

SOPIMUS PYÖREISEN TUULIVOIMAOSAYLEISKAAVAN KÄYNNISTÄMISESTÄ

Sopijapuolet

Viitasaaren kaupunki, jäljempänä "Kaupunki"
Keskitie 10
44500 Viitasaari

Yhteyshenkilö:
Helena Vuopionperä-Kovanen
Kaupunginjohtaja
p. 050 307 6114
helena.vuopionpera-kovanen@viitasaari.fi

Elements Suomi Oy, jäljempänä "Yhtiö"
Lönnotinkatu 5
00120 Helsinki
Y-tunnus: 3276373-1

Yhteyshenkilö:
Samir Abboud

1. Sopimuksen tausta ja tarkoitus

Yhtiö on esittänyt Viitasaaren kaupungille tuulivoimarakentamista ohjaavan osayleiskaavan laadintaa Viitasaaren Pyöreisen tuulivoimapuiston suunnittelualueelle.

Tämän sopimuksen tarkoituksena on, että Kaupunki ja Yhtiö sopivat tuulivoimarakentamista ohjaavan osayleiskaavan laadinnan käynnistämisestä Viitasaaren kaupungin eteläosaan. Tuulivoimaosayleiskaava laaditaan AKL 77 a §:n mukaisena yleiskaavana, jolloin yleiskaavaa voidaan käyttää suoraan tuulivoimalan rakennusluvan perusteena. Kaavoituksessa otetaan huomioon myös AKL 77 b §:n tuulivoimarakentamista koskevan yleiskaavan erityiset sisältövaatimukset ja sovitaan AKL 77 c §:n mukaisesti Kaupungille aiheutuvien kustannusten korvaamisesta.

Viitasaaren kaupunginvaltuusto on päättänyt . . . saattaa vireille tuulivoimarakentamista ohjaavan osayleiskaavan laatimisen Pyöreisen tuulivoimapuiston alueelle.

Tässä sopimuksessa määritellään sopimusosapuolten yhteistyö osayleiskaavan valmistelussa, sopimusosapuolten tehtävä ja kustannusjako kaavoituksessa sekä alustava aikataulu.

Tällä sopimuksella ei sovita kaavan sisällöstä, eikä sopimus sido Kaupunkia, sen viranhaltijoita tai toimielimiä kaavan hyväksymisestä vastaavana viranomaisena. Sopijapuolet ovat

tietoisia siitä, että kaavoitussopimus ei velvoita Kaupunkia hyväksymään alueelleen tietyn sisältöistä yleiskaavaa.

Keski-Suomen ELY:n päätöksen mukaan hanke ei edellytä ympäristövaikutusten arviointia YVA-lain mukaisesti, eli hanke etenee kaavoitusprosessin kautta.

2. Tavoitteet

Osayleiskaavan laadinnassa tavoitteena on, että osayleiskaava mahdollistaa Pyöreisen tuulivoimapuistoalueelle yhteensä kuuden (6) nykyaikaisen tuulivoimalan sijoittamisen, ottaen huomioon luonnonympäristön ominaispiirteet alueen kehittämisessä ja rakentamisessa.

Osayleiskaavan sisältöä koskevat kysymykset ratkaistaan lopullisesti alueidenkäyttölain mukaisessa osayleiskaavamenettelyssä.

Yhtiö tarjoaa kiinteistökohtaista maanvuokra- ja/tai tuulenottoalueen sopimusta tuulivoimapuiston 40 dB:n melualueen maanomistajille. Kyseinen melualue on tavoitteena sisällyttää tuulivoimayleiskaava-alueeseen. Yhtiö on velvollinen esittämään kaupungille listan tai kartan kiinteistöistä, joiden kanssa on tehty maanvuokra- tai tuulenottoalueen sopimus (sopimusten kattavuus alueella), ennen kaavaehdotuksen nähtäville asettamista.

3. Sopimuksen kohde

Yhtiö suunnittelee tuulivoimapuiston rakentamista Viitasaaren kaupungin alueelle noin kymmenen (10) kilometriä lounaaseen Viitasaaren keskustasta kaavoittamattomalle maa- ja metsätalousalueelle. Toteutuksen edellytyksiä tarkastellaan tuulivoimaosayleiskaavoituksella. Kaava toimii myös rakennuslupien perusteena. Alustava kaavoituksen suunnittelualue on rajattu sopimuksen liitteenä olevalle kartalle (Liite 1). Kaavoitettava alue tarkentuu ja aluetta voidaan laajentaa tai supistaa kaavoituksen aikana.

