

SOPIMUS MERITUULIVOIMAYLEISKAAVOITUKSEN KÄYNNISTÄMISESTÄ JA YHTEISTYÖSTÄ

1. Sopijapuolet

Metsähallitus
Veteraanikatu 9
90100 Oulu
Y-tunnus: 0116726-7
(jäljempänä "Hankekehittäjä")

Raahen kaupunki
Rantakatu 50
92100 Raahen
(jäljempänä "Raahen kaupunki")

2. Sopimuksen tausta ja tarkoitus

Suomi pyrkii maailman ensimmäiseksi fossiilivapaaksi hyvinvointiyhteiskunnaksi. Metsähallituksella on tärkeä rooli tämän tavoitteen saavuttamisessa. Merituulivoima on Suomessa uusi energian tuotantomuoto, josta Metsähallitus on rakentamassa sosiaalisesti kestävä ja yhteiskunnallisesti vaikuttavaa liiketoimintaa.

Sopimuksen tarkoituksena on, että Raahen kaupunki ja Hankekehittäjä sopivat merituulivoimarakentamista ohjaavan liitteen 1 kartassa rajatun Raahen kaupunkiin kuuluvan sopimusalueen osayleiskaavoituksen käynnistämisestä ja siihen liittyvistä ehdoista. Kaavoitukseen liittyy sopimusalueen ulkopuolella yleiskaavoituksessa huomioon otettavia hankkeen osia, kuten tarvittaessa sähkönsiirron rakenteiden osalta myös maa-alueelle sijoittuvia hankkeen osia.

Sopijapuolet ovat tietoisia siitä, että käynnistytävä kaavan valmistelu ei välttämättä johda kaavan hyväksymiseen. Osayleiskaava laaditaan Hankekehittäjän aloitteesta. Selvyyden vuoksi todetaan, että Metsähallitus tulee siirtämään merituulivoimahankkeen hankeoikeudet ja tämän kaavoitussopimuksen kolmannelle osapuolelle.

3. Tavoitteet sopimusalueen yleiskaavoitukselle

Yhteisenä tavoitteena on laatia oikeusvaikutteinen osayleiskaava maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 77 a §:n mukaan siten, että osayleiskaavaa olisi mahdollista käyttää suoraan rakennusluvan myöntämisen perusteena merituulivoimaloiden rakentamiseksi.

Osayleiskaavan laadinnassa tavoitteena on, että kaava mahdollistaa Seljänsuunmatala Läntisen merituulivoimahankkeen kehittämisen sekä noin 130 merituulivoimalaa, joista Raahessa noin 90, käsittävän tuulivoimapuiston rakentamisen. Suunnittelun lähtökohtana on liitekartassa esitetty hankealueen raja- ja voimaloiden sijoittelu. Hankealueen raja- ja voimaloiden sijoittelu täsmentyy kaavan laadinnan yhteydessä. Merkittävistä hankealueen rajauksen muutoksista ja niiden vaikutuksista sopimukseen on sovittava Raahen kaupungin kanssa.

Tavoitteena on laatia osayleiskaava ns. merituulivoimaa koskevana hankekaavana. Sopijapuolelta on tietoisia siitä, että MRL 77 a §:ssä tarkoitettua tuulivoimarakentamista ohjaavaa yleiskaavaa laadittaessa on kaikista yleiskaavoista säädetyn lisäksi huolehdittava siitä, että yleiskaava ohjaa riittävästi rakentamista ja muuta alueiden käyttöä kyseisellä alueella, suunniteltu tuulivoimarakentaminen ja muu maankäyttö sopeutuu maisemaan ja ympäristöön ja että tuulivoimalan tekninen huolto ja sähkönsiirto on mahdollista järjestää.

