

SOPIMUS KAAVOITUKSEN KÄYNNISTÄMISESTÄ JA YHTEISTYÖSTÄ

Sopijapuolet

Iisalmen kaupunki

Pohjolankatu 14
PL 10
74101 IISALMI
Y-tunnus 9086071-6
Yhteyshenkilö:
Jarmo Ronkainen
p. 040 661 5351, jarmo.ronkainen@iisalmi.fi

ABO Wind Oy sekä perustettava yhtiö, Vuorimäen Tuulivoima Oy

(jäljempänä sopimuksessa lyhennettynä ”Vuorimäen Tuulivoima Oy”)
Aleksanterinkatu 48 A, 3.krs, 00100 Helsinki
Y-tunnus 2557620-9 (Abo Wind Oy:n Y-tunnus)
Yhteyshenkilö:
Pasi Toivanen
p. 050 3017658

Sopimuksen tausta ja tarkoitus

1. Vuorimäen Tuulivoima Oy on esittänyt Iisalmen kaupungille tuulivoimarakentamista ohjaavan osayleiskaavan laadintaa Vuorimäen tuulivoimapuiston suunnittelualueelle. Osayleiskaava laaditaan MRL 77 a §:n mukaisena yleiskaavana, jolloin yleiskaavaa voidaan käyttää suoraan rakennuslupan perusteena. Alustava suunnittelualueen raja-
aus on tämän sopimuksen liitteenä.
2. Iisalmen kaupunginhallitus on päättänyt 23.11.2020 saattaa vireille tuulivoimarakentamista ohjaavan osayleiskaavan laatimisen Vuorimäen tuulivoimapuiston alueelle.
3. Tässä sopimuksessa määritellään sopijapuolten yhteistyö osayleiskaavan valmistelussa, sopijapuolten tehtävä- ja kustannusjako kaavoituksessa sekä alustava aikataulu.
4. Sopimusalue tarkoittaa tässä sopimuksessa tuulivoimayleiskaavoitettavaa aluetta, jonka laajuus määräytyy kaavoituksen aloitusvaiheessa ja joka voi muuttua kaavatyön kuluessa. Yleiskaavatyössä kohdealueen selvityksiä on tarve laatia myös sopimusaluetta laajemmalla alueella esim. melumallinnusten, maisema-analyyysien ym. osalta. Selvitystöiden osalta selvitysten aluelaajuuden määrittää kunta kaavan laativaa konsulttia kuunnellen.
5. Vuorimäen tuulivoimapuiston tuulivoimahankkeeseen sovelletaan ympäristövaikutusten arvioinnista annetun lain 468/1994 mukaista arviointimenettelyä. Menettelytapana käytetään maankäyttö- ja rakennuslain sekä YVA-lain mukaista kaava-YVA – yhteismenettelyä (MRL 9 §). Tuulipuiston alueelle on tavoitteena sijoittaa enintään noin 20 tuulivoimalaa.

Tavoitteet

6. Osayleiskaavan laadinnassa tavoitteena on, että yleiskaava mahdollistaa Vuorimäen tuulivoimapuiston kehittämisen ja rakentamisen luonnonympäristön ominaispiirteet huomioon ottaen.
7. Kaavan sisältöä koskevat kysymykset ratkaistaan lopullisesti maankäyttö- ja rakennuslain mukaan osayleiskaavamenettelyssä. Suunnittelualueen raja-
aus tarkentuu osayleiskaavamenettelyssä.

8. Molemmat sopijaosapuolet ovat tietoisia siitä, että sopimuksen mukainen yleiskaavahanke ei välttämättä johda lainvoimaisen yleiskaavan valmistumiseen. Mikäli yleiskaavaa ei hyväksytä tai se ei muutoin saa lainvoimaa tai mikäli yleiskaavahanke joudutaan keskeyttämään, Iisalmen kaupunki ei ole velvollinen maksamaan mitään korvauksia tai kaavahankkeesta muodostuneita kustannuksia takaisin Vuorimäen Tuulivoima Oy:lle.

