

Sopimus kaavoituksen käynnistämisestä ja yhteistyöstä

Sopijapuolet

Laukaan kunta (Y-tunnus 0176478-2), jäljempänä "Kunta"
PL 6, 41341 Laukaa

Yhteyshenkilö:
Mari Holmstedt
kaavoitusjohtaja
puh. 0400 317 759
mari.holmstedt@laukaa.fi

Eolus Finland Oy:n (Y-tunnus 2622599-6)
Työpajankatu 13B, 00580 Helsinki

Hankeyhtiö **Kiuassuon Energia Oy** (Y-tunnus 3359601-5), jäljempänä "Yhtiö"

Yhteyshenkilö:
Juho Laine-Ylijoki
puh. 040 687 3633
juho.laine-yljoki@eolus.com

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

Sopimuksen tausta ja tarkoitus

1. Yhtiö on esittänyt Kunnalle tuulivoimarakentamista ohjaavan osayleiskaavan laadintaa Kiuassuon tuulivoima-alueen 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-
aus on merkitty liitteenä olevaan karttaotteeseen (Liite 1).
2. Laukaan kunnanvaltuusto on 23.9.2024 päättänyt laittaa vireille tuulivoimarakentamista ohjaavan osayleiskaavan laatimisen Kiuassuon tuulivoima-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. Yleiskaavoitet-
tavan alueen laajuuden päättää viime kädessä Kunta. Yleiskaavatyössä kohdealueen selvityksiä on mahdollisesti tarve laatia myös sopimusaluetta laajemmalla alueella esim. melumallinnusten, maisema-analysien ym. osalta. Selvitystöiden osalta selvitysten aluelajuuden ja selvitysten riittävyyden määrittää kaavoittava konsultti ja viimekädessä Kunta.

5. Kiuassuon tuulivoima-alueen tuulivoimahankkeeseen sovelletaan ympäristövaikutusten arviointimenettelystä annetun lain 252/2017 ("YVA-laki") mukaista arviointimenettelyä ("YVA-menettely"). Keski-Suomen ELY-keskuksen kanssa on 6.2.2024 pidetty ennakkoneuvottelu, jossa päätettiin, että menettelytapana käytetään YVA-lain mukaista erillismenettelyä.
6. Hankkeen tavoitteena on sijoittaa yleiskaavan suunnittelualueelle enintään 14 tuulivoimalaa, joista 11 sijoittuisi Äänekosken kaupungin, ja kolme (3) Laukaan kunnan alueelle. Lisäksi tutkitaan mahdollisuutta asentaa aurinkosähkökenttiä ja energian varastointiratkaisuja.

Tavoitteet

7. Osayleiskaavan laadinnassa tavoitteena on, että Osayleiskaava mahdollistaa Kiuassuon tuulivoima-alueen kehittämisen ja rakentamisen luonnonympäristön ja maiseman ominaispiirteet huomioon ottaen.
8. Osayleiskaavan sisältöä koskevat kysymykset ratkaistaan lopullisesti MRL:n mukaisessa osayleiskaavamenettelyssä. Suunnittelualueen ja sopimusalueen raja-alue osayleiskaavamenettelyssä.
9. Yhtiö tarjoaa kiinteistökohtaista maanvuokra- ja/ tai tuulenottoalueen sopimusta tuulivoimapuiston 40 dB:n melualueen kiinteistönomistajille. Kyseinen melualue on tavoitteena sisällyttää tuulivoimayleiskaava-alueeseen. Yhtiö on velvollinen esittämään Kunnalle luettelon tai kartan kiinteistöistä, joiden kanssa on tehty maanvuokra- tai tuulenottoalueen sopimus (sopimusten kattavuusalueella), ennen kaavaehdotuksen nähtäville asettamista.

