

Sopimusluonnos yleiskaavoituksen käynnistämisestä

kaupunginhallitus 27.5.2024 138 §
tekninen lautakunta xx.xx.2024 § xx

Sopijapuolet

- 1.1. Rovaniemen kaupunki, Y- 1978283-1
PL 8216, 96101 Rovaniemi,
jäljempänä "Kaupunki"
- ja
- 1.2. Eolus Finland Oy Y-2622599-6
Linnoitustie 4 B,
02600 ESPOO
jäljempänä "Yhtiö"

1. Sopimusalue

Sopimus käsittää karttaliitteen mukaisen Yhtiön pääosan maanvuokrasopimuksilla hallitsemaa aluetta Elättivaaran (Alajängänkummun alueella ("Sopimusalue").

2. Sopimuksen tarkoitus ja sopimussuhteen luonne

Sopimuksen tarkoitus on, että sopijapuolet sopivat Sopimusalueen tuulivoimarakentamista ohjaavan yleiskaavoituksen käynnistämisestä ja tietyistä siihen liittyvistä ehdoista.

Yleiskaava laaditaan oikeusvaikutteisena tuulivoimayleiskaavana, jota voidaan käyttää suoraan rakennusluvan myöntämisen perusteena (MRL 77 a §). Alueen raja-
aus tarkentuu kaavasuunnittelun edetessä. Kunta toimii kaavoituksesta vastaavana viranomaisena.

Sopijapuolet ovat tietoisia siitä, ettei käynnistyvä yleiskaavoitus Sopimusalueella välttämättä johda tavoiteltuun ja lähtökohtien mukaiseen yleiskaavaan.

Sopimussuhteen luonne on asteittain syvenevä yhteistyö sopijapuolten välillä.

3. Lähtötilanne

4.1. Lähtötilanne

Yhtiö on 10.4.2024 hakenut oikeusvaikutteisen tuulivoima osayleiskaavan laatimista. Yhtiö on esittänyt kaavan laatijaksi Sweco Oy:tä.

Kaupunginhallitus on 27.5.2024 138 § päättänyt käynnistää Rovaniemen Elättivaaran tuulivoima osayleiskaavan.

4.2. Kaavatilanne

Yleiskaava

Alueella ei ole yleiskaavaa.

4.3. Kaavalliset tutkimukset ja selvitykset

Maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:ssä säädetyn mukaan kaavan tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvitettävä suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia.

Muut mahdolliset kaavaa varten tehtävät tutkimukset ja selvitykset suunnittelualan osalta tai siihen liittyen selviävät prosessin lähtötilanteesta ja sen aikana. Niistä aiheutuvat kustannukset osoitetaan kaavamutoksen hakijalle.

4. Yhtiön esittämät tavoitteet ja lähtökohdat Sopimusalueen yleiskaavoitukselle

Yhtiön tavoitteena on, että alueelle laaditaan oikeusvaikutteinen tuulivoimayleiskaava, jota voidaan käyttää suoraan rakennusluvan myöntämisen perusteena (MRL 77 a §). Tavoitteena on sijoittaa alueelle n. 13 tuulivoimalaa. Yhtiön hallinnassa on maanvuokrasopimuksilla n. 60 % alueesta.

5. Kaupungin esittämät tavoitteet ja lähtökohdat Sopimusalueen yleiskaavoitukselle

Yleiskaavan laatimisen tavoitteena on mahdollistaa tuulivoimalaitosten sekä siihen liittyvän infrastruktuurin rakentaminen.

6. Yleiskaavan laatiminen Sopimusalueella

Kaupunki käynnistää Sopimusalueen yleiskaavoituksen päättämässään aikataulussa. Tavoitteena on, että mahdollinen yleiskaavaehdotus käsitellään toimivaltaisessa päätöselimessä viimeistään vuoden 2025 loppuun mennessä.

Maankäyttö- ja rakennuslain 77 c §:n perusteella, jos 77 a §:n mukainen tuulivoimarakentamista ohjaava yleiskaava laaditaan pääasiallisesti yksityisen edun vaatimana ja tuulivoimahankkeeseen ryhtyvän taikka maanomistajan tai haltijan aloitteesta, kunta voi periä tältä yleiskaavan laatimisesta aiheutuneet kustannukset kokonaan tai osaksi.

