

KAAVOITUKSEN KÄYNNISTÄMISSOPIMUS

1. Osapuolet

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

- 1) Pudasjärven kaupunki, y-tunnus 0188962-2 (**"Kaupunki"**);
- 2) Tuulipuisto Oy Kuikkasuo, y-tunnus 3322282-2 (**"Yhtiö"**)

Kaupunki ja Yhtiö jäljempänä yhteisesti **"Osapuolet"** ja kumpikin erikseen **"Osapuoli"**.

2. Tausta ja tarkoitus

Yhtiö on esittänyt Kaupungille tuulivoimarakentamista ohjaavan osayleiskaavan laadintaa Kuikkasuon tuulivoimapuiston suunnittelualueelle. Hankealueella tarkastellaan myös mahdollisuuksia aurinkoenergian tuotantoon. Tämän Sopimuksen tarkoituksena on sopia Kaupungin ja Yhtiön välillä osayleiskaavoituksen käynnistämisestä ja siihen liittyvistä ehdoista. Sopimuksessa määritellään Osapuolten yhteistyö osayleiskaavan valmistelussa, tehtävä- ja kustannusjako sekä alustava aikataulu.

Yleiskaava laaditaan alueidenkäyttölain 77 a §:n mukaisena yleiskaavana, jolloin osayleiskaavaa voidaan käyttää suoraan rakentamisluvan perusteena.

3. Sopimusalue

Sopimusalue käsittää noin 1 179 hehtaarin tuulivoimapuiston suunnittelualueen, joka ilmenee oheisesta kartasta (**liite 1**). Tuulivoimapuiston alueellinen ulottuvuus saattaa hankekehityksen seurauksena muuttua. Jos tuulivoimapuiston alueellista ulottuvuutta on Yhtiön harkinnan mukaan syytä muuttaa, sopimusaluetta muutetaan vastaavasti Yhtiön ilmoituksen mukaisesti. Sopimusaluetta ei kuitenkaan voida muuttaa enää yksipuoleisesti sen jälkeen kuin osayleiskaavaluonnos on asetettu julkisesti nähtäville.

4. Muut sopimusehdot

4.1 Tavoitteet

Kuikkasuon tuulivoimapuiston alueelle on alustavana tavoitteena sijoittaa 11–16 nykyaikaista tuulivoimalaa. Osayleiskaavan tavoitteena on mahdollistaa tämä maankäytöllisesti sopimusalueella.

Kaupunki tukee Yhtiön tavoitetta saada sopimusalueelle Kuikkasuon tuulivoimapuiston toiminnan mahdollistava osayleiskaava, mutta osayleiskaavan sisältöä koskevat kysymykset ratkaistaan alueidenkäyttölain mukaisesti osayleiskaavamenettelyssä eikä Kaupunki sitoudu mihinkään määrättyyn lopputulokseen osayleiskaavan sisältöön liittyen.

Osapuolet ovat tietoisia siitä, että Sopimuksen mukainen osayleiskaavahanke ei ylipäättään välttämättä johda lainvoimaisen osayleiskaavan valmistumiseen.

Kaupunki ja Yhtiö tulevat neuvottelemaan osayleiskaavaluonnoksen tai -ehdotuksen julkisesti nähtäville asettamisen yhteydessä tai viivytyksettä sen jälkeen alueidenkäyttölaisissa tarkoitetun maankäyttösopimuksen, jossa sovitaan Yhtiön velvollisuudesta osallistua yhdyskuntatekniikan suunnittelusta ja muusta osayleiskaavan 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 valmistelee Suunnittelualueelle osayleiskaavan yhteistyössä Yhtiön kanssa. Osayleiskaavaa ei kuitenkaan laadita teknisesti Kaupungin omana työnä, vaan tekniset valmistelutyöt hoitaa Yhtiön tehtävään valitsema konsultti. Kaupunki päättää konsultin hyväksymisestä. Yhtiö vastaa konsultin palkkiosta kokonaisuudessaan sekä ilmoitus- ja painokustannukset, yleisötilaisuuden järjestämiskustannukset, ympäristövaikutusten arviointimenettelystä ja muista osayleiskaavaa varten tarvittavista selvityksistä aiheutuvat kustannukset.

Yhtiö korvaa Kaupungille alueidenkäyttölain 77 c §:n 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 osayleiskaavan hyväksymisestä ja laskun lähettämisestä. Kustannukset on korvattava mainitussa aikataulussa riippumatta mahdollisista valituksista eikä Kaupunki ole velvollinen palauttamaan saamiaan maksuja, vaikka osayleiskaava ei saisi lainvoimaa.