Suosituks

10. Osayleiskaavan sisällöstä ei voi sopia sopimuksella etukäteen, mutta Kunta suosittelee huomioimaan voimalaetäisyydet melumallinnusten kautta. Tarvittaessa Laukaan kunnanvaltuusto voi antaa erillisen ohjeen suunnittelussa käytettävistä suojaetäisyyksistä. Voimalaetäisyyksissä tulee noudattaa riittävää varovaisuusperiaatetta vakituisen asumisen ja loma-asumisen osalta. Lopulliset etäisyydet määritellään kaavoituksessa.
11. Kaavoituksen käynnistämistä koskevalla sopimuksella ei voi sopia sitovasti muiden sopimusten sisällöstä, mutta Kunta suosittelee, että tuulivoimala-alueella palvelevan sähkönsiirron ilmajohtojen alueella Yhtiö maksaa haitankorvaukset kiinteistönomistajille (vähintään) seuraavien periaatteiden mukaisesti:
 - Metsämaapohjan käyttöoikeutta (rakentamista ja kunnossapitoa) koskevaa korvausta vähintään 1,00 euro/m² kertakorvauksena tai vaihtoehtoisesti maanvuokraa 250 euroa/ ha/vuosi (jolla korvataan metsän tuottoarvon menetykset).
 - Sopimushetken puuston myyntitulo kuuluu kiinteistönomistajalle.
 - Maa-alueen vuokra tulee sitoa elinkustannusindeksiin.
 - Korvaus- ja vuokrasuositus ei koske siirtolinjan alueelle sijoittuvia metsämaata arvokkaampia alueita, kuten rakennuspaikkoja tai ranta-alueita.
 - Tässä yhteydessä tarkoitetaan sähkön siirtolinjaa, jonka kautta voimala-alueella tuotettava sähkö siirretään ilmajohtojen valtakunnallisen kantaverkkoon myös tuulivoimaosayleiskaava-alueen ulkopuolella.

Kunta suosittelee, että Yhtiö pyrkii ensi sijassa tekemään johtoalueen kiinteistönomistajien kanssa ennakkokorvaussopimukset sähkönsiirtoyhteyksien rakentamista ja kunnossapitoa varten (Laki kiin-

teen omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta 603/1977, 40.1 §:n mukainen korvaussopimus). Sopimukset vahvistetaan lunastustoimikunnan toimesta lunastusmenettelyssä, jolla varmistetaan kaikkien osapuolten oikeuden mukainen ja tasavertainen kohtelu. Jos ennakkokorvaussopimukseen päästä, käytetään normaalia lunastusmenettelyä.

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

SOPIMUSEHDOT

12. Osapuolet ovat tietoisia siitä, että tämän sopimuksen mukainen hanke ei välttämättä johda lainvoimaiseen Osayleiskaavaan. Mikäli Osayleiskaavaa ei hyväksytä tai se ei muutoin saa lainvoimaa tai Osayleiskaavahanke joudutaan keskeyttämään, Kunta ei ole velvollinen maksamaan mitään korvauksia tai kaavahankkeesta muodostuneita kustannuksia takaisin Yhtiölle.
13. Kunta laatii sopimusalueelle Osayleiskaavan yhteistyössä Yhtiön kanssa kuitenkin siten, että Kunta vastaa kaavoituksesta sekä ohjaa kaavaa laativan konsultin työtä (kaavakartta, kaavaselostus liitteineen ja riittävine selvityksineen).

Kaavan laadinnasta aiheutuvat konsultti- ja muut kustannukset

14. Osayleiskaavaa ei laadita teknisesti Kunnan omana työnä, vaan kaavaa laativaksi konsultiksi Yhtiö on valinnut Sweco Finland Oy:n ("Kaavakonsultti"). Kunta tarkistaa Kaavakonsultin pätevyyden ja soveltuvuuden tehtävään.
15. Yhtiö vastaa osayleiskaavan laatimisen ja osayleiskaavatyössä tarvittavien selvitysten laadinnan konsulttikustannuksista kokonaisuudessaan.
16. Yhtiö vastaa YVA-menettelyn kustannuksista kokonaisuudessaan. YVA-menettelyn laadinnasta vastaavan konsultin kilpailutuksen hoitaa Yhtiö.
17. Yhtiö vastaa Kunnalle aiheutuvista muista osayleiskaavaprosessiin liittyvistä suorista kuulutus- ja muista vastaavista kuluista.
18. Yhtiö vastaa Kunnalle aiheutuvista hallintotyökuluista (kuulutusvalmistelut, lausuntopyyntövalmistelut, viranomaiskokoukset, esityslistavalmistelut, konsultin työn ohjaus ja tarkistus) kulloinkin voimassa olevan hinnaston mukaisesti (Maankäytön lupa- ja kuulemistaksat sekä työaikakorvaus, Maankäytön työaikakorvaus).