Osayleiskaavoitettavan alueen omistaa Suomen valtio, jonka omistamaa aluetta hallinnoi Metsähallitus. Tavoitteena on, että osayleiskaavoitettavan hankkeen seurauksena ei synny uutta kunnan vastuulla olevaa infrastruktuuria ja että kaikki liikennöinti, mukaan lukien huoltotiet ja -väylät, hoidetaan yksityisoikeudellisin järjestelyin. Hankekehittäjä tekee tarvittavat sopimukset niiden maanomistajien kanssa, joiden kiinteistöille sijoitetaan teitä tai muita merituulivoimahankkeen edellyttämiä rakenteita, siinä vaiheessa, kun maankäytön tarve on selvillä.

Tällä kaavoitus sopimuksella ei voida sitovasti sopia kaavan sisällöstä eikä sopimuksella voida syrjäyttää lain mukaista kaavoitusmenettelyä.

4. Kaavoitusmenettely ja kustannukset

Raahen kaupunki vastaa yleiskaavakaavatyön lain edellyttämästä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, vuorovaikutteisuuden järjestämisestä, yleiskaavan virallisesta nähtävälle asettamisesta sekä siihen liittyvästä osallisten kuulemisesta ja lausuntojen pyytämisestä sekä kaavan hallinnollisesta käsittelystä.

Hankekehittäjä vastaa kokonaisuudessaan osayleiskaavan selvitysten ja suunnitelmien laadinnasta, niiden kustannuksista, yleisötilaisuuden, kuulutus- yms. kuluista. Hankekehittäjä kilpailuttaa ja valitsee kaavan laatijakonsultin, jolla on tehtävään riittävä pätevyys, aiempaa kokemusta tuulivoimayleiskaavan laatimisesta ja jonka vastuuhenkilöllä on kaavanlaatijan FISE pätevyys. Lisäksi Raahen kaupunki edellyttää kaavan laatijakonsultiksi tahon, jolla on riittävä kompetenssi viedä läpi teollisen mittaluokan merituulivoimapuiston

osayleiskaavaprosessi kokonaisuutena sekä YVA-menettely sen rinnalla. Konsultin henkilöstön aiempi kokemus teollisen mittaluokan hankkeista on esitettävä referensseissä, joita vaaditaan kaupungin taholta vähintään yksi. Hankkeeseen tulee esittää työryhmä varahenkilöjärjestelyineen, minkä asiantuntemus kattaa kaavaprosessin ja ympäristövaikutusten arviointimenettelyn. Hankekehittäjä varmistaa kilpailutuksessa, että Raahen kaupungin edellytykset otetaan huomioon. Hankekehittäjä tekee sopimuksen suoraan konsultin kanssa ja maksaa konsultin kustannukset.

Raahen kaupunki pidättää kaikki oikeudet käyttää työn yhteydessä syntyvää julkista kaava-aineistoa.

Konsultti osallistuu myös ns. kuntahallinnollisiin järjestelyihin osayleiskaavaa laadittaessa ja käsiteltäessä (kuulemismenettelyt, viranomaisneuvottelujen järjestelyt, lausuntopyynnöt, tarvittaessa kaavamateriaalin esittelyyn kunnanhallitukselle ja -valtuustolle, kuulutusten ym. laatiminen). Hankekehittäjä vastaa myös kaikista konsultin kustannuksista.

Tämän sopimuksen mukaisesti Hankekehittäjä korvaa kunnalle sopimusaluetta koskevan osayleiskaavan laatimisesta sekä maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämästä kuulemisesta aiheutuvat välittömät (suorat) kustannukset. Kunta vastaa sopimusaluetta koskevan osayleiskaavoituksen hallinnollisista järjestelyistä ja niihin liittyvistä välillisistä yleiskustannuksista, kuten esim. normaaleista kunnan työntekijöiden palkoista ja sivukuluista.

5. Yleisperiaate kaavan toteuttamisesta

Koska kysymys on ainoastaan yleiskaavatasoisesta kaavoituksesta ja siinä merituulivoimarakentamisesta, ei ole tarpeen sopia Raahen kaupungin ja Hankekehittäjän välisistä kiinteistönhallintaan tai rakentamiseen liittyvistä asioista tällä sopimuksella muutoin kuin kunnan velvoitteiden poissulkemiseksi.

