

**SOPIMUS KAAVOITUKSEN KÄYNNISTÄMISESTÄ JA YHTEISTYÖSTÄ:  
RAUTALAMMIN PITKÄJÄRVEN KANKAAN TUULIVOIMAYLEISKAAVAN LAATIMINEN**

**versio 20.2.2024 , alustava luonnos**

## Sisällys

1. Sopijapuolet Rautalammin kunta (jäljempänä "Kunta") .....	3
2. Sopimuksen tausta ja tarkoitus.....	3
3. Kaavoituksen tavoitteet .....	3
4. Kaavan laadintaan tarvittava konsulttityö .....	4
5. Kustannukset .....	4
6. Maksuehdot.....	5
7. Aikataulu .....	5
8. Aineistot.....	5
9. Ympäristövaikutusten arviointimenettelyn soveltaminen.....	5
10. Sopimuksen siirtäminen .....	5
11. Sopimuksen voimassaolo .....	6
12. Sopimuksen purkaminen .....	6
13. Erimielisyyksien ratkaiseminen.....	6
14. Sopimuskappaleet ja allekirjoitukset.....	6
15. Liitteet.....	6

## 1. Sopijapuolet

### Rautalammin kunta (jäljempänä "Kunta")

Y-tunnus 0172586-3  
Kuopiontie 11  
77700 Rautalampi

Yhteyshenkilö:  
Kunnanjohtaja Anu Sepponen  
anu.sepponen@rautalampi.fi, 0408405088

### Solarwind Finland Oy (jäljempänä "Hanketoimija")

Y-tunnus 3187546-5  
Aleksanterinkatu 18, 15240 Lahti

Yhteyshenkilö:  
Kimmo Kaila  
kimmo.kaila@solarwind.fi, 0400 815266

Kunnasta ja Hanketoimijasta käytetään jäljempänä myös yhdessä nimitystä "Sopijapuolet" ja erikseen "Sopijapuoli".

## 2. Sopimuksen tausta ja tarkoitus

Hanketoimija on tehnyt aloitteen tuulivoimahanketta koskevan tuulivoiman osayleiskaavan laadinnasta. Alue on merkitty Sopimuksen liitteenä 1 olevaan karttaan (jäljempänä "Sopimusalue").

Tällä sopimuksella (jäljempänä "Kaavoitussopimus") Sopijapuolet sopivat Rautalammin Pitkäjärvenkankaan tuulivoimapuiston kaavoituksen käynnistämistä, **huomioiden ELY-keskuksen mahdollinen lausunto**, sekä osayleiskaavan laadinnan ja tarvittavien selvitysten kustannuksista.

## 3. Kaavoituksen tavoitteet

Kaavoituksen tavoitteena on laatia oikeusvaikutteinen osayleiskaava maankäyttö- ja rakennuslain 77 a §:n mukaan siten, että voimaloiden rakennusluvut voidaan suoraan myöntää yleiskaavan perusteella.

Osayleiskaavan sisältö suunnitellaan maankäyttö- ja rakennuslain sisältövaatimusten mukaisesti. Osayleiskaavan tarkka sisältö määräytyy kaavoitusprosessin aikana.

**Kommentoitu [IK1]:** korjattu viittaus oikeaan §

Selvyyden vuoksi todetaan, että maankäyttö- ja rakennuslain uudistuksen myötä laista käytetään 1.1.2025 alkaen nimitystä "Alueidenkäyttölaki" ja mainittua yleiskaavan käyttöä rakentamisluvan perusteena koskevat säännökset löytyvät uudesta rakentamislusta 751/2023, 53 §. Ne tulevat sovellettaviksi MRL 77a §:n sijaan, jos rakennuslupa-asiaa ei ehditä käsitellä ennen lain voimaantuloa.

Kaavahakemuksen laadinnassa on myös huomioitava soveltuvan lainsäädännön lisäksi kansalliset ja kansainväliset suositukset tuulivoimaloiden rakentamisesta.

#### 4. Kaavan laadintaan tarvittava konsulttityö

Hanketoimija vastaa kaavan laadintaan liittyvien selvitysten ja mahdollisten muiden kaavahakemuksen laadintaan liittyvien selvitysten hankinnasta käyttäen riittävän ammattitaitoista konsulttia/konsultteja.

