueesta 609-66-9901-601. Varausalueen pinta-ala on yhteensä noin 21 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 168.000 k-m². Kaupunki on antanut varausalueelle hallinta-alueennumeron 609-00336.

Varaaja suunnittelee varatulle alueelle tehdasta, joka tuottaa akkukemikaaleja kierrätyspohjaisista sekä ostokemikaaleista. Hankekokonaisuuden lopullinen laajuus täsmennetään varausaikana.

VARAUSAIKA

Varaus on voimassa 1.1.2026 - 31.12.2026.

VARAUSMAKSU

Varaajaa maksaa kaupungille vuosittaista varausmaksua (perusvarausmaksu), jonka suuruus on kolmekymmentäkuusituhatta seitsemänsataaviisikymmentä 36 750 euroa vuodessa (alv 0 %).

Varausmaksu on maksettava kesäkuun 2026 kuluessa.

Indeksiehto

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

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

Tarkistettu vuosivarauskas 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-ohjelmaa ei ole jätetty viranomaisen käsittelyyn tai muista syistä on ilmeistä, että hanke ei tule toteutumaan lähivuosina.

Kaupunki ja varaaja neuvottelevat hankkeen edetessä luovutettavan tontin lopullisesta laajuudesta, rakentamisvelvoitteesta, rakentamisen mahdollisesta vaiheistuksesta sekä mahdollisista muista kustannuksista.

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 tiettävästi 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 varaussopimuksen purkamiseen on muita erittäin painavia syitä, varaussopimus 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. Varaaja sitoutuu pitämään kaupungin ajan tasalla hankkeen etenemisestä.

PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUKSET

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

Porissa ____/____ 2025

PORIN KAUPUNGIN TEKNINEN LAUTAKUNTA

Elisa Laine
tonttipäällikkö

Tämän varaussopimuksen ehtoiheen hyväksymme.

FORTUM BATTERY RECYCLING OY

LIITE

Sopimuskartta

Varausalueen sopimuskartta (hallinta-alue 609-00336) Pinta-ala n. 21 ha

