



## KAAVOITUKSEN KÄYNNISTÄMISSOPIMUS

### 1 Osapuolet

Alla mainitut osapuolet ovat tänään tehneet seuraavan kaavoituksen käynnistämissopimuksen ("**Sopimus**"):

1) Pudasjärven kaupunki, y-tunnus 0188962-2 ("**Kaupunki**");

2) VSB Uusiutuva Energia Suomi Oy, y-tunnus 2739754-6 ("**Yhtiö**") (omaan tai perustettavan yhtiön lukuun);

Kaupunki ja Yhtiö jäljempänä yhteisesti "**Osapuolet**" ja kumpikin erikseen "**Osa-  
puoli**".

### 2 Tausta ja tarkoitus

Yhtiö on esittänyt Kaupungille tuuli- ja aurinkovoimarakentamista ohjaavan yleiskaavan laadintaa Joutensuon hybridipuiston suunnittelualueelle. Tämän Sopimuksen tarkoituksena on sopia Kaupungin ja Yhtiön välillä yleiskaavoituksen käynnistämisestä ja siihen liittyvistä ehdoista. Sopimuksessa määritellään Osapuolten yhteistyö yleiskaavan valmistelussa, tehtävä- ja kustannusjako sekä alustava aikataulu.

Yleiskaava laaditaan maankäyttö- ja rakennuslain 77 a §:n mukaisena yleiskaavana, jolloin yleiskaavaa voidaan käyttää suoraan rakennusluvan perusteena.

### 3 Sopimusalue

Sopimusalue käsittää noin 7 500 hehtaarin hybridipuiston suunnittelualueen, joka ilmenee oheisesta kartasta (**liite 1**). Hybridipuiston alueellinen ulottuvuus saattaa hankkekehityksen seurauksena muuttua. Jos hybridipuiston alueellista ulottuvuutta on Yhtiön harkinnan mukaan syytä muuttaa, sopimusaluetta muutetaan vastaavasti Yhtiön ilmoituksen mukaisesti. Sopimusaluetta ei kuitenkaan voida muuttaa enää sen jälkeen kuin yleiskaavaluonnos on asetettu julkisesti nähtäville.

### 4 Muut sopimusehdot

#### 4.1 Tavoitteet

Joutensuon hybridipuiston alueelle on alustavana tavoitteena sijoittaa 35–55 nykyai-  
kaista tuulivoimalaa ja 60 MWp aurinkovoimaa. Yleiskaavan tavoitteena on mahdol-  
listaa tämä maankäytöllisesti sopimusalueella.

Kaupunki tukee Yhtiön tavoitetta saada sopimusalueelle Joutensuon hybridipuiston  
toiminnan mahdollistava yleiskaava, mutta yleiskaavan sisältöä koskevat kysymykset



## HPP ASIANAJOTOIMISTO

ratkaistaan maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti osayleiskaavamenettelyssä eikä Kaupunki sitoudu mihinkään määrättyyn lopputulokseen yleiskaavan sisältöön liittyen.

Osapuolet ovat tietoisia siitä, että Sopimuksen mukainen yleiskaavahanke ei ylipääntään välttämättä johda lainvoimaisen yleiskaavan valmistumiseen.

Kaupunki ja Yhtiö tulevat neuvottelemaan yleiskaavaluonnoksen tai -ehdotuksen julkisesti nähtäville asettamisen yhteydessä tai viivytyksettä sen jälkeen maankäyttö- ja rakennuslaissa tarkoitetun maankäyttösopimuksen, jossa sovitaan Yhtiön velvollisuudesta osallistua yhdyskuntatekniikan suunnittelusta ja muusta yleiskaavan toteuttamisesta aiheutuviin kustannuksiin.

Yhtiö on tehnyt maanvuokrasopimuksia sopimusalueen maanomistajien kanssa. Maanvuokrasopimuksissa on sovittu muun ohella vuokrakauden jälkeisestä tuulivoimaloiden purkamisesta ja purkamisvakuuksista.

### **4.2 Kaavan laadinnasta aiheutuvat kustannukset**

Kaupunki valmistelelee Suunnittelualueelle yleiskaavan yhteistyössä Yhtiön kanssa. Yleiskaavaa ei kuitenkaan laadita teknisesti Kunnan omana työnä, vaan tekniset valmistelutyöt hoitaa Yhtiön tehtävään valitsema konsultti. Yhtiö vastaa konsultin palkkiosta kokonaisuudessaan sekä ilmoitus- ja painokustannukset, yleisötilaisuuden järjestämiskustannukset, ympäristövaikutusten arviointimenettelystä ja muista osayleiskaavaa varten tarvittavista selvityksistä aiheutuvat kustannukset.

Yhtiö korvaa Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 77 c §:n 1 momentin mukaisina kustannuksina 10 000 € henkilöstö- ja hallintokustannuksia, kun tuulivoimaosayleiskaava on hyväksytty valtuuston toimesta, maksu ei riipu siitä saavuttaako kaava lainvoiman. (KH 14.02.2023 § 52) Maksu suoritetaan Kaupungille laskua vastaan 21 päivän kuluttua yleiskaavan hyväksymisestä ja laskun lähettämisestä. Kustannukset on korvattava mainitussa aikataulussa riippumatta mahdollisista valituksista eikä Kaupunki ole velvollinen palauttamaan saamiaan maksuja, vaikka yleiskaava ei saisi lainvoimaa.

