

KAAVOITUSSOPIMUS

Allekirjoittaneet osapuolet ovat tehneet seuraavan Ilmatar Merijärvi Oy:n (Y-tunnus: 3274914-7) Oulaisten Kettukankaan tuulivoimapuiston osayleiskaavan laatimista koskevan sopimuksen.

Sopijapuolet

Oulaisten kaupunki
Y-tunnus 0186852-2
PL 22
86300 Oulainen
(jäljempänä "Kaupunki")

Ilmatar Merijärvi Oy
Y-tunnus 3274914-7
Unioninkatu 30
00100 Helsinki

jäljempänä yhdessä "Osapuolet".

Sopimuksen tausta ja tarkoitus

Tällä sopimuksella osapuolet sopivat Ilmatar Merijärvi Oy:n Oulaisten Kettukankaan tuulivoimayleiskaavahankkeen kaavoituksen käynnistämisestä ja kaavoituksesta Kaupungille aiheutuvien ohjaus-, kokous- ja kuulutuskustannusten korvaamisesta Ilmatar Merijärvi Oy:n toimesta. Osapuolet ovat tietoisia siitä, että käynnistyvä yleiskaavan valmistelu ei välttämättä johda yleiskaavan hyväksymiseen. Kaupunki ei tällä sopimuksella luovu oikeudestaan päättää kaavasta ja sen sisällöstä eikä muutoinkaan luovu lakisääteisistä oikeuksistaan tai velvoitteistaan.

Alue, jota sopimus koskee

Kaavoitushankkeen kohteina olevia alueita, jotka on tarkemmin yksilöity tämän sopimuksen liitteenä olevassa kartassa, kutsutaan jäljempänä "Kaavoitusalueeksi". Sopimusalueen pinta-ala on tämän sopimuksen tekohetkellä noin 800 ha.

Kaavoitusalue on valtaosiltaan yksityisessä omistuksessa ja Ilmatar Merijärvi Oy:llä on tämän sopimuksen tekohetkellä osa tarvittavista maanvuokrasopimuksista alueen maanomistajien kanssa tehtynä.

Alueen nykyinen kaavatilanne

Alueilla ei ole voimassa asema- eikä yleiskaavaa. Kaavoitusalue on nykyisin maa- ja metsätalouskäytössä.

Kaavasta ja kaavoituksesta

Käynnistettävän kaavoituksen tarkoituksena on laatia maankäyttö- ja rakennuslain 77 a §:n mukainen oikeusvaikutteinen tuulivoimayleiskaava liitteessä esitellylle kaavoitusalueelle. Ilmatar Merijärvi Oy:n tavoitteena on, että kaavoitusalueelle voitaisiin rakentaa 6–7 tuulivoimalayksikköä.

Tuulivoimayleiskaavan laatii Ilmatar Merijärvi Oy:n toimeksiannosta ja kustannuksella konsulttiyhtiö AFRY Finland Oy, jonka Kaupunki on hyväksynyt.

Kaavahanke etenee rinnakkain mahdollisen ympäristövaikutusten arviointineettelyn (YVA) kanssa. Laadittavan yleiskaavan tulee noudattaa Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavan ohjeita ja määräyksiä. Kaavoituksessa huomioidaan Oulaisten kaupunginvaltuuston tahtotila. Tuulimyllyjen sijoittelussa etäisyys vakituisiin ja vapaa-ajan asuntoihin on oltava vähintään 2 kilometriä, ellei Kaupunki muuta linjaustaan minimietäisyydestä lyhyemmäksi kaavoituksen aikana.

Kunnallistekniikan rakentaminen ja kunnossapito

Sopimusalueella tuulivoimapuistoa palvelevien teiden ja kunnallisteknisten verkostojen rakentamisesta sekä mahdollisten johtojen siirroista sekä ylläpidosta vastaa Ilmatar Merijärvi Oy.

