

SOPIMUS KAAVOITUKSEN KÄYNNISTÄMISESTÄ JA YHTEISTYÖSTÄ

Sopijapuolet

Luumäen kunta

(jäljempänä "Kunta")

Linnalantie 33

54500 Taavetti

Y-tunnus 0162631-2

Yhteyshenkilö: Mikko Hiltunen, puh 040 6280 550, mikko.hiltunen@luumaki.fi

Exilion Tuulihankkeet Ky

(jäljempänä "Exilion")

Aleksanterinkatu 46 C, 4. krs.

00100 Helsinki

Y-tunnus 3163458-3

Yhteyshenkilö: Investointipäällikkö Tommi Riski, puh. 050 527 0869, tommi.riski@exilion.fi

Sopimuksen tausta ja tarkoitus

1. Exilion on esittänyt Kunnalle aurinkovoimarakentamista ohjaavan osayleiskaavan laadintaa Palanutkankaan aurinkovoimahankkeen suunnittelualueelle. Osayleiskaava laaditaan MRL 77 a §:n mukaisena yleiskaavana, jolloin yleiskaavaa voidaan käyttää suoraan rakennusluvan perusteena. Alustava suunnittelualueen rajaus on tämän sopimuksen liitteenä.
2. Tässä sopimuksessa määritellään sopijapuolten yhteistyö yleiskaavan valmistelussa, sopijapuolten tehtävä- ja kustannusjako kaavoituksessa sekä alustava aikataulu. Kunta ei sitoudu tällä sopimuksella hyväksymään osayleiskaavaa tai myöntämään rakennuslupia hyväksytyyn osayleiskaavan perusteella.
3. Mitä tässä sopimuksessa on sanottu Exilionista, koskee myös yhtiön seurannonsaajaa riippumatta seuraannon perusteesta.

4. Sopimusalue tarkoittaa tässä sopimuksessa aurinkovoimaa varten yleiskaavoitettavaa aluetta, jonka laajuus määräytyy kaavoituksen aloitusvaiheessa ja joka voi muuttua kaavatyön kuluessa. Yleiskaavatyössä kohdealueen selvityksiä on tarve laatia myös sopimusaluetta laajemmalta alueelta esim. melumallinnusten, välkkeen, maisema-analyyysien ym. osalta. Selvitystöiden osalta selvitysten aluelajuuden määrittävät kaavoittava konsultti ja Kunta yhteistyössä.
5. Palanutkankaan aurinkovoimahankkeeseen sovelletaan ympäristövaikutusten arvioinnista annetun lain 468/1994 mukaista arviointimenettelyä.
6. Aurinkovoimapuiston alueelle on tarkoitus sijoittaa noin 55 000–70 000 aurinkopaneelia. Paneelit ovat yhteisteholtaan noin 35–45 MWp.
7. Tämän sopimuksen mukaisen osayleiskaavahankkeen johdosta tarpeelliset muutokset sopimusalueella voimassa olevaan osayleiskaavaan toteutetaan osayleiskaavahankkeen yhteydessä hankkeeseen sisältyvänä työnä.

Tavoitteet

8. Osayleiskaavan laadinnassa tavoitteena on, että yleiskaava mahdollistaa Palanutkankaan aurinkovoimapuiston kehittämisen ja rakentamisen luonnonympäristön ominaispiirteet huomioon ottaen.
9. Osayleiskaavan sisältöä koskevat kysymykset ratkaistaan lopullisesti kulloinkin voimassa olevan sovellettavan lainsäädännön mukaisessa järjestyksessä. Sopimuksen solmimishetkellä voimassa olevan Maankäyttö- ja rakentamislain mukaan kaavan sisältö ratkaistaan lopullisesti osayleiskaavamenettelyssä. Suunnittelualan rajaus tarkentuu osayleiskaavamenettelyssä.
10. Molemmat sopijaosapuolet ovat tietoisia siitä, että sopimuksen mukainen osayleiskaavahanke ei välttämättä johda lainvoimaisen osayleiskaavan valmistumiseen. Mikäli osayleiskaavaa ei hyväksytä, se hyväksytään vain osittain tai se ei muutoin saa lainvoimaa taikka mikäli yleiskaavahanke joudutaan keskeyttämään mistä tahansa syystä, Kunta ei ole velvollinen maksamaan mitään korvauksia tai kaavahankkeesta muodostuneita kustannuksia Exilionille. Exilion ja/tai tämän sopimuksen haltija ei ole millään perusteella oikeutettu vaatimaan vahingonkorvauksia tai muita korvauksia osayleiskaavahankkeen mahdollisesta keskeytymisestä, viivästyisestä tai epäedullisesta lopputuloksesta.

