

SOPIMUS KAAVOITUKSEN KÄYNNISTÄMISESTÄ JA YHTEISTYÖSTÄ

Sopijapuolet

Iisalmen kaupunki

PL 10
74230 IISALMI
Y-tunnus 9086071-6
Yhteyshenkilö:
Sari Niemi
p. 040 830 4366
sari.niemi@iisalmi.fi

Helios Nordic Energy Finland Oy

Bulevardi 21
00180 Helsinki
Y-tunnus 335744-4
Yhteyshenkilö:
Markus Ehrström
p +358 400 428 823,
markus.ehrstrom@heliosnordic.fi

Sopimuksen tausta ja tarkoitus

1. Helios Nordic Energy Finland Oy on esittänyt Iisalmen kaupungille aurinkovoimarakentamista ohjaavan osayleiskaavan laadintaa Rajamäen suunnittelualueelle. Osayleiskaava laaditaan MRL 44 §:n mukaisena yleiskaavana maankäyttö- ja rakennuslain voimassaolon aikana. Valmisteltavan alueidenkäyttölain aurinkovoimaa koskevat pykälät otetaan käyttöön niiden astuttua voimaan ja kaava laaditaan suoraan rakentamista ohjaavana mahdollisuuksien mukaan. Alustava suunnittelualueen raja- ja suhteet on tämän sopimuksen liitteenä.
2. Iisalmen kaupunginhallitus on päättänyt _____._____saattaa vireille aurinkovoimarakentamista ohjaavan osayleiskaavan laatimisen Rajamäen alueelle.
3. Tässä sopimuksessa määritellään sopijapuolten yhteistyö osayleiskaavan valmistelussa, sopijapuolten tehtävä- ja kustannusjako kaavoituksessa sekä alustava aikataulu.
4. Sopimusalue tarkoittaa tässä sopimuksessa aurinkovoimayleiskaavoitettavaa aluetta, jonka laajuus määräytyy kaavoituksen aloitusvaiheessa ja joka voi muuttua kaavatyön kuluessa. Yleiskaavatyössä kohdealueen selvityksiä on tarve laatia myös sopimusaluetta laajemmalla alueella esim. maisema-analyyysien ym. osalta. Selvitystöiden osalta selvitysten aluelaajuuden määrittää kunta kaavan laatimista varten kuunnellen.
5. Rajamäen aurinkovoimapuiston aurinkovoimahankkeeseen sovelletaan ympäristövaikutusten arvioinnista annetun lain 468/1994 mukaista arviointimenettelyä, jos Pohjois-Savon ELY-keskus niin edellyttää. Menettelytapana käytetään mahdollisuuksien mukaan maankäyttö- ja rakennuslain sekä YVA-lain mukaista kaava-YVA – yhteismenettelyä lainsäädäntöä noudattaen

Tavoitteet

6. Osayleiskaavan laadinnassa tavoitteena on, että yleiskaava mahdollistaa Rajamäen aurinkovoimapuiston kehittämisen ja rakentamisen luonnonympäristön ominaispiirteet huomioon ottaen.

7. Kaavan sisältöä koskevat kysymykset ratkaistaan lopullisesti maankäyttö- ja rakennuslain mukaan osayleiskaavamenettelyssä. Suunnittelualueen rajausta 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, lisälmen kaupunki ei ole velvollinen maksamaan mitään korvauksia tai kaavahankkeesta muodostuneita kustannuksia takaisin Helios Nordic Energy Finland Oy:lle.