Kustannusten korvausta voidaan alentaa tai korottaa Kaupungin teknisen johtajan päätöksellä enintään 50 prosentilla, jos yleiskaavan mahdollistamien voimaloiden määrä poikkeaa olennaisesti edellä kohdassa 4.1 arvioidusta.

### **4.3 Vastuut kaavahankkeen epäonnistuessa**

Mikäli yleiskaavaa ei hyväksytä Kaupungin päätösvaltaisessa toimielimessä tai yleiskaavapäätös kumotaan valitusten johdosta lainvoimaisesti, Osapuolet kärsivät omat kaavahankkeeseen liittyvät kulunsa.

Kaupungilla on oikeus keskeyttää yleiskaavahanke perustellusta syystä (esim.



## HPP ASIANAJOTOIMISTO

KHO 2015:116, KHO:2020:59) missä vaiheessa hanketta tahansa. Kaupunki ei ole Yhtiölle miltään osin korvausvelvollinen jo saatujen suoritusten osalta. Osapuolet kärsivät omat kaavahankkeeseen liittyvät kulunsa.

### **4.4 Yksinoikeus**

Kaupunki sitoutuu tämän Sopimuksen voimassaoloaikana siihen, ettei se ryhdy mihinkään toimenpiteisiin Sopimusalueen varaamiseksi muihin käyttötarkoituksiin kuin tässä Sopimuksessa on mainittu tai jotka estäisivät Joutensuon hybridipuiston toteutumisen tai häiritsisivät sitä. Tässä tarkoitettuja kiellettyjä toimenpiteitä ovat esimerkiksi Sopimusalueen kaavoittaminen toiseen tarkoitukseen kuin mitä tässä Sopimuksessa on tarkoitettu, rakennus- tai toimenpidekieltojen (-rajoitusten) asettaminen, rakennus- tai muiden maankäyttö- ja rakennuslupien myöntäminen siten, että ne rajoittavat Yhtiön toimintavapautta Sopimusalueella.

### **4.5 Aikataulu**

Osapuolten tavoitteena on, että yleiskaavaluonnos tai -ehdotus asetetaan julkisesti nähtäville vuoden 2025 aikana.

### **4.6 Sopimuksen muuttaminen**

Kaikki muutokset tai lisäykset tähän Sopimukseen on sovittava kirjallisesti ja molempien Osapuolten on allekirjoitettava ne, jotta ne olisivat päteviä.

### **4.7 Sopimuksen siirtäminen**

Yhtiön oikeus tämän Sopimuksen siirtämiseen edellyttää Kaupungin suostumusta. Päätös suostumuksen antamisesta tai epäämisestä on tehtävä 20 arkipäivän kuluessa siitä, kun Yhtiö on ilmoittanut Kaupungille aikomuksestaan siirtää sopimus. Ilmoituksen tulee sisältää siirronsaajan yksilöintitiedot.

Edellä mainitusta poiketen Yhtiöllä on oikeus siirtää Sopimus Yhtiön konsernin sisällä.

### **4.8 Koko sopimus**

Tämä Sopimus käsittää Osapuolten välisen sopimuksen ja yhteisymmärryksen kokonaisuudessaan tämän Sopimuksen kohteena olevasta asiasta.

### **4.9 Sovellettava laki ja erimielisyyksien ratkaiseminen**

Tähän Sopimukseen sovelletaan Suomen lakia. Tästä Sopimuksesta mahdollisesti aiheutuvat riitaisuudet ja erimielisyydet, joista ei neuvotteluteitse päästä sovintoon, käsitellään ja ratkaistaan Oulun kärjäoikeudessa.



**4.10 Sopimuksen voimassaolo**

Sopimus tulee voimaan, kun se on allekirjoitettu ja kun Kunnan toimivaltainen toimielin on Sopimuksen hyväksynyt ja hyväksymispäätös on saanut lainvoiman.

Mikäli Sopimusalueen yleiskaavoitus keskeytyy, tämä sopimus raukeaa.

Sopimuksen voimassaolo päättyy, kun Sopimusaluetta koskeva maankäyttösopimus on tullut voimaan ja joka tapauksessa viimeistään, kun yleiskaava on tullut voimaan tai yleiskaavan kumoava päätös on tullut lainvoimaiseksi.

**4.11 Sopimuskappaleet**

Tätä Sopimusta on tehty kaksi (2) samansisältöistä kappaletta, yksi (1) kummallekin Osapuolelle.

**4.12 Allekirjoitukset**

VSB Uusiutuva Energia Suomi Oy

Pudasjärven kaupunki

---

Katja Tuukkanen  
Projektinjohtaja

---

Henri Pätsi  
Hallintojohtaja

**LIITE** - Sopimusalueen kartta