

LIITE 4: Kaavoitus sopimusmalli

SOPIMUS KAAVOITUKSEN KÄYNNISTÄMISESTÄ JA YHTEISTYÖSTÄ

Sopimusosapuolet

Hyrynsalmen kunta
Laskutie 1
89400 Hyrynsalmi

UBRE Wind Charlie Ky
Y-tunnus: 3395763-4

Yhteyshenkilöt

vs. kunnanjohtaja,
hallintopäällikkö
Heini Pirttiaho
044 7104 406
heini.pirttiaho@hyrynsalmi.fi

Hallituksen jäsen
Tapio Nuotio
0400 476 548
tapio.nuotio@unitedbankers.fi

Sopimuksen tausta ja tarkoitus

1. UBRE Wind Charlie Ky on esittänyt Hyrynsalmen kunnalle tuuli- ja aurinkovoimaloiden, akkuvaraston sekä datakeskuksen rakentamista ohjaavan osayleiskaavan laadintaa Metsä-Juntulan energiapuiston suunnittelualueelle. Osayleiskaava laaditaan alueidenkäyttölain (132/1999, 42 §, 44 § ja 77 a §) mukaisena yleiskaavana, jolloin yleiskaavaa voidaan osiltaan käyttää suoraan rakentamisluvan perusteena. Datakeskuksen toteuttaminen voi edellyttää myös asemakaavan laadintaa, josta laaditaan tarvittaessa erillinen kaavoitus sopimus Hyrynsalmen kunnan kanssa. Alustava suunnittelualueen raja on tämän sopimuksen liitteenä.
2. Hyrynsalmen kunnanhallitus on päättänyt 19.8.2025 §[päättös] käynnistää ja saattaa vireille kohdassa 1 mainitun rakentamista ohjaavan osayleiskaavan laatimisen suunnitellun Metsä-Juntulan energiapuiston alueelle.
3. Tässä sopimuksessa määritellään sopimusosapuolten yhteistyö osayleiskaavan valmistelussa, sopimusosapuolten tehtävä- ja kustannusjako kaavoituksessa sekä alustava aikataulu.
4. Sopimusalue tarkoittaa tässä sopimuksessa osayleiskaavoitettavaa aluetta, jonka laajuus määräytyy kaavoituksen aloitusvaiheessa ja joka voi muuttua kaavatyön kuluessa. Kaavatyössä kohdealueen selvityksiä on tarve laatia myös sopimusaluetta laajemmalla alueella esim. melumallinnusten, maisema-

analyysien ym. osalta. Selvitystöiden osalta selvitysten aluelaajuuden määrittävät kaavoittava konsultti ja kunta.

5. Metsä-Juntulan energiapuiston hankkeeseen sovelletaan ympäristövaikutusten arviointimenettelystä annetun lain (252/2017) mukaista ympäristövaikutusten arviointimenettelyä (YVA-menettely). Alueelle on tavoitteena sijoittaa noin 9 tuulivoimalaa, sekä aurinkovoimala, energian varastointiin suunniteltu akkuvarasto ja datakeskus.

Tavoitteet

6. Osayleiskaavan laadinnassa tavoitteena on, että osayleiskaava mahdollistaa Metsä-Juntulan energiapuiston kehittämisen ja rakentamisen luonnonympäristön ominaispiirteet ja ympäristövaikutukset huomioon ottaen sekä lieventää rakentamisesta mahdollisesti aiheutuvia haitallisia vaikutuksia.
7. Kaavan sisältöä koskevat kysymykset ratkaistaan lopullisesti alueidenkäyttölain mukaan osayleiskaavamenettelyssä. Suunnittelualan rajaus tarkentuu osayleiskaavamenettelyssä.
8. Molemmat sopimusosapuolet ovat tietoisia siitä, että sopimuksen mukainen kaavahanke ei välttämättä johda lainvoimaisen osayleiskaavan valmistumiseen. Mikäli osayleiskaavaa ei hyväksytä tai se ei muutoin saa lainvoimaa tai mikäli kaavahanke joudutaan keskeyttämään, Hyrynsalmen kunta ei ole velvollinen maksamaan mitään korvauksia tai kaavahankkeesta muodostuneita kustannuksia takaisin UBRE Wind Charlie Ky:lle.

