

SOPIMUS AJOKSENKANGAS TUULIVOIMAOSAYLEISKAAVAN KÄYNNISTÄMISESTÄ

Sopijapuolet

Sastamalan kaupunki
PL 23
38201 Sastamala
(kaupunki)

Elements Suomi Oy
Lönnrotinkatu 5
00120 Helsinki
(yhtiö)

Sopimuksen tausta ja tarkoitus

Sopimuksen osapuolena oleva yhtiö on esittänyt Sastamalan kaupungille tuulivoimarakentamista ohjaavan osayleiskaavan laadinnan käynnistämistä. Ajoksenkankaan alueelle Keikyän itäpuolelle. Osayleiskaava laaditaan MRL 77 a §:n mukaisena yleiskaavana, jolloin yleiskaavaa voidaan käyttää suoraan rakennusluvan perusteena.

Tällä sopimuksella ei sovita kaavan sisällöstä, eikä sopimus sido kaupunkia, sen viranhaltijoita tai toimielimiä kaavan hyväksymisestä vastaavana viranomaisena. Sopijapuolet ovat tietoisia siitä, että kaavoitussopimus ei velvoita kaupunkia hyväksymään alueelleen tietyn sisältöistä yleiskaavaa. Kaupungilla on vastaava harkintavalta myös sen päättäessä jonkin tietyn alueen kaavoituksen keskeyttämisestä tai lopettamisesta.

Sopimuksen kohde

Sopimus koskee tuulivoimayleiskaavan laadintaa Ajoksenkankaan alueelle Keikyän itäpuolelle. Kaavoitettava alue on rajattu likimääräisesti sopimuksen liitteenä olevalle kartalle. Aluetta voidaan laajentaa tai supistaa kaavoituksen aikana tilanteen mukaan.

Kaavoitettava-alue on kooltaan noin 20 km². Tuulivoimaosayleiskaavan alustavalla suunnittelualueella on 156 kiinteistöä.

Tuulivoimaosayleiskaava sijoittuu pääosin yksityisten maanomistajien alueelle. Osalle kaava-alueen kiinteistöistä on tehty vuokrasopimus osayleiskaavan laatimista hakevan yhtiön toimesta.

Lähtötilanne

Kaavoitettava alue on metsätalousaluetta lukuun ottamatta pienehköjä pelto-alueita ja muutamia vanhoja asuinrakennuksia.

Kaavoitettavalla alueella ei ole voimassa olevia yleis- tai asemakaavoja. Maakuntakaavassa kaavoitettavalle alueelle on osoitettu tuulivoima-alue tv-1 Merkinnällä osoitetaan maakunnallisesti ja seudullisesti merkittävät tuulivoi-

maloiden alueet, joille on mahdollista sijoittaa kymmenen tai useampia voimaloita (tv1) ja Kiviaineshuollon kannalta tärkeä alue (Eok) Merkinnällä osoitetaan alueita, joilla sijaitsee maakunnan kiviaineshuollon kannalta merkittäviä, tutkittuja maaperän tai kallioperän kiviainesvaroja. Alueiden rajaukset ovat yleispiirteisiä, ja ne tarkentuvat arvioitaessa ottamisedellytyksiä maaineslain edellyttämällä tavalla.

Kaava-alueella ei ole luonnonympäristöön liittyviä suojelukohteita, pohjavesialuetta tai saastuneita alueita. Kaava-alueella on yksi tiedossa oleva kiinteä muinaisjäänös, Lammelan hautausmaa.

Kaava-alueen läheisyydessä sen länsipuolella on Kokemäenjokilaakson valtakunnallisesti arvokas maisema-alue.

Yhtiön esittämät tavoitteet ja lähtökohdat sopimusalueen yleiskaavan laatimiselle ja kaavan toteuttamiselle

Tuulivoimaosayleiskaavan laadinnan tavoitteena on mahdollistaa tuulivoimaloiden, sähköasemien, energiavarastojen, tiestön ja sähkönsiirtolinjojen rakentaminen kaavoitettavalle alueelle.

Alustavassa suunnitelmassa kaava-alueelle on tavoitteena rakentaa 7-12 tuulivoimalaa. Lopullinen tuulivoimaloiden määrä ja sijainti määrittyvät kaavoituksen kautta.

Sopimusosapuolet ovat tietoisia siitä, että yhtiön esittämät tavoitteet eivät sido kaupunkia kaavan hyväksyjänä.