Kaavan laadinnasta aiheutuvat konsultti- ja muut kustannukset

11. Kunta laatii suunnittelualueelle osayleiskaavan yhteistyössä Exilionin kanssa siten, että Kunta vastaa kaavoituksesta ja Exilion ohjaa kaavakonsultin työtä aurinkovoimateknisissä asioissa.
12. Osayleiskaavaa ei laadita teknisesti Kunnan omana työnä, vaan kaavatyöhön valitaan kaavakonsultti, jonka kilpailutuksesta ja valinnasta vastaa Exilion.
13. Exilion vastaa osayleiskaavan laatimisen ja osayleiskaavatyössä tarvittavien selvitysten laadinnan konsulttikustannuksista kokonaisuudessaan.
14. Exilion vastaa mahdollisesta YVA-menettelyn (lain 468/1994 mukaisen arviointimenettelyn) laadinnan kustannuksista kokonaisuudessaan. YVA-menettelyn laadinnasta vastaavan konsultin kilpailutuksesta ja valinnasta vastaa Exilion.
15. Kunta vastaa Kunnalle aiheutuvista muista osayleiskaavaprosessiin liittyvistä suorista kuulutus- ja muista vastaavista suorista kuluista.
16. Exilion vastaa kunnalle realisoituvista kolmannen osapuolen osayleiskaavan laatimiseen liittyvistä kustannuksista kolmannen osapuolen laskutuksen mukaisesti.
17. Palanutkankaan aurinkovoimaosayleiskaava-alueelle sijoittuu merkintöjä Kunnan osayleiskaavassa. Osayleiskaavan muutos käynnistetään aurinkovoimahankkeen osayleiskaavoituksen yhteydessä. Osayleiskaavaa muutetaan niiltä osin, kuin kaavassa osoitetut työpaikka-alueiden rakennuspaikat sijaitsevat. Kyseiset työpaikka-alueiden rakennuspaikat poistetaan osayleiskaavasta. Exilion on sopinut asiasta sopimuksen allekirjoitushetken mukaisten suunnitelmien perusteella kyseeseen tulevan maanomistajan (Kunta) kanssa.
18. Kunta vakuuttaa, että sopimusalueelle ei, edellä mainittua osayleiskaavaa lukuun ottamatta, sijoitu muita yleis- tai asemakaavoja taikka käynnissä olevia kaavoitushankkeita.
19. Sopimusalueelle mahdollisesti osoitettavien uusien teiden suunnittelusta ja rakentamisesta sekä vanhojen teiden peruskorjauksesta vastaa Exilion. Edellä mainittujen alueiden kunnossapidosta vastaa Exilion maanomistajien, tiekuntien ja tienpitäjien kanssa tekemiensä sopimusten mukaisesti.

20. Kunta ei osallistu aurinkovoimapuiston takia tai muuten tämän sopimuksen tarkoituksena olevan hankkeen johdosta rakennettavien mahdollisten johtoverkoston toteutuksen ja/tai ylläpidon kustannuksiin.

