

# SOPIMUS KAAVOITUKSEN KÄYNNISTÄMISESTÄ JA YHTEISTYÖSTÄ

## Sopijapuolet

### Joensuun kaupunki

73601 JOENSUU

PL 148, 80100 Joensuu

Y- tunnus 0242746-2

Kaupunkirakennelautakunnan päätös 14.06.2022 § 95

Yhteyshenkilöt:

Patrik Hämäläinen

Muuntamontie 5, 80100 Joensuu

patrik.hamalainen@joensuu.fi

puh. 0503494920

### Kaamostuuli Oy

Osoite: Tekniikantie 14, 02150 Espoo

Y-tunnus: 2508327-9

Yhteyshenkilöt:

Jussi Havia

jussi.havia@tuulikolmio.fi

050-4106382

## Sopimuksen tausta ja tarkoitus

1. Kaamostuuli Oy on esittänyt Joensuun kaupungille tuulivoimarakentamista ohjaavan osayleiskaavan laadintaa Airakselankankaan tuulivoimapuiston suunnittelualueelle. Osayleiskaava laaditaan MRL 77 a §:n mukaisena yleiskaavana, jolloin yleiskaavaa voidaan käyttää suoraan rakennusluvan perusteena. Alustava suunnittelualueen rajaus on tämän sopimuksen liitteenä.
2. Joensuun kaupunkirakennelautakunta on päättänyt 14.06.2022 § 94 käynnistää ja saattaa vireille tuulivoimarakentamista ohjaavan osayleiskaavan laatimisen Airakselankankaan alueelle.
3. Tässä sopimuksessa määritellään sopijapuolten yhteistyö osayleiskaavan valmistelussa, sopijapuolten tehtävä- ja kustannusjako kaavoituksessa sekä alustava aikataulu.
4. Sopimusalue tarkoittaa tässä sopimuksessa tuulivoimayleiskaavoitettavaa aluetta, jonka laajuus määräytyy kaavoituksen aloitusvaiheessa ja joka voi muuttua kaavatyön kuluessa. Yleiskaavatyössä kohdealueen selvityksiä on tarve laatia myös sopimusalueelta laajemmalla alueella esim. melumallinnusten, maisema-analyysien ym. osalta. Selvitystöiden osalta selvitysten aluelajuuden määrittää kaavoittava konsultti ja kaupunki.

## Tavoitteet

5. Osayleiskaavan laadinnassa tavoitteena on, että yleiskaava mahdollistaa Airakselankankaan tuulivoimapuiston kehittämisen ja rakentamisen luonnonympäristön ominaispiirteet ja ympäristövaikutukset huomioon ottaen sekä lieventää rakentamisesta mahdollisesti aiheutuvia haitallisia vaikutuksia.
6. Kaavan sisältöä koskevat kysymykset ratkaistaan lopullisesti maankäyttö- ja rakennuslain mukaan osayleiskaavamenettelyssä. Suunnittelualueen rajaus tarkentuu osayleiskaavamenettelyssä.
7. Molemmat sopijaosapuolet ovat tietoisia siitä, että sopimuksen mukainen yleiskaavahanke ei välttämättä johda lainvoimaisen yleiskaavan valmistumiseen. Mikäli yleiskaavaa ei hyväksytä tai se ei muutoin saa lainvoimaa tai mikäli yleiskaavahanke joudutaan keskeyttämään, Joensuun kaupunki ei ole velvollinen maksamaan mitään korvauksia tai kaavahankkeesta muodostuneita kustannuksia takaisin Kaamostuuli Oy:lle.
8. Sopimusosapuolet ovat tietoisia siitä, että aloitteessa esitetyt tavoitteet eivät sido Joensuun kaupunkia kaavoittajana. Mikäli kaupunki toteaa osayleiskaavalle olevan edellytyksiä, kaupunki esittää sen kaupunkirakennelautakunnan käsiteltäväksi. Tavoitteena on, että mahdollinen osayleiskaavaehdotus käsitellään kaupunginvaltuustossa vuoden 2023 aikana.