Sastamalan kaupungin esittämät tavoitteet ja lähtökohdat sopimusalueen yleiskaavan laatimiselle ja kaavan toteuttamiselle

Tuulivoimalat, sähköasemat, energiavarastot, rakentamiseen ja huoltoon liittyvä tiestö ja sähkön siirtolinjat tulee sijoittaa kiinteistöille, joista on tehty vuokrasopimus tai muu rakentamiseen liittyvä sopimus. Sopimuksen osapuolena oleva yhtiö sitoutuu tarjoamaan vuokra/ haittakorvaussopimukset vähintään 40 dBA:n melualueen (tuulivoimaa koskeva ulkomelun ohjearvo) laajuudelta myös niiden maanomistajien kanssa, jotka eivät ole vielä vuokrasopimusta tehneet. Tämä vuokrasopimuksen tarjoamisvelvoite on voimassa, kunnes kaava on saanut lainvoiman.

Sastamalan kaupunginvaltuusto kokouksessaan 21.02.2022 määritellyt tuulivoimaloiden ja rakentamisen yleiset periaatteet, jotka tulee ottaa huomioon tuulivoimakaavoituksen laadinnassa ja puiston toiminnassa.

1. Kaikille yli yhden (1) MW:n nimellistehoisille tuulivoimaloille on mahdollista myöntää rakennuslupa vain kaavoituksen kautta.
2. Tuulivoimalat tulee sijoittaa vähintään 1200 metrin etäisyydelle vakituisesta asutuksesta ja loma-asutuksesta. Asumattomien kiinteistöjen osalta kiinteistön omistajan ja tuulivoimatoimijan keskeisillä sopimuksilla voidaan tuulivoimala tuoda lähemmäs asuinrakennusta tai lomarakennusta, kuitenkin lain-

säättämien melurajoitteiden puitteissa.

3. Tuulivoimaloiden melu ei saa ylittää 35 dBA:n määrää asuinrakennusten ja loma-asuntojen ulkotiloissa. Tuulivoimaloiden melutasoista tilataan hankekohtaisesti kaavoitusvaiheessa riippumaton selvitys. Toimijan selvitys melutasoista ei ole riittävä.
4. Tuulivoimaloiden kokonaiskorkeus saa olla enintään 260 metriä.
5. Tuulivoimaloita ei saa sijoittaa avoimille peltoalueille.
6. Kaavoituksen alkuvaiheessa tulee kaikkien alle kahden (2) kilometrin etäisyydellä tuulivoimaloista sijoittuvien asuin- ja lomarakennusten osalta tehdä arvio ja kuvasovite tuulivoimaloiden näkyvyydestä.
7. Toimija sitoutuu tekemään häiätkorvaussopimukset/ vuokrasopimukset vähintään 40 dBA:n melualueen (tuulivoimaa koskeva ulkomelun ohjearvo) laajuudelta, jotta maanomistajat saavat taloudellista korvausta melualueen aiheuttamasta rajoitteesta. Näiden sopimusten tulee olla korvauseriaatteiden osalta yhteneviä kaikkien maanomistajien kanssa.
8. Tuulivoimatoimijoiden tulee esittää tuulivoimaloita koskevat purkuvakuudet ennen kaavaehdotuksen hyväksymistä.
9. Tuulivoiman rakentajayrityksen pitää sitoutua korvaamaan kaikkien tarvittavien uusien siirtolinjojen ja teiden maapohjan puusto maanomistajille ns. täyden korvauksen periaatteella ennen kaavan vahvistamista tehtävillä sopimuksilla. Lisäksi kaupunki suosittelee, että myös kaavan ulkopuolisissa lunastuksissa käytetään ns. täyden korvauksen periaatetta.

Osayleiskaavan laatiminen

Sopimuksen osapuolena oleva yhtiö huolehtii kustannuksellaan em. tuulivoimaosayleiskaavan laatimisesta kaupungin hyväksymää konsulttia apuna käyttäen.

Sopimuksen osapuolena oleva yhtiön huolehtimisvelvollisuuteen kuuluvat kaikki ympäristövaikutusten arvioinnin ja osayleiskaavan laatimisen kannalta tarpeelliset suunnittelu-, selvitys-, arviointi- ja esittelytehtävät, kuten esimerkiksi osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatiminen, tarvittavien selvitysten laatiminen, osallistuminen mahdollisiin viranomaisneuvotteluihin, tarpeellisten vuorovaikutustilaisuuksien järjestäminen ja niihin osallistuminen, kaavakartan ja selostuksen laatiminen ja tarkistaminen käsittelyn eri vaiheissa, kaavan vaikutusten arviointi, vastineiden laatiminen kaikkeen vastaan otettuun palautteeseen sekä aineiston luovuttaminen kaupungille sovittavassa muodossa.

