

YLEISKAAVOITUKSEN KÄYNNISTÄMISSOPIMUS (luonnos)

SOPIJAPUOLET

Laihian kunta
Laihiantie 39
66400 Laihia
jäljempänä tässä sopimuksessa "Kunta"

EPV Energia Oy
Kirkkopuistikko 0
65100 Vaasa
jäljempänä tässä sopimuksessa "Maanomistaja".

SOPIMUSALUE

Sopimusalue sijaitsee Laihian kunnan kaakkoisosassa Jokiperän Klipinnevalla Ritarin Hautamaan alueella. Etäisyys keskustaan on noin 20 km. Alue on tällä hetkellä metsämaata.

Sopimus koskee seuraavia kiinteistöjä:

- Tuurinmetsä 399-414-5-27
- Riihiluoma 399-414-5-33

jäljempänä tässä sopimuksessa "Sopimusalue".

Sopimusalue on piirretty liitteenä olevaan karttaan ja se on pinta-alaltaan yhteensä noin 56,2 ha. Sopimusalueen rajausta voidaan tarkentaa kaavaprosessin aikana.

SOPIMUKSEN TARKOITUS

Sopimuksen tarkoituksena on, että Kunta ja Maanomistaja sopivat sopimusalueen yleiskaavoituksen käynnistämisestä ja siihen liittyvistä ehdoista. Sopijapuolet ovat tietoisia siitä, että käynnistytävä yleiskaavoituksen valmistelu ei välttämättä johda yleiskaavan hyväksymiseen.

LÄHTÖTILANNE

Kiinteistöjen Tuurinmetsä 399-414-5-27 ja Riihiluoma 399-414-5-33 omistaja on EPV Aluevarannot Oy, joka on EPV Energia Oy:n 100 %:n tytäryhtiö. Sen vuoksi EPV Energia Oy on hakenut alueen kaavoitusta ja merkitty tähän sopimukseen maanomistajaksi.

Alueella oleva Pohjanmaan maakuntakaava 2050 on tullut voimaan 2.7.2025 alueidenkäyttölain 201 §:n mukaisesti ennen kuin se on saanut lainvoiman. Sopimusalueen kohdalla ei ole erityisiä merkintöjä maakuntakaavassa. Alueen kaakkoispuolella sijaitsee tervahauta Ritarin hautamaa ja noin 1,6 km sopimusalueesta länteen Levanen luonnonsuojelualue.

Sopimusalueella ei ole voimassa olevaa yleis- tai asemakaavaa.

EPV Energia Oy on toteuttanut energiavaraston kaavoitusalueetta koskevan ympäristövaikutusten arviointimenettelyn (YVA) vuonna 2024. Yhteysviranomaisen perusteltu päätelmä YVA selostuksesta saatiin 10.4.2025. EPV Energia on päivittämistä YVA selostusta päivittyneen voimalinjasuunnittelun osalta vuonna 2025 ja yhteysviranomaisen perusteltua päätelmää odotetaan keväälle 2026. Ympäristövaikutusten arviointimenettelyn yhteydessä laaditut selvitykset ja vaikutusten arvioinnit tukevat kaavan vaikutusten arviointia.

MAANOMISTAJAN ESITTÄMÄT TAVOITTEET JA LÄHTÖKOHDAT SOPIMUSALUEEN YLEISKAAVOITAMISELLE JA KAAVAN TOTEUTTAMISELLE

Maanomistajan tavoitteena on saada alueelle suunniteltavan energiavaraston toteuttamisen mahdollistama yleiskaava. Energiavaraston toimintaperiaatetta ja muita tietoja on kuvattu liitteenä olevassa kaavoitushakemuksessa.

Sopimusosapuolet ovat tietoisia siitä, että Maanomistajan esittämät tavoitteet eivät sido Kuntaa kaavoittajana.

KUNNAN ESITTÄMIÄ TAVOITTEITA JA LÄHTÖKOHTIA SOPIMUSALUEEN ASEMAKAAVOITAMISELLE JA KAAVAN TOTEUTTAMISELLE

Kunnan tavoitteena on riittäviin selvityksiin perustuvalla kaavoituksella selvittää mahdollisuudet energiavaraston rakentamiseksi sopimusalueelle. Lisäksi tavoitteena on selvittää mm. alueen hulevesiin liittyvät kysymykset.