## Kaavan laadinnasta aiheutuvat konsultti- ja muut kustannukset

9. Joensuun kaupunki laatii suunnittelualueelle osayleiskaavan yhteistyössä Kaamostuuli Oy:n kanssa kuitenkin siten, että Joensuun kaupunki vastaa kaavoituksesta, mutta Kaamostuuli Oy ohjaa kaavakonsultin työtä tuulivoimateknisissä asioissa.
10. Osayleiskaavaa ei laadita teknisesti Joensuun kaupungin omana työnä, vaan kaavatyöhön valitaan kaavakonsultti, Kaamostuuli Oy:n toimesta. Osapuolet hyväksyvät kaavan laatijaksi Kaavaharju Oy:n kaavoittajan, Jorma Harjun.
11. Kaamostuuli Oy vastaa osayleiskaavan laatimisen ja osayleiskaavatyössä tarvittavien selvitysten laadinnan konsulttikustannuksista kokonaisuudessaan.
12. Kaamostuuli Oy vastaa Joensuun kaupungille aiheutuvista muista osayleiskaavaprosessiin liittyvistä suorista kuulutus- ja muista vastaavista kuluista. Joensuun kaupunki sitoutuu pyytämään Kaamostuuli Oy:ltä etukäteishyväksynnän ennen sitoutumista kyseisiin kustannuksiin. Kaamostuuli Oy sitoutuu aktiivisesti kommunikoimaan kaavaprosessin erivaiheissa kaupungin kanssa ja pyytämään kustannusarvioita kuulutus- ja muista kuluista.
13. Mikäli Joensuun kaupungille aiheutuu Airaksenlankankaan tuulivoimapuiston kaavoitukseen liittyviä kolmannen osapuolen kustannuksia, kuten kaavahallintotöiden kustannuksia, Kaamostuuli Oy vastaa näistä kustannuksista kolmannen osapuolen laskutuksen mukaisesti. Joensuun kaupunki sitoutuu pyytämään Kaamostuuli

Oy:ltä etukäteishyväksynnän ennen sitoutumista kyseisiin kustannuksiin. Kaamostuuli Oy sitoutuu aktiivisesti kommunikoimaan kaavaprosessin erivaiheissa kaupungin kanssa ja pyytämään kustannusarvioita kuulutus- ja muista kuluista. Muista hallintotyökuluista vastaa Joensuun kaupunki.

14. Sopimusalueelle mahdollisesti osoitettavien uusien teiden suunnittelusta ja rakentamisesta sekä vanhojen teiden peruskorjauksesta vastaa Kaamostuuli Oy. Edellä mainittujen alueiden kunnossapidosta vastaa myös Kaamostuuli Oy maanomistajien, tiekuntien ja tienpitäjien kanssa tekemiensä sopimusten mukaisesti.

## **Aikataulu**

15. Tavoitteena on, että yleiskaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville vuoden 2023 aikana. Mikäli ehdotusvaiheen nähtäville asettamisen jälkeen ei kaava-aineistoon ole tarpeen tehdä oleellisia muutoksia, kaavahanke etenee hyväksymisvaiheeseen. Kaupunki tulkitsee kaavoitustoimivaltansa perusteella muutostarpeiden tarvetta ja milloin kaava on valmis etenemään hyväksymiskäsittelyyn.

## **Tiedottaminen**

16. Joensuun kaupunki ohjaa kaavaprosessia ja varmistaa yhteistyössä kaavakonsultin kanssa, että tiedottaminen, osallistaminen, selvitysten laadinta, vaikutusarviointien laadinta ja kaavaprosessin vaiheet hoidetaan maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämällä tavalla.
17. Joensuun kaupunki vastaa osayleiskaavan ja muun kaava-aineiston maankäyttö- ja rakennuslain ja viranomaistoiminnan mukaisesta kuuluttamisesta vireilletulo-, luonnos-, ehdotus-, hyväksyntä- sekä voimaantulovaiheessa.
18. Joensuun kaupunki lähettää osallisten tarpeelliset kuulemisaineistot, jotka hankkeeseen valittu kaavakonsultti laatii osallisille (viranomaiset sekä kaava-alueen maanomistajat ja voimaloista enintään n. 1,5 km etäisyydelle sijoittuvien naapurikiinteistöjen maanomistajat) lähettämistä varten. Joensuun kaupunki toimittaa maanomistajien ja kuultavien naapuritilojen maanomistajien osoitetiedot kaavakonsultin käyttöön. Kaamostuuli Oy vastaa kuulemisaineistojen toimituskuluista. Kaupunki perii suorat, kohtuulliset kulut Kaamostuuli Oy:ltä.