6. Tutkimukset ja selvitykset, YVA ja luvat

Hankekehittäjä vastaa hankkeen edellyttämistä rakentamisselvityksistä, välke-, virtaus-, melu- jne. mallinnoista, luotauksia, syvyyssmittauksista, monikeilausprofiloinnista, vesinäytteistä, geoteknisistä tutkimuksista, näytteenotosta sekä muista mahdollisesti tarvittavista tutkimuksista ja selvityksistä kustannuksineen. Hankekehittäjä huolehtii, että Raahen kaupungilla on oikeus hyödyntää sellaisia tutkimus- ja selvitystietoja, jotka Hankekehittäjä toimittaa kaavan laatimista varten Raahen kaupungille, siinä vaiheessa ja laajuudessa kuin kaavaprosessi sitä edellyttää.

Hankekehittäjä huolehtii tutkimus- ja hankeluvista sekä Liikenne- ja viestintäviraston lentoesteluvasta, tutkaselvityksistä ja niiden kustannuksista aluevalvontalain, vesilain, maankäyttö- ja rakennuslain, ilmailulain, sähkömarkkinalain ja muun lainsäädännön mukaisesti sekä maanpuolustuksen ja rajavalvonnan tarpeiden huomioon ottamisesta ja niistä aiheutuvista kustannuksista. Hankekehittäjä huolehtii luonnonsuojelulain ja muinaismuistolain edellyttämistä selvityksistä kustannuksineen, sekä muista tarvittavista tutkimuksista ja selvityksistä.

Hankekehittäjä toimittaa mahdollisessa hankkeen toimintakokonaisuuden YVA-menettelyssä sekä lupahakemuksissa ja -menettelyissä saatavia tietoja ajantasaisesti tuulivoimayleiskaavoissa edellytettävien selvitysten (MRL 9, 39 ja 77 b §, MRA 1 §) edistämiseksi, mikäli tällaisia menettelyjä on vireillä.

Hankekehittäjä toimittaa tiedot vesilupamenettelystä tuulivoimaloiden sekä niiden edellyttämille rakenteiden, rakennelmien, voimajohtojen ja muiden kaapeleiden rakentamiseksi ja asentamiseksi käyttöoikeudet ja vaikutukset mukaan lukien. Hankekehittäjän hakiessa Energiavirastolta sähkömarkkinalain 14 §:n mukaista hankelupaa suurjännitejohdon rakentamiseksi se neuvottelee Raahan kaupungin kanssa sähköjohdon reitistä niin, että kunta voi antaa sille sähkömarkkinalain 17 §:n mukaisen suostumuksen.

7. Kunnallistekniikan sekä yleisten alueiden rakentaminen ja kunnossapito

7.1 Liikenneyhteydet

Sopimusalueella osayleiskaavassa mahdollisesti osoitettavien tai muutoin hankkeen seurauksena tarvittavien teiden ja väylien suunnittelusta ja rakentamisesta vastaa Hankekehittäjä. Edellä mainittujen alueiden kunnossapidosta vastaa myös Hankekehittäjä maanomistajien ja tiekuntien ja vesiosuuskuntien kanssa tekemiensä sopimusten mukaisesti.

7.2 Vesi- ja jätevesihuollon järjestäminen

Alueelle ei ole tarkoitus järjestää kunnallista vesihuoltoa eikä hankkeen ja siihen liitännäisten hankkeiden seurauksena synny vesihuoltotarvetta.

7.3 Muut johdot ja kaapelit

Raahan kaupunki ei osallistu alueelle rakennettavien voimajohtojen, muiden sähkö-, tietoliikenne- tms. johtoverkoston suunnittelusta ja rakentamisesta, kiinteistön muodostamisesta tai kirjaamisesta johtuviin tai muihin vastaaviin kustannuksiin.