Aikataulu

21. Tavoitteena on, että osayleiskaavaehdotus asetetaan yleisesti nähtäville 2024 aikana. Mikäli ehdotusvaiheen nähtäville asettamisen jälkeen ei kaava-aineistoon ole tarpeen tehdä oleellisia muutoksia, kaavahanke etenee hyväksymisvaiheeseen tarvittavien viranomaisneuvottelujen jälkeen.
22. Mikäli aurinkovoimapuiston rakennustyöt eivät ole käynnistyneet kolmen vuoden kuluessa kaavan lainvoimaiseksi tulosta, on kunnalla oikeus kumota osayleiskaava ilman kunnan korvausvelvollisuutta Exilionille ja / tai hanketta koskevien oikeuksien haltijalle. Aurinkovoimapuiston rakentaminen katsotaan aloitetuksi, kun osapuolet toteavat yhdessä, että aurinkovoimapuiston pääkomponentit (muuntaja tai paneelit) on tilattu.
- Niin ikään kaavan tavanomaisien ajantasaisuustarkastuksien (joista ensimmäinen 10 vuoden kuluttua kaavan lainvoimaiseksi tulosta) johdosta voidaan kaavaa kumota niiltä osin kuin sen todetaan jääneen toteutumatta; ilman että toimenpiteestä syntyy kunnalle korvausvelvollisuutta Exilionille ja / tai hanketta koskevien oikeuksien haltijalle.

Tiedottaminen

23. Kunta ohjaa kaavaprosessia ja varmistaa yhteistyössä kaavakonsultin kanssa, että tiedottaminen, osallistaminen, selvitysten laadinta, vaikutusarviointien laadinta ja kaavaprosessin vaiheet hoidetaan maankäyttö- ja rakennuslain tai muun sovellettavan lainsäädännön edellyttämällä tavalla.
24. Kunta vastaa osayleiskaavan ja muun kaava-aineiston sovellettavan lainsäädännön mukaisesta kuuluttamisesta vireilletulo-, luonnos-, ehdotus-, hyväksyntä- sekä voimaantulovaiheessa.
25. Exilion vastaa osallisten kuulemisaineistojen postituskuluista, jotka hankkeeseen valittu kaavakonsultti lähettää osallisille (viranomaiset, kaava-alueen maanomistajat, kaava-alueen läheisyyteen sijoittuvat naapurimaanomistajat). Kunta toimittaa maanomistajien ja kuultavien naapuritilojen maanomistajien osoitetiedot kaavakonsultin käyttöön.

Toimitettava aineisto

26. Hankkeeseen valittu kaavakonsultti toimittaa Kunnalle osayleiskaava-aineiston sen eri käsittelyvaiheissa sekä lopullisen aineiston osayleiskaavan tultua voimaan. Kaikki aineisto poislukien kartat on toimitettava WCAG-ohjeistuksen mukaisesti saavutettavana. Osayleiskaava ja muu kaava-aineisto toimitetaan paperitulosteina (10 kopiosarjaa) ja lisäksi osayleiskaavakartta dwg-, ja pdf-muotoisena sekä muu kaava-aineisto pdf-muodossa.
27. Mahdollista YVA:a laativa konsultti on velvollinen toimittamaan hanketta koskevat paikkatietoaineistot SHP, TAB tai DWG-muodoissa Kunnan käyttöön hankkeen aikana. Tämä tarkoittaa muun muassa melu- ja välkemallinnusten rajauksia (tuloksia kartalla), luontoselvitysten tuloksia sekä voimaloiden sijoitussuunnitelmaa.
28. Kaikki paikkatietoaineisto laaditaan TM35 tai GK28 koordinaatistoon