## **Toimitettava aineisto**

19. Hankkeeseen valittu kaavakonsultti toimittaa Joensuun kaupungille osayleiskaava-aineiston sen eri käsittelyvaiheissa sekä lopullisen aineiston osayleiskaavan tultua voimaan. Osayleiskaava ja muu kaava-aineisto toimitetaan paperitulosteina (10 kopiesarjaa) ja lisäksi osayleiskaavakartta dwg- tai shp- ja pdf-muotoisena sekä muu kaava-aineisto pdf-muodossa. Toimitettavan aineiston koordinaatisto on ETRS-GK30 ja korkeusjärjestelmä N2000.



## **Sopimuksen voimassaolo**

20. Tämä sopimus tulee voimaan, kun Joensuun kaupungin toimivaltaisen toimielimen tämän sopimuksen hyväksymistä koskeva päätös on saanut lainvoiman ja sopimus on allekirjoitettu lainvoiman jälkeen.
21. Mikäli sopimusalueen tuulivoimayleiskaavoitus keskeytyy, tuulivoimayleiskaavaa ei hyväksytä tai tuulivoimayleiskaava ei tule voimaan, tämä sopimus raukeaa.
22. Osapuolet voivat irtisanoa sopimuksen kirjallisella ilmoituksella toiselle osapuolelle. Sopimus päättyy tällöin välittömästi. Sopimusta ei voi kuitenkaan irtisanoa sen jälkeen, kun osayleiskaavaehdotus on käsitelty kaupunkirakennelautakunnassa.
23. Sopimuksen rautessa sopimusosapuolilla ei ole mitään keskinäisiä vaatimuksia ja osapuolet vastaavat itselleen aiheutuneista kustannuksista niiltä osin, mistä ei ole sovittu edellä sopimuksessa.
24. Sopimus päättyy, kun tuulivoimayleiskaava saa lainvoiman.

## **Sopimuksen siirtäminen**

25. Kaamostuuli Oy ei saa siirtää tätä sopimusta osittain tai kokonaan kolmannelle osapuolelle ilman Joensuun kaupungin suostumusta, josta Joensuun kaupunki ei ilman painavaa perustetta voi kieltäytyä. Edellisestä poiketen, Kaamostuuli Oy:llä on oikeus siirtää tämä sopimus hanketta varten perustetulle hankeyhtiölle Airakselankankaan Tuulivoimapuisto Oy (Y-tunnus: 3253127-9) ilman Joensuun kaupungin erillistä suostumusta.

## **Sopimusalueen luovuttaminen**

26. Mikäli Kaamostuuli Oy luovuttaa sopimusalueen osittain tai kokonaan kolmannelle osapuolelle tämän sopimuksen voimassa ollessa, Kaamostuuli Oy vastaa edelleen Joensuun kaupunkiin nähden tämän sopimuksen mukaisista velvoitteista, elleivät Kaamostuuli Oy ja Joensuun kaupunki toisin sovi.

## **Erimielisyyksien ratkaiseminen**

27. Erimielisyydet, joita sopijapuolet eivät pysty neuvotteluissa ratkaisemaan, ratkaistaan Pohjois-Karjalan käräjäoikeudessa. Tätä sopimusta on laadittu kaksi samansisältöistä kappaletta, yksi kummallekin sopimuspuolelle.