8. Sopimuksen voimaantulo ja sitovuus

Tämä sopimus tulee voimaan sen jälkeen, kun sopijapuolten toimivaltaiset edustajat ovat sen allekirjoittaneet ja sopimuksen hyväksymistä koskeva Raahen kaupungin päätös on tullut lainvoimaiseksi tai päätös on pantu täytäntöön muutoksenhausta huolimatta.

Mikäli osayleiskaava ei saa lainvoimaa tai tulee voimaan sisällöltään olennaisesti toisenlaisena, sopijapuolet neuvottelevat sopimuksen jatkamisesta tai päättämisestä.

9. Sopimuksen päättyminen ja siirto

Tämä sopimus päättyy, kun sopimusalueelle sijoittuvan hankkeen edellyttämä osayleiskaava on saanut lainvoiman ja Hankekehittäjä on suorittanut muut sopimukseen perustuvat velvoitteensa.

Hankekehittäjä saa siirtää tämän sopimuksen kaikkine oikeuksine ja velvoitteineen kolmannelle osapuolelle ilman Raahen kaupungin suostumusta. Selvyyden vuoksi todetaan, että Hankekehittäjän siirtäessä tämän sopimuksen kaikkine oikeuksine ja velvoitteineen kolmannelle osapuolelle myös kaikki tämän sopimuksen viittaukset Hankekehittäjään siirtyvät koskemaan siirronsaajana olevaa kolmatta osapuolta eikä Hankekehittäjä jää enää tämän sopimuksen osapuoleksi.

10. Kaavoituksen keskeyttäminen ja sopimuksen raukeaminen

Osayleiskaavoitus voidaan keskeyttää Hankekehittäjän pyynnöstä, jolloin tämä sopimus raukeaa. Mikäli osayleiskaavoitushanke keskeytyy ja sopimus raukeaa Hankekehittäjän päätöksestä, Raahen kaupunki voi vapaasti hyödyntää raukeamisen jälkeen maankäytönsuunnittelussaan sellaista aineistoa, joka on kaavaprosessin tai ympäristövaikutusten arviointimenettelyn yhteydessä tullut julkiseksi.

Mikäli osayleiskaavoitushanke keskeytyy ja sopimus raukeaa Hankekehittäjän päätöksestä, korvaa Hankekehittäjä kunnalle sopimusaluetta koskevan ja hankkeen edellyttämän yleiskaavan laatimisesta sekä maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämistä menettelyistä raukeamisajankohtaan mennessä kunnalle aiheutuneet, raukeamisesta ja siihen mennessä suoritetuista toimenpiteistä aiheutuvat kohdassa 4 yksilöidyt kustannukset edellä sovitun mukaisesti. Sopimuksen rautessa osapuolilla ei ole oikeutta muihin korvauksiin sopimuksen raukeamisen johdosta. Sopijapuolet eivät ole puolin ja toisin

velvollisia suorittamaan korvauksia sopimuksen raukeamisen johdosta mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, kustannuksista ja/tai haitoista.

Mikäli kaupunginvaltuusto ei hyväksy hankkeen edellyttämää osayleiskaavaa tai se ei tule lainvoimaiseksi, siitä ei saa johtua Raahen kaupungille rangaistuksenomaisesti vastuita, velvoitteita tai kustannuksia.

11. Erimielisyyksien ratkaiseminen

Erimielisyydet pyritään ratkaisemaan ensisijaisesti neuvottelemalla. Erimielisyydet, joita sopijapuolet eivät pysty neuvotteluissa ratkaisemaan, ratkaistaan Oulun käräjäoikeudessa.

Tätä sopimusta on tehty kaksi yhtäpitävää kappaletta, yksi kummallekin sopijapuolelle.

Päiväys .2024

Raahen kaupunki

Nimi ja asema

Päiväys .2024

Metsähallitus

Otto Swanljung
Tuulivoimaliiketoiminnan johtaja

Liite 1. Alustava kaava-alueen rajaus