Yhtiö sitoutuu maksamaan Kaupungille Sopimusalueen yleiskaavatyöstä seuraavasti:

- Mahdollisen yleiskaava laatimisesta ja käsittelystä aiheutuneet kustannukset määräytyvät kulloinkin voimassa olevan Kaupungin taksan mukaisesti.
- Yhtiö toimii mahdollisesti tarvittavien maankäyttö- ja rakennuslain 77 c §:ssä säädetyn tai Sopimusalueen kaavatyön muutoin edellyttämien kaavallisten selvitysten kustantajana.
- Yhtiö vastaa lisäksi ympäristövaikutusten arviointimenettelystä ja muista osayleiskaavaa varten tarvittavista selvityksistä sekä kokonaisuudessaan niiden konsulttikustannuksista.

Kaupunki toimii mahdollisesti tarvittavien maankäyttö- ja rakennuslain tai Sopimusalueen yleiskaavoituksen muutoin edellyttämien kaavallisten selvitysten tilaajana/ohjaajana.

7. Yleisperiaate yleiskaavan toteuttamisesta

Koska kysymys on yleiskaavatasoisesta kaavoituksesta ja rakentamisesta yksityiselle tai valtion omistamille maille, ei ole tarpeen sopia Rovaniemen kaupungin ja Yhtiön välisistä kiinteistönhallintaan tai rakentamiseen liittyvistä asioista muutoin kuin kaupungin veloitteiden poissulkemisen osalta.

8.1. Kadut ja muut yleiset alueet

Sopimusalueelle mahdollisesti osoitettavien uusien teiden suunnittelusta, luvittamisesta ja rakentamisesta vastaa Yhtiö. Edellä mainittujen alueiden kunnossapidosta vastaa myös Yhtiö, maanomistajien, tiekuntien ja tienpitäjien kanssa tekemiensä sopimusten mukaisesti. Kaupunki ei ole missään tilanteessa vastuussa Sopimuksessa tarkoitetun kunnallistekniikan tai muiden rakennelmien kunnossa- tai ylläpitämisestä.

8.2. Vesi- ja jätevesihuollon järjestäminen

Alue ei kuulu vesihuollon toiminta-alueeseen. Alueelle ei ole tarkoitus järjestää kunnallista vesihuoltoa.

8.3. Muut johdot ja kaapelit

Rovaniemen kaupunki ei osallistu alueelle rakennettavien johtoverkoston kustannuksiin.

8. Sopimuksen voimaantulo ja sitovuus

Sopimus tulee voimaan sopijapuolia sitovaksi, kun Kaupungin toimivaltaisen viranomaisen Sopimuksen hyväksymistä koskeva päätös on tullut lainvoimaiseksi ja sopijapuolten kelpoisuuden omaavat edustajat ovat allekirjoittaneet ja tarvittaessa varmentaneet Sopimuksen.

9. Sopimuksen päättymisen

Sopimus päättyy kun Sopimusaluetta koskeva mahdollinen yleiskaava on saanut lainvoiman tai osapuolet keskenään sopivat sopimuksen päättämisestä.

10. Sopimuksen siirtäminen

Mikäli Yhtiö siirtää sopimuksen kolmannelle Sopimuksen voimassa ollessa, vastaa Yhtiö edelleen Kaupunkiin nähden Sopimuksen mukaisista velvoitteista, ellei luovutuskirjassa ole sovittu em. sopimusvelvoitteiden siirtyvän luovutuksensaajalle. Yhtiö on velvollinen ilmoittamaan Kaupungille viipymättä sopimuksen siirrosta.

11. Sopimusalueen luovuttaminen

Mikäli Yhtiö luovuttaa Sopimusalueen hallinnan osittain tai kokonaan kolmannelle taholle Sopimuksen voimassa ollessa, vastaa Yhtiö edelleen Kaupunkiin nähden Sopimuksen mukaisista velvoitteista, ellei luovutuskirjassa ole siirretty myös Sopimusta.

12. Erimielisyyksien ratkaiseminen

Erimielisyydet Sopimuksen tulkinnasta, joita sopijapuolet eivät neuvotteluissa pysty ratkaisemaan, ratkaisevat Lapin käräjäoikeus Suomen lain mukaan, lukuun ottamatta Suomen lain lainvalintaa koskevia säännöksiä.

13. Jakelu, päiväys ja allekirjoitukset

Sopimus on allekirjoitettu kahtena samansanisena kappaleena, yksi kummallekin osapuolelle.

Rovaniemellä __.____.2024