Tämän sopimuksen allekirjoitushetkellä työaikakorvaukseen perustuvat arvonlisäverottomat veloitushinnat ovat:

- ylemmän korkeakoulututkinnon suorittanut henkilö 96,78 euroa/h
- alemman korkeakoulututkinnon tai opistoasteen suorittanut henkilö 80,65 euroa/h
- toisen asteen koulutuksen suorittanut henkilö ja muut 56,45 euroa/h

Laskutus toteutetaan 1–2 kertaa vuosittain (esim. kesä- ja joulukuussa). Hintoihin lisätään arvonlisävero voimassa olevan lain mukaisesti.

19. Yhtiö vastaa sopimusalueella tuulivoimahanketta varten tarvittavien yksityisteiden rakentamisesta ja mahdollisesta kunnostamisesta, ml. tarvittavasta kunnossapidosta sen mukaisesti kuin Yhtiö on sopinut kiinteistönomistajien, tiekuntien ja tienpitäjien kanssa tekemissään sopimuksissa.

20. Yhtiön tulee ilmoittaa Kunnalle maanvuokrasopimuksissa käytetyt voimalakohtaiset purkuvakuustiedot (ns. ennallistaminen) viimeistään tuulivoimayleiskaavan ehdotusaineiston nähtävillä olon jälkeen.

Kunta edellyttää, että kiinteistönomistajien ja Yhtiön keskenään sopimat tuulivoimalaitoskohtaiset purkuvakuudet (ns. ennallistaminen) ovat riittävät vastaten Yhtiön voimassa olevaa käytäntöä ja sopimusehtoja (vähintään 100 000 euroa/voimala, joka kerrytetään voimalan toiminnan aikana) ja että vakuussummien todellinen arvo ei laske voimalan toiminnan aikana. Edellä sanottu vaatimus voidaan täyttää sitomalla vakuuden arvo elinkustannusindeksiin tai muuhun vastaavaan indeksiin. Kunta edellyttää, että Yhtiön purkuvelvollisuus koskee myös voimalan perustuksia tai osaa niistä, mikäli purkuajankohdan voimassa oleva lainsäädäntö edellyttää niiden poistamista tai purkamista maisemoinnin sijaan. Yhtiö vastaa voimaloiden purkamisesta sen mukaisesti kuin lainsäädäntö ja sitovat viranomaisluvut edellyttävät.

Aikataulu

21. Tavoitteena on, että Osayleiskaavaehdotus asetetaan yleisesti nähtäville vuoden 2025 aikana. Mikäli ehdotusvaiheen nähtäville asettamisen jälkeen ei kaava-aineistoon ole tarpeen tehdä oleellisia muutoksia, kaavahanke etenee hyväksymisvaiheeseen tarvittavien viranomaisneuvottelujen jälkeen.

Tiedottaminen

22. Kunta ohjaa kaavaprosessia ja varmistaa yhteistyössä Kaavakonsultin kanssa, että tiedottaminen, osallistaminen, selvitysten laadinta, vaikutusarviointien laadinta ja kaavaprosessin vaiheet hoidetaan MRL:n tai muun myöhemmin sovellettavaksi tulevan vastaavan lain edellyttämällä tavalla.
23. Kunta vastaa osayleiskaavan ja muun kaava-aineiston MRL:n ja viranomaistoiminnan mukaisesta kuullutamisesta vireilletulo-, luonnos-, ehdotus-, hyväksyntä- sekä voimaantulovaiheessa.
24. Yhtiö vastaa kustannuksillaan osallisten kuulemisaineistojen postituskuluista (vireilletulo-, luonnos- ja ehdotusvaiheissa), jotka hankkeeseen valittu Kaavakonsultti lähettää osallisille (viranomaiset, kiinteistönomistajat). Kunta toimittaa kiinteistönomistajien ja kuultavien naapuritilojen kiinteistönomistajien osoitetiedot Kaavakonsultin käyttöön. Selvyyden vuoksi todetaan, että tiedottamisvelvollisuus osallisten osalta on sopimuksenvaraisesti sovittu lakisääteistä vaatimusta laajemmaksi (lakisääteinen kirjetiedottaminen koskee vain kaava-alueen kiinteistönomistajia ja vain kaavan ehdotusvaiheessa).

