

SOPIMUS KAAVOITUKSEN KÄYNNISTÄMISESTÄ JA YHTEISTYÖSTÄ

Osapuolet

Lestijärven kunta

(jäljempänä sopimuksessa "Kunta")

Lestintie 39, 69440 Lestijärvi

Y-tunnus: 0180774-6

Yhteyshenkilö: vt. Kunnanjohtaja Susanna Tuikka

p. 040 6841195, susanna.tuikka@lestijarvi.fi

WestWind Vehkaneva Oy

(jäljempänä sopimuksessa "Yhtiö")

Ahjokatu 22, 40320 Jyväskylä

Y-tunnus 3323632-7

Yhteyshenkilö: Pinja Seppälä

p. 050 536 7482, pinja.seppala@west-wind.fi

Kunta ja Yhtiö jäljempänä yhdessä "Osapuolet" ja kumpikin yksin "Osapuoli".

Sopimuksen tausta ja tarkoitus

1. Yhtiö on esittänyt Lestijärven kunnalle tuulivoimarakentamista ohjaavan osayleiskaavan laadintaa Vehkanevan tuulivoimapuiston suunnittelualueelle ("Osayleiskaava"). Osayleiskaava laaditaan maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999, "MRL") 77 a §:n mukaisena yleiskaavana, jolloin Osayleiskaavaa voidaan käyttää suoraan rakennusluvan perusteena. Alustava Osayleiskaavan suunnittelualueen raja- ja rajaus on tämän sopimuksen liitteenä.
2. Lestijärven kunnanhallitus on päättänyt 11.10.2023 saattaa vireille tuulivoimarakentamista ohjaavan Osayleiskaavan laatimisen Vehkanevan tuulivoimapuiston alueelle.
3. Tässä sopimuksessa määritellään Osapuolten yhteistyö Osayleiskaavan valmistelussa, Osapuolten tehtävä- ja kustannusjako Osayleiskaavaa koskevassa kaavoituksessa sekä alustava aikataulu.
4. Sopimusalue tarkoittaa tässä sopimuksessa tuulivoimayleiskaavoitettavaa aluetta, jonka alustava laajuus määräytyy kaavoituksen aloitusvaiheessa ja joka voi muuttua kaavatyön kuluessa. Yleiskaavoitettavan alueen laajuuden päättää viime kädessä Kunta. Yleiskaavatyössä kohdealueen selvityksiä on tarve laatia myös sopimusalueelta laajemmalla alueella esim. melumallinnusten, maisema-analyyysien ym. osalta. Selvitystöiden osalta selvitysten aluelajuuden ja selvitysten riittävyyden määrittää kaavoittava konsultti ja viimekädessä Kunta.
5. Vehkanevan tuulivoimapuiston tuulivoimahankkeeseen sovelletaan ympäristövaikutusten arvioinnista annetun lain 468/1994 ("YVA-laki") mukaista arviointimenettelyä ("YVA-menettely"). Menettelytapana käytetään ensisijaisesti maankäyttö- ja rakennuslain sekä YVA-lain mukaista erillismenettelyä. Menettelytapa päätetään ELY-keskuksen kanssa pidettävässä ennakkoneuvottelussa. Tuulipuiston alueelle on tavoitteena sijoittaa enintään n. 16 tuulivoimalaa ja 200–250 hehtaarin alueelle aurinkovoimaa.

Tavoitteet

6. Osayleiskaavan laadinnassa tavoitteena on, että Osayleiskaava mahdollistaa Vehkanevan aurinko- ja tuulivoimapuiston kehittämisen ja rakentamisen luonnonympäristön ominaispiirteet huomioon ottaen.
7. Kaavan sisältöä koskevat kysymykset ratkaistaan lopullisesti maankäyttö- ja rakennuslain mukaisessa osayleiskaavamenettelyssä. Suunnittelualueen ja sopimusalueen rajausta tarkentuu osayleiskaavamenettelyssä.
8. Yhtiö tarjoaa kiinteistökohtaista maanvuokra- ja/ tai häitkorvaussopimusta aurinko- ja tuulivoimapuiston 40 dB:n melualueen maanomistajille. Kyseinen melualue on tavoitteena sisällyttävä tuulivoimayleiskaava-alueeseen. Yhtiö veloitetaan esittämään Kunnalle kaavoitettavalta alueelta voimassa olevien sopimusten kattavuus ennen kaavaehdotuksen nähtäville asettamista.

Suositukset

9. Kaavoituksen käynnistämistä koskevalla sopimuksella ei voi sopia sitovasti kolmatta osapuolta koskevia sopimusehtoja, mutta Kunta suosittelee, että tuulivoimala-alueella palvelevan sähkönsiirron ilmajohtojen alueella Yhtiö maksaa maanomistajille (vähintään) seuraavien periaatteiden mukaisesti:
 - Metsäalueen maapohjan käyttöoikeutta (rakentamista ja kunnossapitoa) koskevaa korvausta vähintään 1 € / m²/ kertakorvauksena tai vaihtoehtoisesti maa-alueen vuokraa 250 € / ha/ vuosi (jolla korvataan metsän tuottoarvon menetys).
 - Sopimushetken puuston myyntitulo kuuluu maanomistajalle.
 - Maa-alueen vuokra tulee sitoa elinkustannusindeksiin.
 - Korvaus- ja vuokrasuositus ei koske siirtolinjan alueelle sijoituvia metsämaata arvokkaampia alueita kuten rakennuspaikkoja tai ranta-alueita.
 - Tässä yhteydessä tarkoitetaan sähkönsiirtolinjaa, jonka kautta voimala-alueella tuotettava sähkö siirretään ilmajohtojen valtakunnallisen kantaverkkoon myös tuulivoimayleiskaava-alueen ulkopuolella.