Hankkeessa on tavoitteena rakentaa kuusi tuulivoimalaa ja muu hankkeen vaatima infrastruktuuri alueelle. Lopullinen tuulivoimaloiden määrä ja sijainnit määrittyvät kaavoituksen kautta.

4. Nykyinen kaavoitustilanne

Suunnittelualueella ei ole voimassa olevia yleis- tai asemakaavoja. Alueella on vireillä Keiteleeseen länsipuolen rantayleiskaava. Yleiskaava on laitettu vireille 2016 ja siitä on ollut luonnos nähtävillä 2017.

Viitasaaren kaupunki kuuluu Keski-Suomen maakuntaan, jossa on voimassa kaksi maakuntakaavaa: Keski-Suomen maakuntakaava sekä Maakuntakaava 2040. Maakuntakaavoissa suunnittelualueelle ei ole osoitettu erityisiä merkintöjä.

5. Suunnittelualueen maanhankinta

Yhtiö solmii tarpeelliset maanvuokrasopimukset suunnittelualueen maanomistajien kanssa osayleiskaavan mukaisen tuulivoima-alueen perustamista varten.

6. Osapuolten vastuut ja kustannukset

Yhtiö tilaa kaavoitustyön valitsemaltaan ja Kaupungin hyväksymältä konsultilta, joka laatii kaavadokumentit (osallistumis- ja arviointisuunnitelma, kaavakartta, kaavaselostus) ja järjestää yleisötilaisuudet. Yhtiö vastaa osayleiskaavan laatimisen kaikista kustannuksista mukaan lukien konsultin kustannukset. Kaupunki toimii hallinnoivana viranomaisena kaava-hankkeessa.

Kaava-alueelle osoitettavien uusien teiden suunnittelusta ja rakentamisesta sekä vanhojen teiden peruskorjauksesta vastaa Yhtiö. Kaupunki ei osallistu tuulivoimapuiston takia rakennettavien mahdollisten johto- tai vesihuoltoverkoston toteutukseen ja ylläpidon kustannuksiin. Yhtiö vastaa kokonaisuudessaan tarvittavan infrastruktuurin rakentamisen ja maanvuokrauksen kustannuksista.

Viitasaaren kaupunki perii Yhtiöltä kaavoitusmaksuna 5000 € kunnalle kaavoituksesta aiheutuvien henkilöstö- ja hallintokustannusten kattamiseksi. Kaavoitusmaksu peritään kahdessa tasasuudessa erässä (erä 2500 €) siten, että ensimmäinen erä peritään kaavoituksen tultua vireille ja toinen erä osayleiskaavan saatua lainvoiman. Ensimmäistä maksuerää ei palauteta, vaikka osayleiskaavan laadinta keskeytyisi tai osayleiskaavaa ei hyväksyttäisi.

Edellä mainitun lisäksi, Yhtiö vastaa Kaupungille aiheutuvista muista osayleiskaavaprosessiin liittyvistä suorista kuulutus- ja muista vastaavista kuluista 5 000 euroon asti. Muista hallintotyökuluista vastaa Kaupunki. Kaupunki sitoutuu pyytämään Yhtiöltä etukäteishyväksynnän ennen sitoutumista kyseisiin kustannuksiin. Yhtiöltä perittäviä kuluja ovat tähän hankkeeseen liittyvät mahdolliset kopiointi- ja postituskulut, kuulutusten ja lehti-ilmoitusten kulut ja yleisötilaisuuksien tilavuokrat.

Mikäli hanke keskeytyy, peritään vain keskeyttämiseen mennessä aiheutuneet kulut. Kaupunki laskuttaa toteutuneet kustannukset vuosittain.

Maksuja ei palauteta, vaikka osayleiskaava ei saavuttaisi lainvoimaa. Jos kaava-alue pienenee hankkeen aikana, ei kuluja hyvitetä kaava-alueesta pois jäävien alueiden osalta.

7. Aikataulu

Kaavoitustyöt pyritään suorittamaan niin, että suunnittelualueen osayleiskaava voitaisiin hyväksyä kaupunginvaltuustossa arviolta vuoden 2027 aikana. Arviolta rakentaminen aloitetaan vuonna 2027–2028 ja sähkön tuotanto aikaisintaan vuonna 2028.

8. Tiedottaminen

Kaupunki ohjaa kaavaprosessia ja varmistaa yhteistyössä kaavakonsultin kanssa, että tiedottaminen, osallistaminen, selvitysten laadinta, vaikutusarviointien laadinta ja kaavaprosessin vaiheet hoidetaan alueidenkäyttölain edellyttämällä tavalla.