Sopimuksen voimassaolo

29. Sopimus tulee voimaan, kun se on allekirjoitettu ja kun Luumäen kunnanhallituksen kaavoitusaloitetta koskeva hyväksymispäätös on saanut lainvoiman.
30. Mikäli sopimusalueen aurinkovoima osayleiskaavoitus keskeytyy, osayleiskaavaa ei hyväksytä tai osayleiskaava ei tule voimaan, tämä sopimus raukeaa.
31. Jos sopimus raukeaa, osapuolet vastaavat jo syntyneistä kustannuksista edellä sovitun mukaisesti.
32. Sopimuksen voimassaolo päättyy, kun aurinkovoiman osayleiskaava saa lainvoiman. Kohta 23 pysyy kuitenkin voimassa siihen asti, että aurinkovoimapuiston rakennustyöt on aloitettu kohdassa 23 tarkoitetulla tavalla. Sopimuksen voimassaolon päättyminen ei poista vastuuta vahingosta, sopimusrikkomuksesta tai tähän sopimukseen perustuvista kustannuksista ja/tai vastuista siltä osin kuin ne ovat syntyneet ennen Sopimuksen voimassaolon päättymistä.

Sopimuksen siirtäminen

33. Exilion ei saa siirtää tätä sopimusta osittain tai kokonaan kolmannelle ilman Kunnan suostumusta, jota Kunta ei saa perusteettomasti evätä. Kunnan suostumuksen edellytyksenä on, että luovutuksensaaja tulee luovutusehtojen mukaisesti velvolliseksi noudattamaan tätä sopimusta sellaisenaan ja vastaa kaikista tähän sopimukseen perustuvista velvoitteista täysimääräisesti ja kokonaisuudessaan yhteisvastuullisesti Exilionin kanssa.

34. Edellä mainitusta poiketen, Exilionilla on oikeus siirtää tämä sopimus kohdassa 34 tarkoitetuilla sopimusehdoilla ilman Kunnan erillistä suostumusta sellaisen luovutuksen yhteydessä, jolla Exilion luovuttaa kaikki Palanutkankaan aurinkovoimapuiston koskevat luvat, sopimukset ja oikeudet omistamalleen tytäryhtiölle. Tällaisen luovutuksen ehtona tulee olla, että sanottu tytäryhtiö ei saa ilman kunnan lupaa siirtää sopimusta osittain tai kokonaan kolmannelle. Kunnan lupaa edellytetään myös, jos Exilion luovuttaa enemmistön tai määräysvallan sanotussa tytäryhtiössä kolmannelle.

Sopimusalueen tai sen hallinnan luovuttaminen

35. Mikäli Exilion luovuttaa sopimusalueen tai sen hallinnan osittain tai kokonaan kolmannelle tämän sopimuksen voimassa ollessa Exilion on velvollinen siirtämään tämän sopimuksen mukaiset vastuut ja velvollisuudet täysimääräisinä ja kokonaisuudessaan luovutuksensaajien vastattavaksi.

Erimielisyyksien ratkaiseminen

36. Erimielisyydet, joita sopijapuolet eivät pysty neuvotteluissa ratkaisemaan, ratkaistaan Etelä-Karjalan käräjäoikeudessa.

Allekirjoitukset

Tätä sopimusta on laadittu kaksi samansisältöistä kappaletta, yksi kummallekin sopimuspuolelle.

PAIKKA:
PÄIVÄYS:

LUUMÄEN KUNTA

Nimi: Risto Alaheikka, Kunnanjohtaja

PAIKKA:
PÄIVÄYS:

EXILION TUULIHANKKEET KY
edustajanaan vastuunalainen yhtiömies
EXILION TUULIHANKKEET GP OY

Nimi: Ari Talja, hallituksen puheenjohtaja

Nimi: Tommi Riski, hallituksen jäsen

Liitteet:

- 1) Kaavoitettavan alueen alustava rajauskartta. (Sopimusalue voi muuttua, mikäli kaava-alueen rajaus muuttuu kaavatyön aikana.)
- 2) Kaava- / YVA-konsultin työohjelma aikataulutuksineen
- 3) Kaupparekisteri ote Exilion Tuulihankkeet ky ja Exilion Tuulihankkeet GP Oy
- 4) Kunnanhallituksen päätös sopimuksen hyväksymisestä ja allekirjoittajasta