

## **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

#### **FRV Luumäki Oy**

(jäljempänä "FRV")

c/o Will & Must Oy, Pursimiehenkatu 29-31A

00150 Helsinki

Y-tunnus 3383525-8

Yhteyshenkilö: Hankevastaava Anssi Voipio, puh 050 356 9826, anssi.voipio@willmust.fi

Kunta ja FRV jäljempänä yhdessä "**Sopijapuolet**" ja kumpikin yksin "**Sopijapuoli**".

### **Sopimuksen tausta ja tarkoitus**

1. FRV on esittänyt Kunnalle aurinkovoimarakentamista ohjaavan osayleiskaavan laadintaa Palanutkankaan aurinkovoimahankkeen suunnittelualueelle. Osayleiskaava laaditaan MRL (132/1999) 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 FRV:stä, koskee myös FRV:n seurannonsaajaa riippumatta seuraannon perusteesta.

4. Sopimusalue tarkoittaa tässä sopimuksessa aurinkovoimaa varten yleiskaavoitettavaa aluetta, jonka laajuus määräytyy kaavoituksen aloitusvaiheessa ja joka voi muuttua kaavatyön kuluessa ("**Sopimusalue**"). Yleiskaavatyössä kohdealueen selvityksiä on tarve laatia myös Sopimusaluetta laajemmalla alueella esim. melumallinnusten, välkkeen, maisema-analyyysien ym. osalta. Selvitystöiden osalta selvitysten aluelaajuuden määrittävät kaavoittava konsultti, ELY-keskus ja Kunta yhteistyössä.
5. Palanutkankaan aurinkovoimahankkeen ympäristövaikutusten arvioinnin tarpeellisuus ratkaistaan ympäristövaikutusten arvioinnista annetun lain 468/1994 perusteella. Mahdolliseen ympäristövaikutusten arviointiin sovelletaan sanottua lakia.
6. Aurinkovoimapuiston alueelle on tarkoitus sijoittaa noin 60 000 – 100 000 aurinkopaneelia. Paneelit ovat yhteisteholtaan noin 40 – 60 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 Itäisen Palanutkankaan aurinkovoimapuiston kehittämisen ja rakentamisen luonnonympäristön ominaispiirteet huomioon ottaen.
9. Kaavamuutoksen sisällöstä ei voida sitovasti sopia etukäteen (MRL § 91b). Suunnittelualueen rajaus tarkentuu osayleiskaavamenettelyssä
10. Molemmat Sopijapuolet 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 FRV:lle. FRV 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 FRV:n kanssa siten, että Kunta vastaa kaavoituksesta ja FRV ohjaa kaavakonsultin työtä aurinkovoimateknisissä asioissa.
12. Osayleiskaavaa ei laadita teknisesti Kunnan omana työnä, vaan kaavatyöhön valitaan kaavakonsultti, jonka kilpailutuksesta ja valinnasta vastaa FRV.
13. FRV vastaa osayleiskaavan laatimisen ja osayleiskaavatyössä tarvittavien selvitysten laadinnan konsulttikustannuksista kokonaisuudessaan.
14. FRV vastaa mahdollisesta YVA-menettelyn (lain 468/1994 mukaisen arviointimenettelyn) laadinnan kustannuksista kokonaisuudessaan. YVA-menettelyn laadinnasta vastaavan konsultin kilpailutuksesta ja valinnasta vastaa FRV.
15. Kunta vastaa Kunnalle aiheutuvista muista osayleiskaavaprosessiin liittyvistä suorista kuulutus- ja muista vastaavista suorista kuluista.
16. FRV vastaa Kunnalle realisoituvista kolmannen osapuolen osayleiskaavan laatimiseen liittyvistä kustannuksista kolmannen osapuolen laskutuksen mukaisesti.
17. Osayleiskaavan muutos käynnistetään alueella kaavoitussopimuksen hyväksymisen jälkeen. Itäisen Palanutkankaan aurinkovoimaosayleiskaava-alueelle (kaavamutosalue) sijoittuu aluevarauksia voimassa olevassa Kunnan itäosan osayleiskaavassa. Osayleiskaavan muutosalueelle sijoittuvat nyt voimassa olevat osittaiset aluevaraukset TP/pv (Työpaikka-alue pohjavesialueella), sekä M-1, (maa- ja metsätalousalue), sekä työpaikka-alueen mahdollinen laajenemissuunta (nuolimerkintä). Tämän lisäksi alueelle sijoittuvat osa-aluemerkinnät pv (vedenhankintaan soveltuva pohjavesialue), ge (Maakunnallisesti arvokas harjualue) ja pääsähkolinja (Z). Kaavamuutoksen tavoitteena on muuttaa voimassa olevan yleiskaavan merkintöjä aurinkovoimalaitosten ja sen oheistoimintoimintoja mahdollistavaksi merkinnäksi alueella, joka on jo alkuperäisessä kaavassa osoitettu rakentamistarkoitukseen tai rakentamisen mahdolliselle laajenemisalueelle. Osa-aluemerkintöjen (z, ge ja pv) mahdolliset muutokset riippuvat selvityksistä ja prosessin aikana syntyvistä viranomaistavoitteista. FRV on sopinut asiasta sopimuksen allekirjoitushetken mukaisten suunnitelmien perusteella kyseeseen tulevan maanomistajan 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 FRV. Edellä mainittujen alueiden kunnossapidosta vastaa FRV 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 (3) vuoden kuluessa kaavan lainvoimaiseksi tulosta, on kunnalla oikeus kumota osayleiskaava ilman kunnan korvausvelvollisuutta FRV:lle ja / tai hanketta koskevien oikeuksien haltijalle. Aurinkovoimapuiston rakentaminen katsotaan aloitetuksi, kun Sopijapuolet 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 FRV:lle 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. FRV 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. FRV:llä tai sen seuraannonsaajalla on oikeus irtisanoa tämä sopimus ja keskeyttää tämän sopimuksen mukainen kaavoitustyö, mikäli hankkeen toteuttaminen osoittautuu teknis-taloudellisesti kannattamattomaksi tai mikäli alueen kaavoitus viivästyy merkittävästi. Irtisanomisaika on yksi (1) kuukausi.
32. Sopimus voidaan irtisanoa jommankumman Sopijapuolen toimesta, mikäli toinen Sopijapuoli laiminlyö merkittäväällä tavalla tämän sopimuksen ehtojen noudattamisen. Irtisanomisaika on tällöin kuusi (6) kuukautta.
33. Jos sopimus raukeaa tai sopimus irtisanoaan, Sopijapuolet vastaavat jo syntyneistä kustannuksista edellä sovitun mukaisesti.