Kaupunki huolehtii tuulivoimayleiskaavan hallinnollisesta käsittelystä kaupungin elimissä, yhteydenpidosta viranomaisiin sekä virallisista kuulutuksista.

Sopimusosapuolet ovat tietoisia siitä, että maankäyttö- ja rakennuslain mukaan osayleiskaavaan osallisilla on oltava mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua mielipiteensä asiasta. Tämä sopimus ei voi syrjäyttää maankäyttö- ja rakennuslaissa kaavoitukselle asetettuja tavoitteita tai sisältövaatimuksia. Tästä sopimuksesta tiedotetaan kaavoitusprosessin yhteydessä.

Kustannukset

Sopimuksen osapuolena oleva yhtiö vastaa huolehtimansa tuulivoimaosayleiskaavan laatimisen kaikista kustannuksista mukaan lukien konsultin käytön kustannukset.

Sastamalan kaupunki vastaa tuulivoimaosayleiskaavan viranomaiskäsittelystä, kuitenkin siten että konsultti laatii alustavat vastineet saatuihin lausuntoihin, mielipiteisiin ja muistutuksiin. Sopimuksen osapuolena oleva yhtiö korvaa kaupungille kaavanmuutoksen hallinnoinnista ja tarvittavasta ohjaamisesta aiheutuvia kuluja 6 000 euroa. Tämän lisäksi kaupunki perii kaavan ilmoitus- ja toteutuneiden kustannusten mukaan ja maanomista- ja/viranomaiskuulemisesta peritään 30€/ kuultava. Kaupunki laskuttaa toteutuneet kustannukset vuosittain. Mikäli kaavoitushanke keskeytetään tai se ei saa lainvoimaa kaupunki ei ole velvollinen maksamaan mitään korvauksia tai kaavahankkeesta muodostuneita kustannuksia takaisin yhtiölle.

Osayleiskaavan toteuttaminen ja maankäyttösopimus

Sopimuksen osapuolena oleva yhtiö vastaa yleiskaavan voimaantulon jälkeen kaavan toteuttamisesta.

Mikäli sopimuksen osapuolet katsovat tämän sopimuksen lisäksi tarpeelliseksi kaavan toteuttamista koskevan erillisen maankäyttösopimuksen laatimisen, maankäyttösopimus hyväksytään ja allekirjoitetaan sen jälkeen, kun yleiskaavaluonnos tai -ehdotus on ollut julkisesti nähtävillä.

Sopimuksen voimassaolo

Tämä sopimus tulee sopijapuolia sitovaksi, kun molemmat osapuolet ovat sen allekirjoittaneet.

Tämä sopimus päättyy, kun osayleiskaava saa lainvoiman tai viiden vuoden kuluttua sopimuksen allekirjoituksesta. Sopimuksen voimassaoloaika voidaan jatkaa, jos sopimuksen molemmat osapuolet niin haluavat. Kaupungilla on tarvittaessa harkintavalta myös kaavoituksen keskeyttämisestä tai lopettamisesta.

Sopimuksen päättyessä sopijapuolilla ei ole mitään vaatimuksia toisiaan kohtaan. Osapuolet vastaavat itse aiheutuneista kustannuksista niiltä osin, mistä ei ole sovittu sopimuksessa.

Sopimuksen siirtäminen ja luovuttaminen

Yhtiöllä on oikeus siirtää tämä sopimus osittain tai kokonaan Ajoksenkankaan tuulivoimapuistolle erikseen perustettavalle hankeyhtiölle. Yhtiö ei saa siirtää tätä sopimusta osittain tai kokonaan muille kolmansille osapuolille ilman Sastamalan kaupungin suostumusta.

Mikäli yhtiö luovuttaa hankkeen osittain tai kokonaan kolmannelle osapuolelle tämän sopimuksen voimassa ollessa, kolmannen osapuolen tulee vastata tämän sopimuksen mukaisista velvoitteista.

Sovellettava laki ja erimielisyyksien ratkaiseminen

Tähän sopimukseen sovelletaan Suomen lakia. Erimielisyydet, joita sopijapuolet eivät pysty neuvotteluissa ratkaisemaan, ratkaistaan Pirkanmaan käräjäoikeudessa. Tätä sopimusta on laadittu kaksi samansisältöistä kappaletta, yksi kummallekin sopijapuolelle.