Toimitettava aineisto

25. Yhtiö vastaa siitä, että hankkeeseen valittu Kaavakonsultti toimittaa Kunnalle Osayleiskaava-aineiston sen eri käsittelyvaiheissa sekä lopullisen aineiston osayleiskaavan tultua voimaan. Osayleiskaava ja muu kaava-aineisto toimitetaan sähköisesti saavutettavina ja arkistokelpoisina pdf-tiedostoina. Luovutetun aineiston lisäksi koko aineisto tulee luovuttaa Kunnalle myös natiiviformaatissa (dwg, docx, xlsx, shp, ym. tiedostot).

Kunnalla ei ole oikeutta ilman Yhtiön ja Kaavakonsultin suostumusta käyttää Osayleiskaavatyön aikana syntyneitä aineistoja sellaisenaan eikä muunnettuna muuhun tarkoitukseen kuin Osayleiskaavan laatimiseksi osana Yhtiön hanketta.

26. Yhtiö vastaa siitä, että YVA-menettelyn mukaista arviointiohjelmaa ja -selostusta laativa konsultti toimittaa hanketta koskevat paikkatietoaineistot (esim. shp-, tab- tai dwg-tiedostot) Kunnan käyttöön hankkeen aikana. Tämä tarkoittaa ennen kaikkea melu- ja välkemallinnusten rajauksia (tuloksia kartalla), luontoselvitysten tuloksia sekä voimaloiden layouttia.

Sopimuksen voimassaolo

27. Sopimus tulee Yhtiötä sitovaksi tämän sopimuksen allekirjoituksin. Sopimus tulee Kuntaa sitovaksi ja voimaan sitten, kun sopimuksen hyväksymistä koskeva Kunnan päätös on tehty ja tullut lainvoimaiseksi.
28. Tämä sopimus raukeaa, jos sopimusalueen tuulivoimayleiskaavoitus keskeytyy, Osayleiskaavaa ei hyväksytä tai Osayleiskaava ei tule voimaan. Yhtiö voi esittää tarvittaessa toiveen Osayleiskaavoituksen keskeyttämisestä Kunnalle; keskeytyspäätöksen toimivalta on Kunnalla. Mikäli Yhtiö on kirjallisesti pyytänyt kaavoituksen keskeyttämistä, lakkaa kuitenkin edellä sovittu Yhtiön vastuu Kunnalle aiheutuvista kustannuksista eikä Yhtiöllä ole enää velvollisuutta osallistua YVA- tai kaavoitusmenettelyyn tai niiden kustannuksiin Kunnan jatkaessa kaavoitustyötä keskeytyspyynnöstä huolimatta.
29. Sopimuksen rautessa Osapuolilla ei ole mitään keskinäisiä vaatimuksia, ja Osapuolet vastaavat itselleen aiheutuneista kustannuksista niiltä osin, mistä ei ole sovittu edellä sopimuksessa.
30. Sopimus päättyy, kun Osayleiskaava saa lainvoiman.

Sopimuksen siirtäminen

31. Yhtiö ei saa siirtää tätä sopimusta osittain tai kokonaan kolmannelle osapuolelle ilman kunnan suostumusta ja hyväksyntää. 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

32. Erimielisyydet, joita Osapuolet eivät pysty neuvotteluissa ratkaisemaan, ratkaistaan Keski-Suomen käräjäoikeudessa.

Allekirjoitukset

Tämä sopimus on allekirjoitettu sähköisesti.

Laukaan kunnan puolesta sopimuksen on allekirjoittanut xxx xxx.

Kiuassuon Energia Oy:n puolesta sopimuksen on allekirjoittanut xxx xxx.

Liitteet

Liite 1: Kaavoitettavan alueen alustava sijainti ja alustava rajauskartta (sopimusalue voi muuttua, mikäli kaava-alueen rajaus muuttuu kaavatyon aikana)

Liite 1.

Alustava Osayleiskaavan suunnittelualueen raja