Kaavan laadinnasta aiheutuvat konsultti- ja muut kustannukset

9. lisälmen kaupunki laatii suunnittelualueelle osayleiskaavan yhteistyössä Helios Nordic Energy Finland Oy:n kanssa. Kaupunki huolehtii alueiden käytön suunnittelusta sekä rakentamisen ohjauksesta ja valvonnasta alueellaan.
10. Kaavatyöhön valitaan kaavakonsultti, jonka kilpailutuksen hoitaa Helios Nordic Energy Finland Oy. Valinta tulee hyväksyttävä lisälmen kaupungilla. lisälmen kaupunki hoitaa kaavatyössä tarvittavan vuorovaikutuksen ja ohjaa kaavatyöhön valittua konsulttia.
11. Helios Nordic Energy Finland Oy vastaa osayleiskaavan laatimisen ja osayleiskaavatyössä tarvittavien selvitysten laadinnan konsulttikustannuksista kokonaisuudessaan.
12. Helios Nordic Energy Finland Oy vastaa mahdollisen YVA -menettelyn (lain 468/1994 mukaisen arviointimenettelyn) laadinnan kustannuksista kokonaisuudessaan. Mahdollisen YVA-menettelyn laadinnasta vastaavan konsultin kilpailutuksen hoitaa Helios Nordic Energy Finland
13. Helios Nordic Energy Finland Oy vastaa lisälmen kaupungille aiheutuvista muista osayleiskaavaprosessiin liittyvistä suorista kuulutus- ja muista vastaavista kuluista.
14. Helios Nordic Energy Finland Oy vastaa lisälmen kaupungille kaavoituksesta aiheutuvista kuluista voimassa olevan teknisen toimialan palveluhinnaston mukaisesti. Laskutus tapahtuu kalenterivuoden lopussa tehdyn tuntikirjanpidon perusteella.

Alueella on voimassa Pohjois-Savon Maakuntakaava. Maakuntakaavassa alueen halki pohjois-eteläsuunnassa kulkee pääviemäri linja lisälmen ja Sonkajärven välillä. Lisäksi alueelle on osoitettu sähkönsiirtolinja ja jännite. Merkinnällä osoitetaan olemassa oleva 110 kV sähkönsiirtolinja. Edellä mainituilta osin alueella on voimassa MRL:n 33 §:n mukainen rakentamisrajoitus.

15. lisälmen kaupunginvaltuuston hyväksymässä lisälmen strategisessa yleiskaavassa alueelle on osoitettu merkintänä johto tai linja. Lisäksi yleiskaavaa varten tehdyissä selvityksissä alue on osoittautunut korkean arkeologisen potentiaalinen alueeksi.
16. Sopimusalueelle mahdollisesti osoitettavien uusien teiden suunnittelusta ja rakentamisesta sekä vanhojen teiden peruskorjauksesta vastaa Helios Nordic Energy Finland Oy. Edellä mainittujen alueiden kunnossapidosta vastaa myös Helios Nordic Energy Finland Oy maanomistajien, tiekuntien ja tienpitäjien kanssa tekemiensä sopimusten mukaisesti.

Aikataulu

17. Tavoitteena on, että yleiskaavaluonnos/luonnokset asetetaan yleisesti nähtäville vuoden 2025 aikana. Yleiskaavaehdotus asetetaan yleisesti nähtäville vuosien 2025-26 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. Helios Nordic Energy Finland Oy vastaa kustannuksillaan osallisten kuulemisaineistojen postituskuiluista, jotka Iisalmen kaupunki lähettää osallisille (viranomaiset, kaava-alueen maanomistajat, 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. Mahdollinen YVA:aa laativa konsultti on velvollinen toimittamaan hanketta koskevat paikkatietoaineistot SHP, TAB tai DWG-muodoissa kunnan käyttöön hankkeen aikana. Tämä tarkoittaa ennen kaikkea 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 aurinkovoimayleiskaavoitus keskeytyy, aurinkovoimayleiskaavaa ei hyväksytä tai aurinkovoimayleiskaava 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 aurinkovoimayleiskaava saa lainvoiman.

Sopimuksen siirtäminen

27. Helios Nordic Energy Finland Oy ei saa siirtää tätä sopimusta osittain tai kokonaan kolmannelle ilman Iisalmen kaupungin suostumusta.

Sopimusalueen luovuttaminen

28. Mikäli Helios Nordic Energy Finland Oy luovuttaa sopimusalueen osittain tai kokonaan kolmannelle tämän sopimuksen voimassa ollessa, Helios Nordic Energy Finland Oy vastaa edelleen Iisalmen kaupunkiin nähden tämän sopimuksen mukaisista velvoitteista.

Erimielisyyksien ratkaiseminen

29. Erimielisyydet, joita sopijapuolet eivät pysty neuvotteluissa ratkaisemaan, ratkaistaan [paikkakunta] käräjäoikeudessa. Tätä sopimusta on laadittu kaksi samansisältöistä kappaletta, yksi kummallekin sopimuspuolelle.

Iisalmessa ____ . ____ . 202 ____

Helios Nordic Energy Finland Oy

nimenkirjoitusoikeuden omaava

Iisalmen kaupunki

Yhteyshenkilö
[nimike]

Etunimi Sukunimi
kaupunginhallituksen pj.

Liite:

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