Sastamalassa . päivänä kuuta 2023

Sastamalan kaupunki

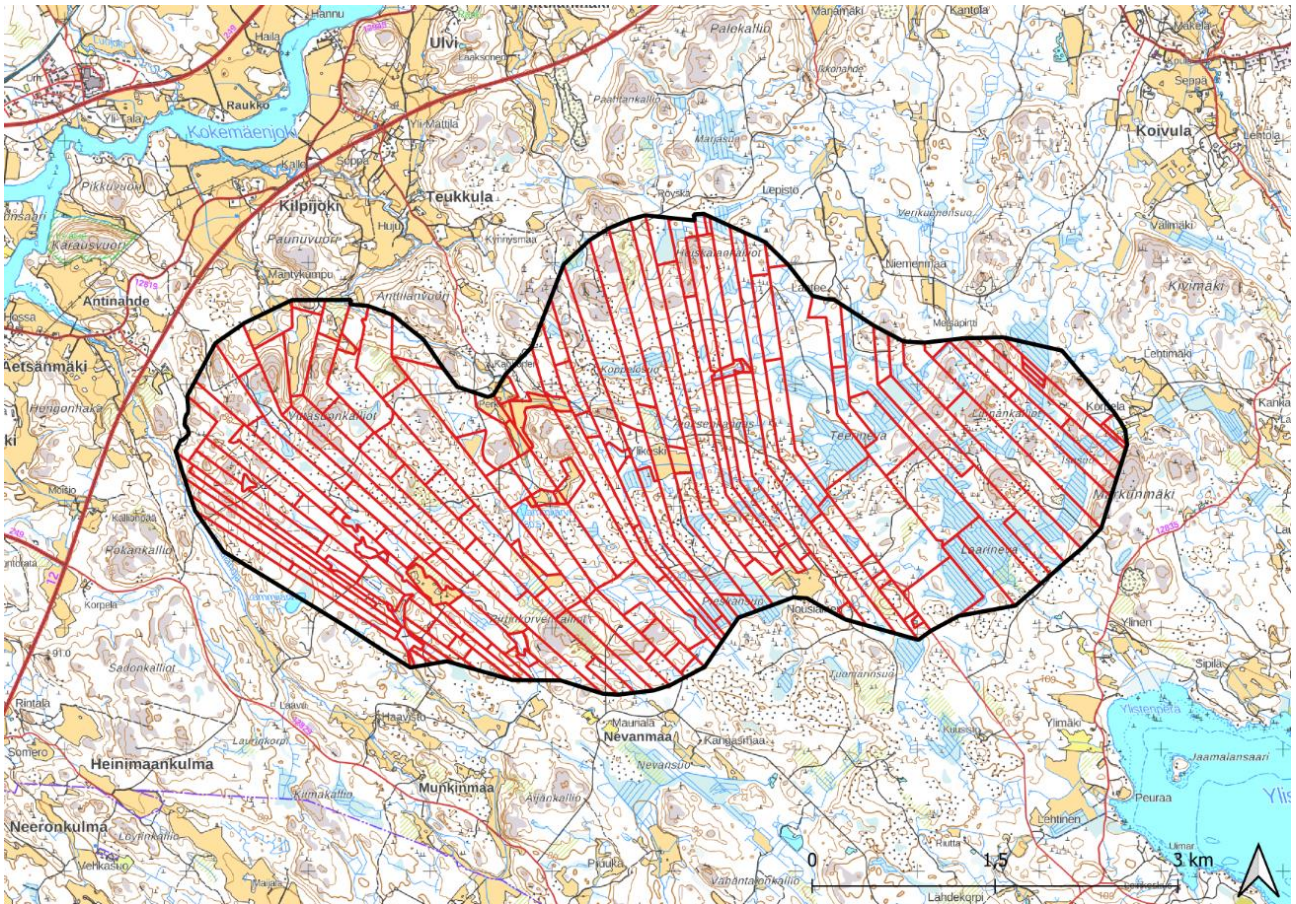
Ilmari Mattila Maankäyttöjohtaja Sastamalan kaupunki

Elements Suomi Oy

Samir Abboud, Maajohtaja

LIITTEET:

- Osayleiskaava-alueen likimääräinen rajaus
- Hankkeen esittely



Ajoksenkankaan osayleiskaava-alueen alustava rajaus