**Kaamostuuli Oy**

Joensuu, 24.10.2022



Heikki Kauppinen  
Hallituksen jäsen

**Joensuun kaupunki**

Joensuu, 24.10.2022



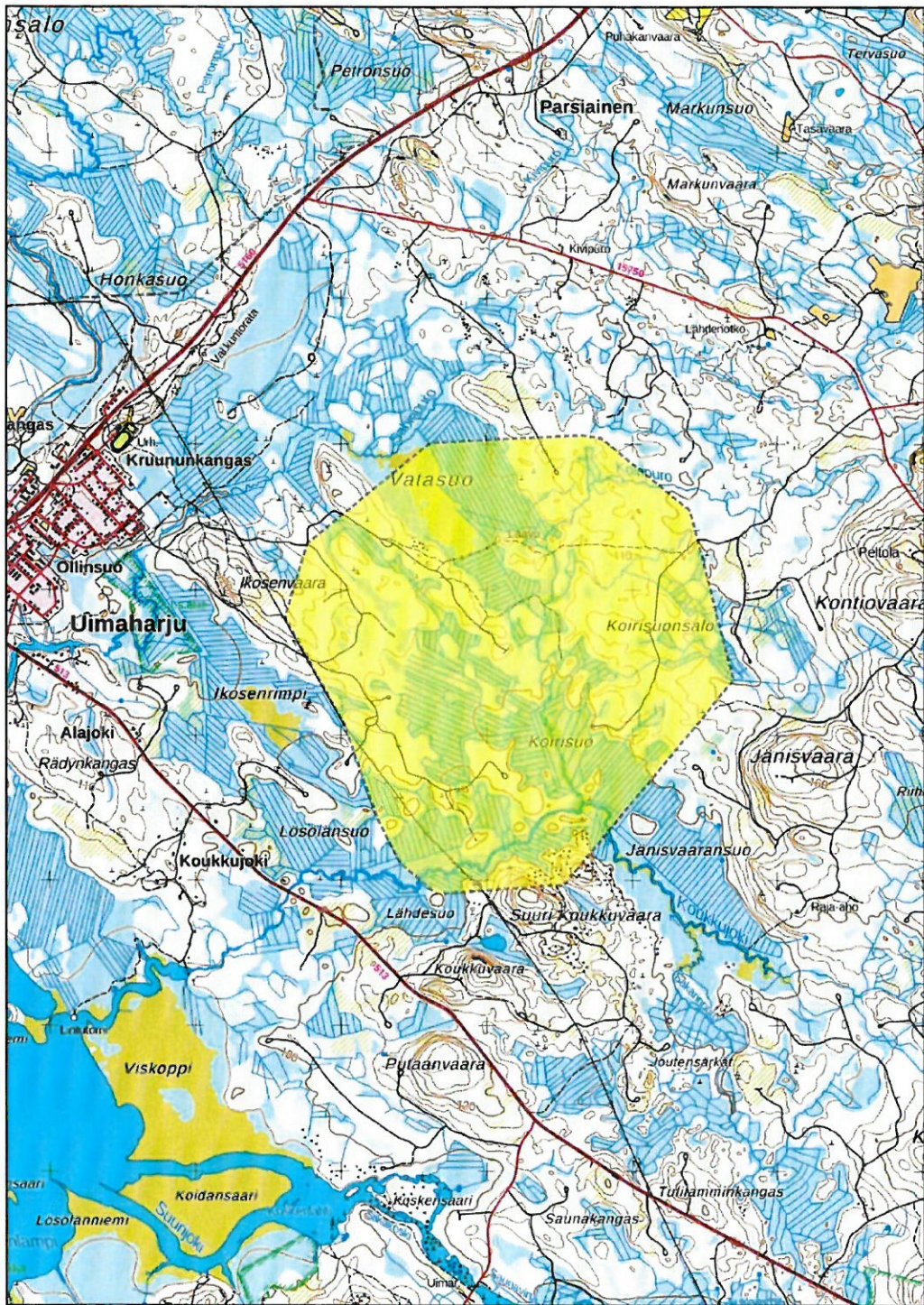
Ari Varonen  
kaupunkiympäristöjohtaja

**Liite 1:**

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



# LIITEKARTTA



Esitys Airaksenlankankaan tuulivoimapuiston osayleiskaavan suunnittelualueeksi.