Kaavoituskorvaukset

Ilmatar Merijärvi Oy korvaa yleiskaavan laatimisesta Kaupungille MRL:n 77 c §:n mukaisina kustannuksina 10 000 euroa. Kustannukset muodostuvat Kaupungille yleiskaavan ohjauskuluista ja kaavaprosessin hallinnollisista kustannuksista.

Selvyyden vuoksi todetaan, että Ilmatar Merijärvi Oy vastaa kaavan laatimiseksi tarvittavan konsulttityön ja -selvitysten kustannuksista ja tilaa ko. työt suoraan valitsemaltaan kaavakonsultilta. Kaavakonsultti tulee hyväksyttävä Oulaisten kaupungilla. Kaavan laatijan tulee laatia vastineet kaavaluonnoksesta ja –ehdotuksesta annettuihin lausuntoihin ja muistutuksiin koko kaavaprosessin ajan.

Sopimuksen tultua allekirjoitetuksi Kaupunki laskuttaa korvauksen ennakkomaksuna 5 000 euroa. Loppuosan (5 000 euroa) Kaupunki laskuttaa valtuuston hyväksytyä kaavan. Kaupungilla on oikeus laskuttaa sille siihen mennessä aiheutuneet kustannukset kokonaisuudessaan, jos Ilmatar Merijärvi Oy vetäytyy kaavoitushankkeesta ennen kaavan hyväksymistä. Maksuaika on neljä viikkoa valtuuston päätöksen julkipanosta tai siitä päivämäärästä, kun Ilmatar Merijärvi Oy vetäytyy hankkeesta.

Kaupunki ei ole velvollinen palauttamaan ennakkomaksua, vaikka kaavaehdotus ei tulisi hyväksytyksi tai palauttamaan maksun loppuosaa, jos kaava ei saa lainvoimaa. Ilmatar Merijärvi Oy vastaa kaikista YVA:an liittyvistä kustannuksista.

Sopimuksen voimassa olo ja päättymisen

Tämä sopimus astuu voimaan molempia osapuolia sitovana heti, kun tämä sopimus on asianmukaisesti allekirjoitettu molempien osapuolten toimesta ja Kaupungin sopimusta koskeva hyväksymispäätös on lainvoimainen.

Sopimus päättyy, kun mahdollinen kaavoitusalueita koskeva tuulivoimayleiskaava saa lainvoiman.

Hanketoimijalla on oikeus keskeyttää tämän sopimuksen mukainen kaavoitustyö, mikäli hankkeen toteuttaminen osoittautuu teknis-taloudellisesti kannattamattomaksi. Osapuolilla on yhteisesti sopimalla oikeus myös sopia muusta päättymisajankohdasta.

Sopimus raukeaa, mikäli yleiskaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa ei ole asetettu nähtäville kahden vuoden kuluessa tämän sopimuksen allekirjoituksesta.

Sopimuksen siirtäminen

Ilmatar Merijärvi Oy saa siirtää tämän sopimuksen kaikkine oikeuksineen ja velvoitteineen kolmannelle osapuolelle. Ilmatar Merijärvi Oy:n tulee ilmoittaa tämän sopimuksen mukaisten oikeuksien ja velvoitteiden siirrosta Oulaisten kaupungille kirjallisesti. Ilmoitus tulee tehdä viimeistään samana päivänä, kun sopimusten mukaiset oikeudet ja velvoitteet on siirretty.

Erimielisyyksien ratkaiseminen

Erimielisyydet, joita osapuolet eivät pysty neuvotteluissa ratkaisemaan, ratkaistaan Oulun käräjäoikeudessa.

Sopimuskappaleet ja allekirjoitukset

Tätä sopimusta on tehty kaksi saman sanaista kappaletta, yksi kummallekin osapuolelle.