Kaupunki vastaa osayleiskaavan ja muun kaava-aineiston alueidenkäyttölain ja viranomais-toiminnan mukaisesta kuuluttamisesta vireilletulo-, luonnos-, ehdotus-, hyväksyntä- sekä voimaantulovaiheessa.

Yhtiö vastaa osallisten kuulemisaineistojen postituskuluista, jotka hankkeeseen valittu kaavakonsultti lähettää osallisille (viranomaiset sekä kaava-alueen maanomistajat ja

suunnitellusta kaava-alueesta noin 1,5 km:n etäisyydelle sijoittuvien asuin- ja lomarakennusten omistajat). Osallisia, joille kuulemisaineisto postitetaan kuulemista varten, arvioidaan ja tarvittaessa laajennetaan OAS-menettelyn aikana. Kaupunki toimittaa maanomistajien ja kuultavien naapuritilojen maanomistajien osoitetiedot kaavakonsultin käyttöön.

9. Toimitettava aineisto

Hankkeeseen valittu kaavakonsultti toimittaa Kaupungille tiedottamiseen liittyviä aluerajaus- ja muita vastaavia karttoja tai materiaaleja riittävässä laajuudessa ja tarkkuudessa pdf-, dwg- ja shp-muotoisina.

Hankkeeseen valittu kaavakonsultti toimittaa Kaupungille osayleiskaava-aineiston sen eri käsittelyvaiheissa sekä lopullisen aineiston osayleiskaavan tultua voimaan. Osayleiskaava ja muu kaava-aineisto toimitetaan paperitulosteina (5 kopiosarjaa) ja lisäksi osayleiskaava-kartta dwg- ja pdf-muotoisina sekä muu kaava-aineisto pdf-muodossa.

10. Sopimuksen voimaantulo

Tämä sopimus tulee voimaan heti, kun sopimus on molempien osapuolten allekirjoittama ja kaupunginhallitus on sopimuksen hyväksynyt ja hyväksymispäätös on saanut lainvoiman.

Mikäli sopimusalueen tuulivoimaosayleiskaavoitus keskeytyy, osayleiskaavaa ei hyväksytä tai osayleiskaava ei tule voimaan, tämä sopimus raukeaa. Yhtiö voi esittää tarvittaessa toiveen osayleiskaavoituksen keskeyttämisestä kaupungille; keskeytyspäätöksen toimivalta on kaupungilla. Mikäli yhtiö on kirjallisesti pyytänyt kaavoituksen keskeyttämistä, lakkaa kuitenkin edellä sovittu Yhtiön vastuu Kaupungille aiheutuvista kustannuksista, eikä Yhtiöllä ole enää velvollisuutta osallistua kaavoitusmenettelyyn tai niiden kustannuksiin Kaupungin jatkaessa kaavoitustyötä keskeytyspyynnöstä huolimatta.

Sopimuksen rautessa sopijapuolilla ei ole mitään keskinäisiä vaatimuksia ja osapuolet vastaavat itselleen aiheutuneista kustannuksista niiltä osin, mistä ei ole sovittu edellä tässä sopimuksessa.

Sopimus päättyy, kun osayleiskaava saa lainvoiman.

11. Sopimuksen siirtäminen, muuttaminen tai irtisanominen

Yhtiöllä on oikeus siirtää tämä sopimus kolmannelle osapuolelle kuultuaan ensin Kaupunkia asiassa. Yhtiöllä on oikeus siirtää tämä sopimus osittain tai kokonaan Pyöreisen tuulivoimapuistolle erikseen perustettavalle hankeyhtiölle ilman erillistä Kaupungin kuulemista.

Kaikki muutokset tai lisäykset tähän sopimukseen on sovittava kirjallisesti ja molempien osapuolten on allekirjoitettava ne, jotta ne olisivat päteviä. Viitasaaren kaupungin osalta sopimusmuutokset hyväksyy toimivaltainen toimielin.

Sopimus voidaan irtisanoa jommankumman osapuolen toimesta, mikäli toinen osapuoli laiminlyö tämän sopimuksen ehtojen noudattamista. Irtisanomisaika on 6 kk.

12. Sovellettava laki ja erimielisyydet

Tähän sopimukseen sovelletaan Suomen lakia. Tästä sopimuksesta mahdollisesti syntyvät erimielisyydet ratkaistaan paikallisessa käräjäoikeudessa, mikäli niitä ei saada ratkaistua ensin neuvottelemalla hyvässä hengessä sopijapuolten kesken.

13. Sopimuskappaleet

Tätä sopimusta on tehty kaksi (2) samansisältöistä kappaletta, yksi (1) kummallekin osapuolelle.

14. Allekirjoitukset

Tämä sopimus on allekirjoitettu sähköisesti.