Kunta suosittelee, että hanketoimija pyrkii ensi sijassa tekemään johtoalueen kiinteistöjen omistajien kanssa ennakkokorvaussopimukset sähkönsiirtoyhteyksien rakentamista ja kunnossapitoa varten (Laki kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta, 40.1 §:n mukainen korvaussopimus). Sopimukset vahvistetaan lunastustoimikunnan toimesta lunastusmenettelyssä, jolla varmistetaan kaikkien osapuolten oikeuden mukainen ja tasavertainen kohtelu. Ellei ennakkokorvaussopimukseen päästä, käytetään normaalia lunastusmenettelyä.

Lopulliset korvaukset määritetään Yhtiön ja johtoalueen maanomistajien välisissä sopimuksissa ja/tai lunastustoimituksessa.

Sopimusehdot

10. Molemmat sopijaosapuolet ovat tietoisia siitä, että sopimuksen mukainen Osayleiskaavahanke ei välttämättä johda lainvoimaisen Osayleiskaavan valmistumiseen. Mikäli Osayleiskaavaa ei hyväksytä tai se ei muutoin saa lainvoimaa tai mikäli Osayleiskaavahanke joudutaan keskeyttämään, Kunta ei ole velvollinen maksamaan mitään korvauksia tai kaavahankkeesta muodostuneita kustannuksia takaisin Yhtiölle.

11. Kunta laatii Sopimusalueelle Osayleiskaavan yhteistyössä Yhtiön kanssa kuitenkin siten, että Kunta vastaa kaavoituksesta sekä ohjaa kaavakonsultin työtä (kaavakartta, kaavaselostus liitteineen ja riittävine selvityksineen).

Kaavan laadinnasta aiheutuvat konsultti- ja muut kustannukset

12. Osayleiskaavaa ei laadita teknisesti Kunnan omana työnä, vaan kaavatyöhön valitaan kaavakonsultti, jonka kilpailutuksen hoitaa Yhtiö. Yhtiö on valinnut kaavakonsultiksi WSP Finland Oy:n. Kunta tarkistaa kaavakonsultin pätevyyden ja soveltuvuuden tehtävään.
13. Yhtiö vastaa osayleiskaavan laatimisen ja osayleiskaavatyössä tarvittavien selvitysten laadinnan konsulttikustannuksista kokonaisuudessaan.
14. Yhtiö vastaa YVA-menettelyn (lain 468/1994 mukaisen arviointimenettelyn) laadinnan kustannuksista kokonaisuudessaan. YVA-menettelyn laadinnasta vastaavan konsultin kilpailutuksen hoitaa Yhtiö. Yhtiö on valinnut kaavakonsultiksi WSP Finland Oy:n.
15. Yhtiö vastaa Kunnalle aiheutuvista muista osayleiskaavaprosessiin liittyvistä suorista kuulutus- ja muista vastaavista kuluista.
16. Yhtiö vastaa Kunnalle aiheutuvista hallintotyökuluista 56 € /h (kuulutusvalmistelut, lausuntopyyntövalmistelut, viranomaiskokoukset, esityslistavalmistelut, konsultin työn ohjaus ja tarkistus). Kunta laskuttaa toteutuneiden hallintotyökulujen mukaisesti. Laskujen liitteeksi lisätään erittely laskutettavista hallintotyökuluista (työtehtävä, työtunnit ja tekijä).
17. Sopimusalueelle mahdollisesti osoitettavien uusien teiden (kulkuväylien ja yksityisteiden) suunnittelusta ja rakentamisesta sekä vanhojen teiden peruskorjauksesta vastaa Yhtiö. Edellä mainittujen alueiden kunnossapidosta vastaa myös Yhtiö maanomistajien, tiekuntien ja tienpitäjien kanssa tekemiensä sopimusten mukaisesti.
18. Yhtiön tulee ilmoittaa Kunnalle (kunnanhallitus) voimalakohtaiset purkuvakuustiedot viimeistään tuulivoimayleiskaavan ehdotusaineiston nähtävillä olon jälkeen.

Kunta edellyttää, että maanomistajan ja Yhtiön keskenään sopimat voimalakohtaiset purkuvakuudet ovat riittävät (vähintään 100 000 euroa/voimala) ja että vakuussummien todellinen arvo ei laske voimalan toiminnan aikana. Yhtiöllä on maanvuokraussopimuksissa, kohdassa 10, määritetty, että indeksinä käytetään Tilastokeskuksen ylläpitämää elinkustannusindeksiä (1951:10=100). Kunta edellyttää, että Yhtiön purkuvelvollisuus koskee myös voimalan perustuksia, mikäli purkuajankohdan lainsäädäntö edellyttää niiden poistamista maisemoinnin sijaan. Yhtiö vastaa voimaloiden purkamisesta tarvittaessa toiminnan aikana ja aina toiminnan päättymisen jälkeen.