Oulaisissa päivänä kuuta 2023

OULAISTEN KAUPUNKI

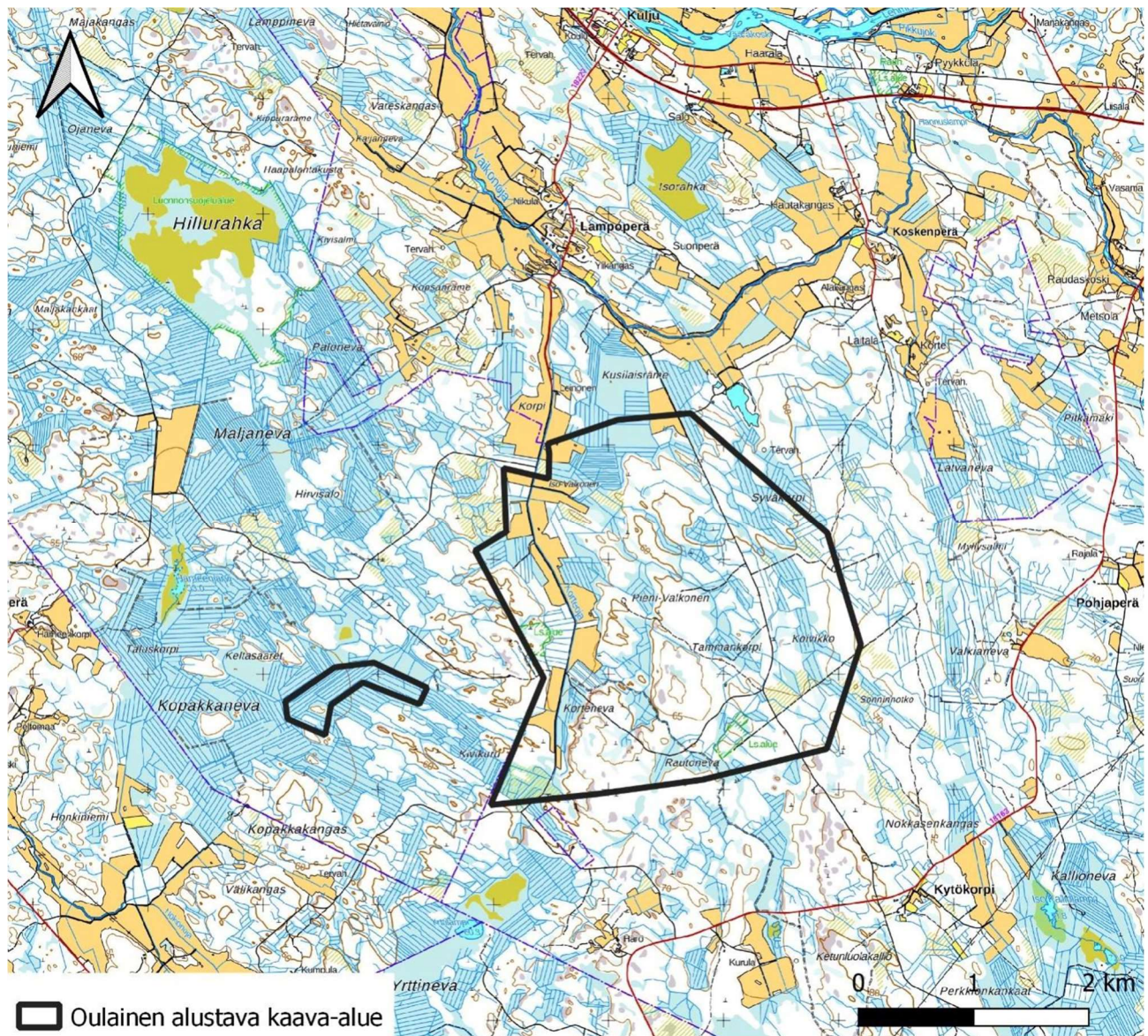
Riikka Moilanen
kaupunginjohtaja

Suvi Koskenlaine
hallintojohtaja

Ilmatar Merijärvi Oy

Juha Sarsama
toimitusjohtaja

Kaavoitus sopimuksen liitekartta (Ilmatar Merijärvi Oy)



Alustava hankealue.