Kaavan laadinnasta aiheutuvat konsultti- ja muut kustannukset

9. Iisalmen kaupunki laatii suunnittelualueelle osayleiskaavan yhteistyössä Vuorimäen Tuulivoima Oy:n kanssa. Kaupunki huolehtii alueiden käytön suunnittelusta sekä rakentamisen ohjauksesta ja valvonnasta alueellaan.
10. Kaavatyöhön valitaan kaavakonsultti, jonka kilpailutuksen hoitaa Vuorimäen Tuulivoima Oy. Valinta tulee hyväksyttäväksi Iisalmen kaupungilla. Iisalmen kaupunki hoitaa kaavatyössä tarvittavan vuorovaikutuksen ja ohjaa kaavatyöhön valittua konsulttia.
11. Vuorimäen Tuulivoima Oy vastaa osayleiskaavan laatimisen ja osayleiskaavatyössä tarvittavien selvitysten laadinnan konsulttikustannuksista kokonaisuudessaan.
12. Vuorimäen Tuulivoima Oy vastaa YVA -menettelyn (lain 468/1994 mukaisen arviointimenettelyn) laadinnan kustannuksista kokonaisuudessaan. YVA-menettelyn laadinnasta vastaavan konsultin kilpailutuksen hoitaa Vuorimäen Tuulivoima Oy.
13. Vuorimäen Tuulivoima Oy vastaa Iisalmen kaupungille aiheutuvista muista osayleiskaavaprosessiin liittyvistä suorista kuulutus- ja muista vastaavista kuluista.
14. Vuorimäen Tuulivoima Oy vastaa Iisalmen kaupungille kaavoituksesta aiheutuvista kuluista voimassa olevan teknisen toimialan palveluhinnaston mukaisesti. Laskutus tapahtuu neljässä erässä: 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman valmistumisen jälkeen 2. Kaavaluonnoksen valmistumisen jälkeen 3. Kaavaehdotuksen valmistumisen jälkeen ja 4. Kaavan saatua lainvoiman.
15. Alueella on voimassa Pohjois-Savon Maakuntakaava. Maakuntakaavassa sopimusalueen itäreunaa viistää merkintä EO1 21.702 eli Maa-ainesten ottoalue, soran ja hiekan otto- tai kallionlouhintaa. Kyse on lähinnä potentiaalisesta turvetuotantoalueesta. Maakuntakaavan tarkkuus huomioiden merkinnällä ei ole suurta vaikutusta osayleiskaavan laadinnan näkökulmasta.
Alueella ei ole Iisalmen kaupungin alueella voimassa olevaa yleiskaavaa. Alustavassa Iisalmen strategisessa yleiskaavaluonnoksessa alue on osoitettu potentiaalisesti tuulivoimaloiden alueeksi.
16. Sopimusalueelle mahdollisesti osoitettavien uusien teiden suunnittelusta ja rakentamisesta sekä vanhojen teiden peruskorjauksesta vastaa Vuorimäen Tuulivoima Oy. Edellä mainittujen alueiden kunnossapidosta vastaa myös Vuorimäen Tuulivoima Oy maanomistajien, tiekuntien ja tienpitäjien kanssa tekemiensä sopimusten mukaisesti.

Aikataulu

17. Tavoitteena on, että yleiskaavaluonnos asetetaan yleisesti nähtäville vuoden 2021-22 aikana. Yleiskaavaehdotus asetetaan yleisesti nähtäville vuoden 2022 aikana. Mikäli ehdotusvaiheen

nähtäville asettamisen jälkeen ei kaava-aineistoon ole tarpeen tehdä oleellisia muutoksia, kaavahanke etenee hyväksymisvaiheeseen tarvittavien viranomaisneuvottelujen jälkeen.