Aikataulu

19. Tavoitteena on, että Osayleiskaavaehdotus asetetaan yleisesti nähtäville vuoden 2023 aikana. Mikäli ehdotusvaiheen nähtäville asettamisen jälkeen ei kaava-aineistoon ole tarpeen tehdä oleellisia muutoksia, kaavahanke etenee hyväksymisvaiheeseen tarvittavien viranomaisneuvottelujen jälkeen.

Tiedottaminen

20. Kunta ohjaa kaavaprosessia ja varmistaa yhteistyössä kaavakonsultin kanssa, että tiedottaminen, osallistaminen, selvitysten laadinta, vaikutusarviointien laadinta ja kaavaprosessin vaiheet

hoidetaan maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämällä tavalla.

21. Kunta vastaa osayleiskaavan ja muun kaava-aineiston maankäyttö- ja rakennuslain ja viranomaistoiminnan mukaisesta kuuluttamisesta vireilletulo-, luonnos-, ehdotus-, hyväksyntä- sekä voimaantulovaiheessa.
22. Yhtiö vastaa kustannuksillaan osallisten kuulemisaineistojen postituskuluista (vireilletulo-, luonnos- ja ehdotusvaiheissa), jotka hankkeeseen valittu kaavakonsultti lähettää osallisille (viranomaiset, kaava-alueen maanomistajat, voimaloista noin 1,5 km läheisyyteen sijoittuvat naapurimaanomistajat). Kunta toimittaa maanomistajien ja kuultavien naapuritilojen maanomistajien osoitetiedot kaavakonsultin käyttöön. Selvyyden vuoksi todetaan, että tiedottamisvelvollisuus osallisten osalta on sopimuksenvaraisesti sovittu lakisäätteistä vaatimusta laajemmaksi (lakisäätäinen kirjetiedottaminen koskee vain kaava-alueen maanomistajia ja vain kaavan ehdotusvaiheessa).

Toimitettava aineisto

23. Hankkeeseen valittu kaavakonsultti toimittaa Kunnalle 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 pdf-muodossa.
24. YVA-menettelyn mukaista arviointiohjelmaa ja -selostusta 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 layouttia.

Sopimuksen voimassaolo

25. Sopimus astuu voimaan, kun se on allekirjoitettu ja kun Lestijärven kunnanhallitus on sopimuksen hyväksynyt ja hyväksymispäätös on saanut lainvoiman.
26. Mikäli Sopimusalueen tuulivoimayleiskaavoitus keskeytyy, Osayleiskaavaa ei hyväksytä tai Osayleiskaava ei tule voimaan, tämä sopimus raukeaa. Yhtiö voi esittää tarvittaessa toiveen Osayleiskaavoituksen keskeyttämisestä Kunnalle; keskeytyspäätöksen toimivalta on Kunnalla.
27. Sopimuksen rautessa Osapuolilla ei ole mitään keskinäisiä vaatimuksia, ja Osapuolet vastaavat itselleen aiheutuneista kustannuksista niiltä osin, mistä ei ole sovittu edellä sopimuksessa.
28. Sopimus päättyy, kun Osayleiskaava saa lainvoiman.

Sopimuksen siirtäminen

29. Yhtiö ei saa siirtää tätä sopimusta osittain tai kokonaan kolmannelle ilman Kunnan suostumusta. Mikäli sopimus siirretään ilman Kunnan suostumusta kolmannelle, kunta perii Yhtiöltä sopimussakkona voimaloiden yhteenlaskettujen purkuvakuuksien määrän. Yhtiö saa kuitenkin siirtää tämän sopimuksen kirjanpitolain (1336/1997) 5 §:ssä tarkoitetulla tavalla Yhtiön määräysvallassa olevalle kolmannelle ilman Kunnan ennakolta antamaa suostumusta. Tällaisesta siirrosta Yhtiön on viipymättä ilmoitettava Kunnalle.

Erimielisyyksien ratkaiseminen

30. Erimielisyydet, joita Osapuolet eivät pysty neuvotteluissa ratkaisemaan, ratkaistaan Keski-Suomen käräjäoikeudessa. Tätä sopimusta on laadittu kaksi samansisältöistä kappaletta, yksi kummallekin Osapuolelle.

_____. _____. 202____
Paikka Päivämäärä

WestWind Vehkaneva Oy

Pekka Purola
toimitusjohtaja

_____. _____. 202____
Paikka Päivämäärä

Lestijärven kunta

Susanna Tuikka
kunnanjohtaja, vt

Nimi
Virkanimike

Liitteet

Liite 1: Kaavoitettavan alueen alustava sijainti ja alustava rajauskartta

Liite 1: Kaavoitettavan alueen alustava sijainti ja alustava rajauskartta