Kaavan laadinnasta aiheutuvat konsultti- ja muut kustannukset

9. Hyrynsalmen kunta vastaa suunnittelualueelle laadittavasta kaavoituksesta, mutta UBRE Wind Charlie Ky ohjaa kaavakonsultin työtä teknisissä asioissa.
10. Osayleiskaavaa ei laadita teknisesti Hyrynsalmen kunnan omana työnä. UBRE Wind Charlie Ky on valinnut kaavakonsultiksi Ramboll Finland Oy:n.
11. UBRE Wind Charlie Ky vastaa osayleiskaavan laatimisen ja osayleiskaavatyössä tarvittavien selvitysten laadinnan konsulttikustannuksista kokonaisuudessaan.
12. UBRE Wind Charlie Ky vastaa YVA-menettelyn kustannuksista kokonaisuudessaan. YVA-menettelystä vastaavan konsultin valinnasta vastaa UBRE Wind Charlie Ky.
13. Hyrynsalmen kunta perii UBRE Wind Charlie Ky:ltä kaavoitusmaksuna 5 000 euroa kunnalle kaavoituksesta aiheutuvien henkilöstö- ja hallintokustannuksien kattamiseksi. Kaavoitusmaksu peritään kahdessa tasasuureessa erässä siten, että ensimmäinen erä peritään kaavoituksen tultua vireille ja toinen erä osayleiskaavan saatua lainvoiman. Ensimmäistä

maksuerää ei palauteta vaikka osayleiskaavan laadinta keskeytyisi tai osayleiskaavaa ei hyväksyttäisi.

14. Edellä mainitun lisäksi, UBRE Wind Charlie Ky vastaa Hyrynsalmen kunnalle aiheutuvista muista osayleiskaavaprosessiin liittyvistä suorista kuulutus- ja muista vastaavista kuluista 5.000 (viisentuhatta) euroon asti. Muista hallintotyökuluista vastaa Hyrynsalmen kunta. Hyrynsalmen kunta sitoutuu pyytämään UBRE Wind Charlie Ky:ltä etukäteishyväksynnän ennen sitoutumista kyseisiin kustannuksiin.
15. Sopimusalueelle mahdollisesti osoitettavien uusien teiden suunnittelusta ja rakentamisesta sekä vanhojen teiden peruskorjauksesta vastaa UBRE Wind Charlie Ky. Edellä mainittujen alueiden kunnossapidosta vastaa myös UBRE Wind Charlie Ky maanomistajien, tiekuntien ja tienpitäjien kanssa tekemiensä sopimusten mukaisesti.

Aikataulu

16. Tavoitteena on, että osayleiskaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville vuoden 2027 aikana. Mikäli ehdotusvaiheen nähtäville asettamisen jälkeen ei kaava-aineistoon ole tarpeen tehdä oleellisia muutoksia, kaavahanke etenee hyväksymisvaiheeseen.