Ennen konsulttityön hankkimista ja aloittamista Hanketoimijan on hyväksyttävä käyttämänsä konsultti/konsultit Kunnalla. Hanketoimijan ehdottaman konsultin tulee olla toiminut vähintään yhdessä (1) vastaavassa hankkeessa siten, että hanke on saatettu kokonaisuudessaan loppuun viimeisen kolmen (3) vuoden aikana. Kuvaus konsultin/konsulttien referensseistä tulee toimittaa Kunnalle ennen konsultin hankkimista.

**Kommentoinut [IK2]:** huomioitu valtuuston kommentti ja huoli konsulttien hyväksyntään liittyen

#### 5. Kustannukset

Hanketoimija vastaa kaikista kaavan laatimiseksi tarvittavan konsulttityön ja selvitysten kustannuksista.

Kunta perii Hanketoimijalta kaikki kaavan hallinnollisesti käsittelystä aiheutuvat toteutuneet kustannukset, kuten esimerkiksi:

- Valmistelukustannukset, jotka ovat arviolta 3.000 euroa (alv 0%), perustuen alustavaan tavoitteeseen enintään viiden (5) voimalan sijoittamisesta,
- Eri vaiheiden kuulustuskustannukset toteutuneiden kustannusten mukaan, sekä
- Mahdolliset postituskustannukset toteutuneiden kustannusten mukaan.

Sopijapuolet ovat tietoisia siitä, että sopimuksen mukainen yleiskaavahanke ei välttämättä johda lainvoimaisen yleiskaavan valmistumiseen. Mikäli yleiskaavaa ei hyväksytä tai se ei muutoin saa lainvoimaa tai se joudutaan keskeyttämään, ei Kunta ole velvollinen maksamaan mitään korvauksia tai kaavahankkeesta muodostuneita kustannuksia takaisin Hanketoimijalle.

Hanketoimija vastaa edellä mainituissa tilanteissa omien kustannuksiensa lisäksi myös Kunnalle syntyneistä kustannuksista.

**Kommentoinut [IK3]:** Poistettu infra- ja rakentamiskustannuksia koskeva maininta, koska ne eivät liity kaavoitusvaiheeseen.

## 6. Maksuehdot

Hanketoimijan on suoritettava yleiskaavan valmistelusta perittävä maksu Kunnalle kohdan 5. mukaisin ehdoin laskua/laskuja vastaan kahdessa (2) erässä seuraavasti:

- puolet valmistelukustannuksista, kun yleiskaavan laadinta on tullut vireille (kunnanhallituksen päätös) ja
- loppuosa valmistelukustannuksista sekä Kunnalle kaavan hallinnollisesta käsittelystä aiheutuneet muut kustannukset (mm. kuulutus- ja postituskustannukset), kun kunnanvaltuusto on käsitellyt yleiskaavan.

Hanketoimija vastaa syntyneistä kustannuksista myös siinä tilanteessa, että yleiskaavaa ei hyväksytä tai kaava hyväksytään vain osittain, ks. tästä tarkemmin edellä kohta 5.

**Kommentoinut [IK4]:** Ehdotetaan, että poistetaan tästä viittaukset eksakteihin summiin, ja sidotaan tämä ehto 5. kohdan mukaisesti määräytyviin kustannusvastuisiin.

## 7. Aikataulu

Tavoitteena on, että osayleiskaavaluonnos on asetettu nähtäville x.x.xxxx mennessä ja osayleiskaavaehdotus x.x.xxxx mennessä. Tavoiteaikataulua voidaan muuttaa Sopijapuolten yhteisymmärryksessä.

**Kommentoinut [IK5]:** Solarwind: miten näette realistisena asettaa aikataavoitteen? kyseessä tavoite, ei sitova aikataulu.

## 8. Aineistot

Kunakin vaiheen kaava-aineistot toimitetaan Kunnalle (pdf-tiedostoina, ellei toisin Sopijapuolten kesken sovita). Lopullinen kaavakartta toimitetaan myös dwg-tiedostona.