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

4.3 Vastuut kaavahankkeen epäonnistuessa

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

Kaupungilla on oikeus keskeyttää osayleiskaavahanke 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 Kuikkasuon tuulivoimapuiston 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 rakentamislupien myöntäminen siten, että ne rajoittavat Yhtiön toimintavapautta Sopimusalueella.

4.5 Aikataulu

Osapuolten tavoitteena on, että yleiskaavaluonnos asetetaan julkisesti nähtäville vuoden 2026 aikana ja kaavaehdotus vuoden 2027 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. Päätos 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 käräjäoikeudessa.

4.10 Sopimuksen voimassaolo

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

Mikäli Sopimusalueen osayleiskaavoitus 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

Tuulipuisto Oy Kuikkasuo

Pudasjärven kaupunki

Tuomas Hooli

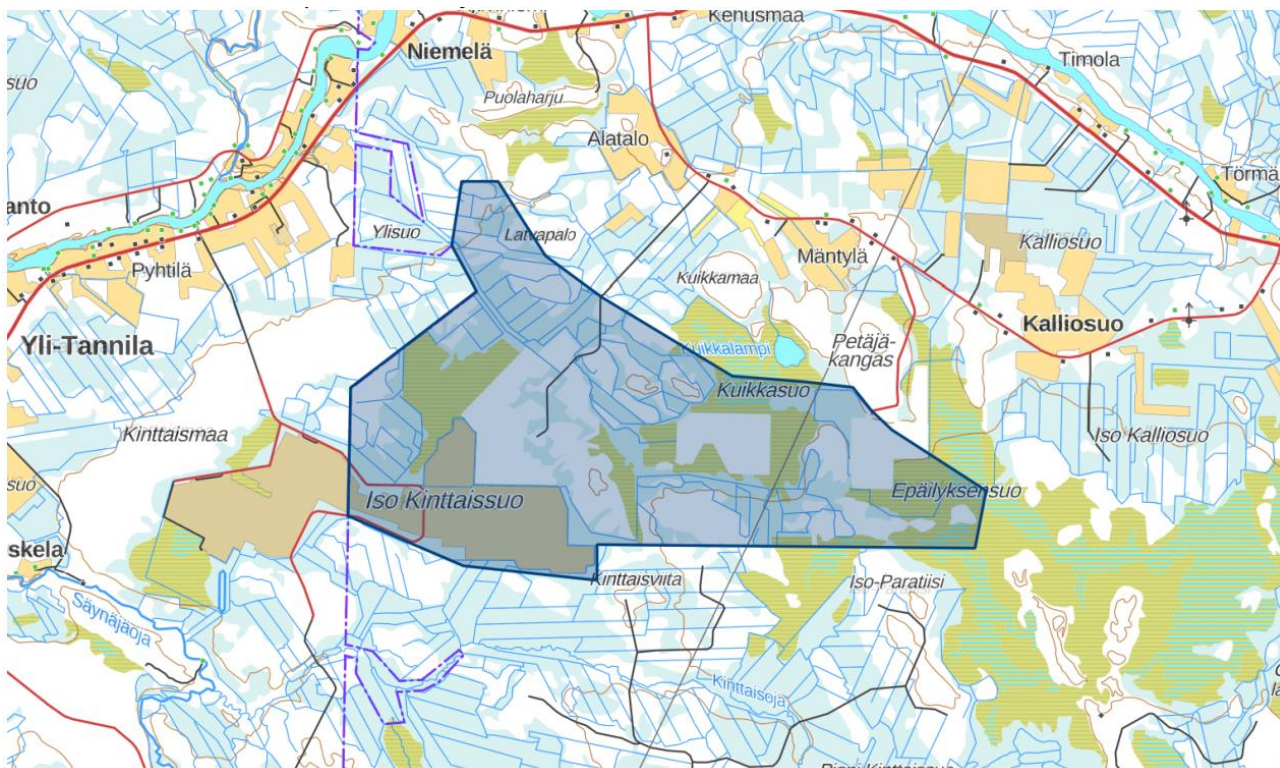
Henri Pätsi

Hallituksen jäsen

Hallintojohtaja

Tämä asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu.

LIITE 1 - Sopimusalueen kartta



Alustava hankealue

0 1 2 km

Maastokartta © Maanmittauslaitos 2024