34. Sopimuksen voimassaolo päättyy, kun aurinkovoiman osayleiskaava saa lainvoiman. Kohta 22 pysyy kuitenkin voimassa siihen asti, että aurinkovoimapuiston rakennustyöt on aloitettu kohdassa 22 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**

35. FRV 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 FRV:n kanssa.
36. Edellä mainitusta poiketen, FRV:llä on oikeus siirtää tämä sopimus kohdassa 34 tarkoitetuilla sopimusehdoilla ilman Kunnan erillistä suostumusta sellaisen luovutuksen yhteydessä, jolla FRV luovuttaa kaikki Itäisen 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 FRV luovuttaa enemmistön tai määräysvallan sanotussa tytäryhtiössä kolmannelle.

### **Sopimusalueen tai sen hallinnan luovuttaminen**

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

### **Erimielisyyksien ratkaiseminen**

38. Erimielisyydet, joita Sopijapuolet eivät pysty neuvotteluissa ratkaisemaan, ratkaistaan Etelä-Karjalan käräjäoikeudessa.

## **Allekirjoitukset**

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

PAIKKA:  
PÄIVÄYS:

**LUUMÄEN KUNTA**

\_\_\_\_\_  
Nimi: Risto Alaheikka, Kunnanjohtaja

PAIKKA:  
PÄIVÄYS:

**FRV**

\_\_\_\_\_  
Nimi:

\_\_\_\_\_  
Nimi:

**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
- 4) Kunnanhallituksen päätös sopimuksen hyväksymisestä ja allekirjoittajasta