KARTOITUS

Yleiskaavan pohjakarttana käytetään Maanmittauslaitoksen maastotietokannasta tuotettua pohjakarttaa.

KAAVOITUS

Laihian kunta toimii kaavoituksesta vastaavana viranomaisena.

Laihian kunta vastaa osayleiskaava-aineiston alueidenkäyttölain (AKL) ja viranomais-toiminnan mukaisesta kuuluttamisesta sekä maanomistajien ja osallisten kuulemisesta vireilletulo-, luonnos-, ehdotus-, hyväksymis- sekä voimaantulovaiheessa.

Kaavakonsulttina toimii Ramboll Finland Oy Laihian kunnan ja Ramboll Finland Oy:n kaavoituksen puitesopimuksen mukaisesti.

Laihian kunnalla on oikeus käyttää kaavoitusprosessin aikana tehtyjä selvityksiä muihin tarpeisiinsa, kunhan ne eivät palvele kilpailevaa toimintaa.

KUSTANNUKSET

EPV Energia Oy maksaa hankkeen kaavoituskustannukset. Laihian kunta vastaa kaavaprosessin lakisääteisistä hallinnollisista kustannuksistaan osayleiskaavan käsittelyvaiheisiin liittyvissä lakisääteisissä tehtävissä.

Laihian kunta perii EPV Energia Oy:ltä kaavoituksen aikana postituksista ja kuulutuksista aiheutuvat kustannukset toteuman mukaisesti.

Laihian kunta perii Ilmatar EPV Energia Oy:ltä kaavoitusmaksuna 3 000 euroa kunnalle kaavoituksesta aiheutuvien henkilöstö- ja hallintokustannuksien kattamiseksi. Kaavoitusmaksu peritään kahdessa erässä siten, että ensimmäinen erä (1 500 euroa) peritään kaavoituksen tultua vireille ja toinen erä sen jälkeen, kun osayleiskaava on hyväksytty Laihian kunnanvaltuustossa. Ensimmäistä maksuerää ei palauteta, vaikka osayleiskaavan laadinta keskeytyisi tai osayleiskaavaa ei hyväksyttäisi.

YLEISPERIAATE KAAVAN TOTEUTTAMISESTA

Koska kysymys on yleiskaavatasoisesta kaavoituksesta ja rakentamisesta muualle kuin kunnan omistamalle maalle, ei ole tarpeen sopia Laihian kunnan ja EPV Energia Oy:n välisistä kiinteistönhallintaan tai rakentamiseen liittyvistä asioista muutoin, kuin Laihian kunnan velvoitteiden poissulkemisen osalta.

Laihian kunta ei vastaa sopimusalueelle osoitettavien yhdyskuntarakentamisen osaluoiden toteuttamisesta, kustannuksista eikä kunnossapidosta. Laihian kunta ei ole kaavan tai sen toteuttamisen johdosta miltään osin korvausvelvollinen kolmansille osapuolille.

SOPIMUKSEN VOIMAANTULO JA SITOVUUS

Tämä sopimus tulee voimaan sekä Kuntaa että Maaomistajaa sitovaksi sen jälkeen, kun tämä sopimus on allekirjoitettu.

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

Sopimuksen rautessa sopijapuolilla ei ole oikeutta mihinkään vaatimuksiin sopimuksen nojalla ja sopijapuolet eivät ole velvollisia mihinkään korvauksiin sopimuksen raukeamisen johdosta.

SOPIMUKSEN SIIRTÄMINEN

Maanomistaja ei saa siirtää tätä sopimusta osittain tai kokonaan kolmannelle ilman Kunnan suostumusta.

SOPIMUSALUEEN LUOVUTTAMINEN

Mikäli Maanomistaja luovuttaa sopimusalueen osittain tai kokonaan kolmannelle tämän sopimuksen voimassa ollessa, Maanomistaja vastaa edelleen Kuntaan nähden tämän sopimuksen mukaisista velvoitteista.

ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

Erimielisyydet, joita sopijapuolet eivät pysty neuvotteluissa ratkaisemaan, ratkaistaan Pohjanmaan käräjäoikeudessa.

Liite: Kaavoitushakemus ja karttaliite

Laihiolla _____.____.2025

Laihian kunnan puolesta LAIHIAN KUNNANHALLITUS

Jari Rantala
kunnanjohtaja

Timo Perälä
talouspäällikkö

Mats Söderlund
EPV Energia Oy