____, _____ kuuta 2025

VIITASAAREN KAUPUNGINHALLITUS

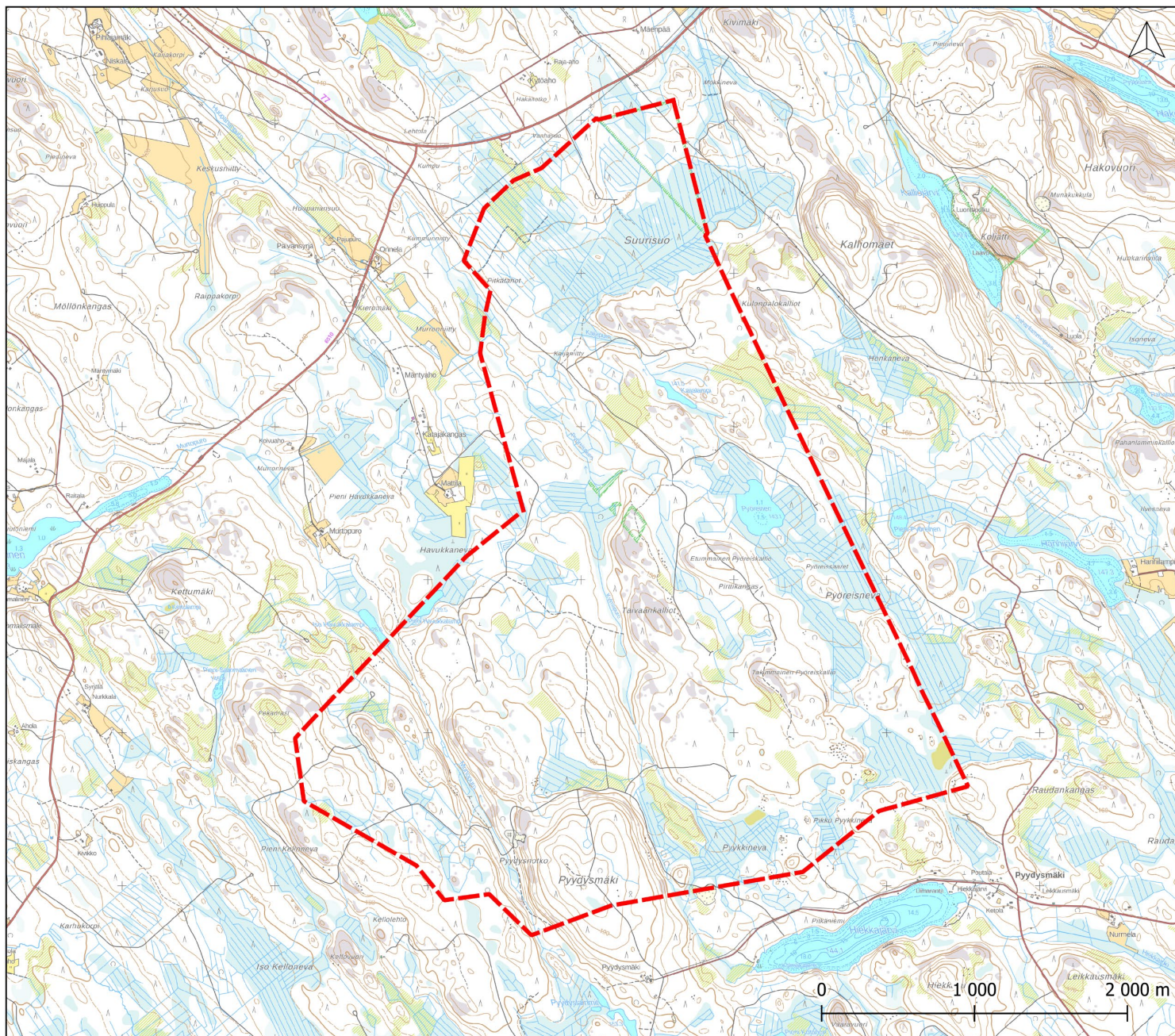
Allekirjoittaja

Allekirjoittaja

ELEMENTS SUOMI OY


Samir Abboud
Maajohtaja

LIITE 1: Suunnittelualue



PYÖREISEN TUULIVOIMAHANKE ALUSTAVA SUUNNITTELUALUE

Karttaselite

 Alustava suunnittelualue

Taustakartta: ©MML

Koordinaattijärjestelmä: EPSG:3067
– ETRS89 / TM35FIN(E,N)

Päiväys: 6/2025
Tekijä: Elements Suomi Oy
Lönnrotinkatu 5, 00120 Helsinki