Tiedottaminen

17. Hyrynsalmen kunta ohjaa kaavaprosessia ja varmistaa yhteistyössä kaavakonsultin kanssa, että tiedottaminen, osallistaminen, selvitysten laadinta, vaikutusarviointien laadinta ja kaavaprosessin vaiheet hoidetaan voimassa olevan lain edellyttämällä tavalla.
18. Hyrynsalmen kunta vastaa osayleiskaavan ja muun kaava-aineiston voimassa olevan lain ja viranomistoiminnan mukaisesta kuuluttamisesta vireilletulo-, luonnos-, ehdotus-, hyväksyntä- sekä voimaantulovaiheessa.
19. UBRE Wind Charlie Ky vastaa kustannuksillaan osallisten kuulemisaineistojen sekä kuulemiseen liittyvien maanomistajakirjeiden postituskuluista, jotka hankkeeseen valittu kaavakonsultti lähettää osallisille. Maanomistajakirjeet toimitetaan kaavan suunnittelualueen kiinteistöjen sekä suunnittelualueesta n. 1,5km etäisyydelle sijoittuvien kiinteistöjen maanomistajille. Osallisia, joille aineistoa postitetaan kuulemista varten, arvioidaan ja tarvittaessa laajennetaan kaava- ja YVA-menettelyjen aikana. Hyrynsalmen kunta toimittaa kaavan suunnittelualueen maanomistajien ja kuultavien naapuritilojen maanomistajien osoitetiedot kaavakonsultin käyttöön.

Toimitettava aineisto

20. Hankkeeseen valittu kaavakonsultti toimittaa Hyrynsalmen kunnalle osayleiskaava-aineiston sen eri käsittelyvaiheissa sekä lopullisen aineiston

osayleiskaavan tultua voimaan. Osayleiskaava ja muu kaava-aineisto toimitetaan paperitulosteina (10 kopiosarjaa) ja lisäksi osayleiskaavakartta dwg-, ja pdf-muotoisena sekä muu kaava-aineisto pdf-muodossa.

21. YVA:aa laativa konsultti on velvollinen toimittamaan hanketta koskevat paikkatietoaineistot SHP-, TAB- tai dwg-muodoissa kunnan käyttöön hankkeen aikana. Tämä tarkoittaa ennen kaikkea melu- ja välkemallinnusten rajauksia (tuloksia kartalla), luontoselvitysten tuloksia sekä voimaloiden sijoitussuunnitelmaa.

Sopimuksen voimassaolo

22. Sopimus astuu voimaan, kun se on allekirjoitettu.
23. Mikäli sopimusalueen osayleiskaavoitus keskeytyy pysyvästi, osayleiskaavaa ei hyväksytä tai osayleiskaava ei tule voimaan, tämä sopimus raukeaa.
24. Sopimuksen rauetessa sopimusosapuolilla ei ole mitään keskinäisiä vaatimuksia ja osapuolet vastaavat itselleen aiheutuneista kustannuksista niiltä osin, mistä ei ole sovittu edellä sopimuksessa.
25. Sopimus päättyy, kun osayleiskaava saa lainvoiman.

Sopimusalueen luovuttaminen

26. Mikäli UBRE Wind Charlie Ky luovuttaa sopimusalueen osittain tai kokonaan kolmannelle osapuolelle tämän sopimuksen voimassa ollessa, UBRE Wind Charlie Ky vastaa edelleen Hyrynsalmen kuntaan nähden tämän sopimuksen mukaisista velvoitteista, elleivät UBRE Wind Charlie Ky ja Hyrynsalmen kunta toisin sovi.

Erimielisyyksien ratkaiseminen

27. Erimielisyydet, joita sopimusosapuolet eivät pysty neuvotteluissa ratkaisemaan, ratkaistaan käräjäoikeudessa. Tätä sopimusta on laadittu kaksi samansisältöistä kappaletta, yksi kummallekin sopimusosapuolelle.

-- Allekirjoitukset seuraavalla sivulla --

UBRE Wind Charlie Ky

puolesta ja lukuun vastuunalainen yhtiömies
UBRE Wind Charlie GP Oy

Helsinki, _____.____.2025

Hallituksen jäsen
Tapio Nuotio

Hyrynsalmen kunta

Hyrynsalmi, _____.____.2025

vs. kunnanjohtaja, hallintopäällikkö
Heini Pirttiaho

Liite 1:

Kaavoitettavan alueen alustava sijainti ja alustava rajauskartta (sopimusalue voi muuttua, mikäli kaava-alueen rajaus muuttuu kaavatyön aikana.)

LIITE: Sopimusalueen kartta