Tiedottaminen

18. Iisalmen kaupunki ohjaa kaavaprosessia ja varmistaa yhteistyössä kaavakonsultin kanssa, että tiedottaminen, vuorovaikutus, selvitysten laadinta, vaikutusarviointien laadinta ja kaavaprosessin vaiheet hoidetaan maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämällä tavalla.
19. Iisalmen kaupunki vastaa osayleiskaavan ja muun kaava-aineiston maankäyttö- ja rakennuslain ja viranomaistoiminnan mukaisesta kuuluttamisesta vireilletulo-, luonnos-, ehdotus-, hyväksyntä- sekä voimaantulovaiheessa.
20. Vuorimäen Tuulivoima Oy vastaa kustannuksillaan osallisten kuulemisaineistojen postituskuluista, jotka Iisalmen kaupunki lähettää osallisille (viranomaiset, kaava-alueen maanomistajat, voimaloista noin 1 km:n läheisyyteen sijoittuvat naapurimaanomistajat).

Toimitettava aineisto

21. Hankkeeseen valittu kaavakonsultti toimittaa Iisalmen kaupungille osayleiskaava-aineiston sen eri käsittelyvaiheissa sekä lopullisen aineiston osayleiskaavan tultua voimaan. Osayleiskaava ja muu kaava-aineisto toimitetaan paperitulosteina (10 kopiosarjaa) ja lisäksi osayleiskaavakartta dwg-, ja pdf-muotoisena sekä muu kaava-aineisto paikkatietoformaattissa esim. SHP, WORD- ja PDF-muodossa.
22. YVA:aa laativa konsultti on velvollinen toimittamaan hanketta koskevat paikkatietoaineistot SHP, TAB tai DWG-muodoissa kunnan käyttöön hankkeen aikana. Tämä tarkoittaa ennen kaikkea melu- ja välkemallinnusten rajauksia (tuloksia kartalla), luontoselvitysten tuloksia sekä voimaloiden layoutia.

Sopimuksen voimassaolo

23. Sopimus astuu voimaan, kun se on allekirjoitettu ja kun Iisalmen kaupunginhallitus on sopimuksen hyväksynyt ja hyväksymispäätös on saanut lainvoiman.
24. Mikäli sopimusalueen tuulivoimayleiskaavoitus keskeytyy, tuulivoimayleiskaavaa ei hyväksytä tai tuulivoimayleiskaava ei tule voimaan, tämä sopimus raukeaa.
25. Sopimuksen rautessa sopimusosapuolilla ei ole mitään keskinäisiä vaatimuksia ja osapuolet vastaavat itselleen aiheutuneista kustannuksista niiltä osin, mistä ei ole sovittu edellä sopimuksessa.
26. Sopimus päättyy, kun tuulivoimayleiskaava saa lainvoiman.

Sopimuksen siirtäminen

27. Vuorimäen Tuulivoima Oy ei saa siirtää tätä sopimusta osittain tai kokonaan kolmannelle ilman Iisalmen kaupungin suostumusta.

Sopimusalueen luovuttaminen

28. Mikäli Vuorimäen Tuulivoima Oy luovuttaa sopimusalueen osittain tai kokonaan kolmannelle tämän sopimuksen voimassa ollessa, Vuorimäen Tuulivoima Oy vastaa edelleen Iisalmen kaupunkiin nähden tämän sopimuksen mukaisista velvoitteista.

Erimielisyyksien ratkaiseminen

29. Erimielisyydet, joita sopijapuolet eivät pysty neuvotteluissa ratkaisemaan, ratkaistaan Iisalmen käräjäoikeudessa pääasiassa sovittelumenettelyssä. Tätä sopimusta on laadittu kaksi samansisältöistä kappaletta, yksi kummallekin sopimuspuolelle.

Iisalmessa _____. _____. 2020

Abo Wind Oy sekä perustettava yhtiö Vuorimäen Tuulivoima Oy

Aapo Koivuniemi
toimitusjohtaja

Iisalmen kaupunki

Jarmo Ronkainen
kaupunginjohtaja

Juho Pulkka
kaupunginhallituksen pj.

Liite:

Kaavoitettavan alueen alustava sijainti ja alustava rajauskartta (sopimusalue voi muuttua, mikäli kaava-alueen rajaus muuttuu kaavatyön aikana.)