## 9. Ympäristövaikutusten arviointimenettelyn soveltaminen

Pohjois-Savon elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (jäljempänä ”Pohjois-Savon ELY-keskus”) on x.x.xxxx päivätyllä päätöksellä ..TÄMÄ TÄYDENTYY

Tämä tarkentuu, kun ELY:n päätös tulee..

Vaikka hankkeeseen ei sovelleta YVA-menettelyä, tulee Hanketoimijan YVA-lain 31 §:n nojalla olla riittävästä selvillä hankkeensa ympäristövaikutuksesta siinä laajuudessa kuin kohtuudella voidaan edellyttää. Sopimusalueelta on jo ennen kaavoituksen laatimista (kaavan hyväksymistä koskevaa arviointia) tehtävä kattavat luontoselvitykset (mm. kasvillisuus- ja luontotyytit, viitasammakko ja liito-orava, linnusto, lepakot).

**Kommentoinut [IK6]:** Vastuu tarpeellisten selvitysten toteuttamisesta kaavoituksen tueksi kuuluu hanketoimijalle.

## 10. Sopimuksen siirtäminen

Hanketoimija ei saa siirtää tätä Kaavoitussopimusta kolmannelle osapuolelle ilman Kunnan nimenomaista etukäteistä kirjallista suostumusta.

Mikäli Hankeyhtiö Kunnan suostumuksella siirtää Kaavoitussopimuksen kolmannelle osapuolelle, siirtyy Kaavoitussopimus kaikkine oikeuksineen ja velvoitteineen kolmannelle osapuolelle.

## 11. Sopimuksen voimassaolo

Kaavoitussopimus astuu voimaan, kun molemmat Sopijapuolet ovat sen allekirjoittaneet.

Kaavoitussopimus on voimassa siihen saakka, kunnes tuulivoimalayleiskaava on saanut lainvoiman ja Hanketoimija on suorittanut kaikki Kaavoitussopimuksen mukaiset maksut ja toimittanut arkistoitavat asiakirjat Kunnalle, ellei Kaavoitussopimusta pureta kohdan 12 perusteella.

Mikäli Sopimusalueen tuulivoimayleiskaavoitus keskeytyy, tuulivoimayleiskaavaa ei hyväksytä tai tuulivoimayleiskaava ei tule voimaan, tämä Kaavoitussopimus raukeaa. Hanketoimijan tulee Kaavoitussopimuksen rautessakin maksaa Kaavoitussopimuksen mukaiset maksut Kunnalle, mutta kummallakaan Sopijapuolella ei tässä tapauksessa ole oikeutta muihin korvauksiin.

**Kommentoinut [IK7]:** Ei tarvitse mainita kunnan päätöksentekoa edellytyksenä, koska sopimusta ei tulla allekirjoittamaan ennen tätä lainvoimaista päätöstä.

## 12. Sopimuksen purkaminen

Mikäli kaavoitushankkeen valmistelu viivästyy olennaisesti tai keskeytyy Sopijapuolista riippumattomasta syystä tai jos toinen Sopijapuoli on olennaisesti rikkonut sopimusvelvoitteitaan tai on ilmeistä, että olennainen sopimusrikkomus tulee tapahtumaan, on kummallakin Sopijapuolella oikeus purkaa Kaavoitussopimus päätymään välittömästi. Hanketoimijan tulee Kaavoitussopimuksen purkautuessa maksaa Kaavoitussopimuksen mukaiset maksut Kunnalle.

**Kommentoinut [IK8]:** Poistettu irtisanomisehto ja 6 kk irtisanomisaikaa koskeva ehto, jotka olisivat hankkeen kestoon suhteutettuna kohtuuttomia.

## 13. Erimielisyyksien ratkaiseminen

Erimielisyydet, joita Sopijapuolet eivät neuvotteluissa kykene ratkaisemaan, ratkaistaan toimivaltaisessa käräjäoikeudessa.

## 14. Sopimuskappaleet ja allekirjoitukset

Kaavoitussopimusta on laadittu kaksi (2) samansisältöistä kappaletta, yksi (1) kummallekin Sopijapuolelle.

## 15. Liitteet

1. Aluekartta
- 2.