

KAAVOITUKSEN KÄYNNISTÄMISSOPIMUSLUONNOS

1. Sopijapuolet

Ylöjärven kaupunki (y-tunnus 0158221-7),
osoite: PL 22, 33471 Ylöjärvi
(jäljempänä ”Kaupunki”)

___ (perustettava tytäryhtiö) (y-tunnus ___) c/o Pohjan Voima Oy
osoite: Keilaranta 16, 02150 Espoo
(jäljempänä ”Yhtiö”)

2. Sopimuksen tausta ja tarkoitus

Pohjan Voima Oy on jättänyt 4.10.2024 päivätyn aloitteen Kalliomäen tuulivoimahankkeen oikeusvaikutteisen osayleiskaavan käynnistämiseksi Ylöjärven kaupungille. Osayleiskaava laaditaan alueidenkäyttölain 77 a §:n mukaisena yleiskaavana, jolloin yleiskaavaa voidaan käyttää suoraan rakennusluvan perusteena.

Sopimuksen tarkoituksena on, että kaupunki ja Yhtiö sopivat sopimusalueen osayleiskaavoituksen käynnistämisestä ja siihen liittyvistä ehdoista. Sopijapuolet ovat tietoisia siitä, että käynnistyvä kaavoituksen valmistelu ei välttämättä johda kaavan hyväksymiseen.

Ylöjärven kaupunginhallitus on päättänyt 18.11.2024 § 330 käynnistää tuulivoimarakentamista ohjaavan osayleiskaavan laatimisen Ylöjärven (Karhen Kalliomäen) alueelle. Ylöjärven kaupunginhallitus on päättänyt ___. __. 2025 § __ hyväksyä tämän tuulivoimarakentamista ohjaavan osayleiskaavaa koskevan kaavoituksen käynnistämissopimuksen

Tässä sopimuksessa määritellään sopijapuolten yhteistyö osayleiskaavan valmistelussa, sopijapuolten tehtävä- ja kustannusjako kaavoituksessa sekä alustava aikataulu.

3. Sopimuksen kohde

Alue sijoittuu Ikaalisten kuntarajan tuntumaan, noin 25 kilometriä pohjoiseen Ylöjärven keskusta-alueesta. Ikaalisten ja Hämeenkyrön keskustat sijaitsevat noin 16 km etäisyydellä. Seitsemisen kansallispuistoon on matkaa noin 8 km.

Sopimusalueen kokonaispinta-ala on noin 1 500 ha. Jäljempänä tässä sopimuksessa ”sopimusalue”. Sopimusalue on rajattu liitteenä 1 olevalle kartalle.

Lopullinen kaava-alueen laajuus tarkentuu kaavoitusprosessin edetessä.

Yleiskaavatyössä kohdealueen selvityksiä on tarve laatia myös sopimusaluetta laajemmalla alueella esim. melumallinnusten, maisema-analysien ym. osalta. Selvitystöiden tarpeeseen ja laajuuteen vaikuttavat myös viranomaisilta saatu palaute.

4. Alueen nykyinen kaavatilanne

Alueella on voimassa Pirkanmaan maakuntakaava 2040. Alue on Pirkanmaan maakuntakaavassa osoitettu maaseutualueena, jotka on ensisijaisesti tarkoitettu maa- ja metsätalouden ja niitä



tukevien elinkeinojen käyttöön. Aluetta ei ole osoitettu eikä arvioitu maakunnallisena tuulivoimalualueena. Selvitysalueelle ei kohdistu arvokkaita kulttuuriympäristöjä, maisema-alueita tai luonnonsuojelualueita eikä tunnistettuja muinaisjäännöksiä. Alue ei ole pohjavesialuetta. Alueen lounaisosaan jää kiviaineshuollon kannalta tärkeä alue (EOk).

Maakuntakaavan tuulivoimala-aluemerkintä osoittaa maakunnallisesti ja seudullisesti merkittävät tuulivoimaloiden alueet, joille on mahdollista sijoittaa kymmenen tai useampia voimaloita.

Vaihemaakuntakaavatyö Elonkirjo ja energia on vireillä ja ehdotusvaiheessa. Alue ei sisällä vaihemaakuntakaavan tutkittuihin tuulivoimalualueisiin. Suunniteltujen tuulivoimaloiden määrä ei ylitä vaihemaakuntakaavan seudullisesti merkittävien yli seitsemän tuulivoimalan hankekokonaisuuden rajaa.

Hankealueen eteläosaan ulottuu osittain laajempi luonnon monimuotoisuuden ydinalueen raja. Suunnitellut voimalat sijoittuisivat noin 500 metrin etäisyydelle alueesta

Alueella ei ole voimassa olevaa osayleiskaavaa eikä ranta-asetmakaavaa. Hankealue rajoittuu koillisessa Ylä-Majaveden, Ala-Majaveden, Syväjärven, Vekarajärven ja Iso Pukurin ranta-asetmakaavaan.

Alueella ei ole voimassa asemakaavaa.

5. Tavoitteet

Osayleiskaavan laadinnan Pohjan Voima Oy:n aloitteen mukaisena tavoitteena on sijoittaa Ylöjärven (Karhen Kalliomäen) alueelle enintään 7 tuulivoimalaa. Voimaloiden yksikköteho olisi noin 6–9 MW/voimala. Voimaloiden kokonaiskorkeus olisi enintään 300 metriä per tuulivoimayksikkö. Hanke tulitisiin toteuttamaan yhteistyössä maanomistajien, Yhtiön, Kaupungin ja muiden viranomaisten kanssa.

Aikataulullinen tavoite on, että Ylöjärven Kalliomäen yleiskaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville vuoden 2027–2028 aikana.

Kaavan sisältöä koskevat kysymykset ratkaistaan lopullisesti alueidenkäyttölain sekä muun kulloinkin voimassa olevan lainsäädännön mukaan osayleiskaavamenettelyssä. Sopimusalueen raja-asetus tarkentuu osayleiskaavamenettelyssä.

Sopijapuolet ovat tietoisia siitä, että Yhtiön esittämät tavoitteet eivät sido kaupunkia kaavoittajana. Kaupungilla on kaavoitusprosessin edetessä mahdollisuus keskeyttää kaavan valmistelu, mikäli kaavan toteutukselle ei ole edellytyksiä. Kaavaproessin keskeytyessä kaupungilla on oikeus laskuttaa Yhtiötä tämän sopimuksen mukaisesti siihen mennessä tehdystä työstä, eikä kaupunki ole velvollinen maksamaan mitään korvauksia tai kaavahankkeesta muodostuneita kustannuksia takaisin Yhtiölle.

6. Osayleiskaavoitus

Yhtiö laatii sopimusalueelle osayleiskaavan yhteistyössä kaavakonsultin kanssa kuitenkin siten, että kaupunki vastaa kaavoitusprosessin hallinnollisesta käsittelystä sekä tarvittaessa ohjaa kaavatyötä. Yhtiö ohjaa kaavakonsultin työtä tuulivoimateknisissä asioissa.

Yhtiö valitsee kaavakonsultin kaavatyötä varten. Osayleiskaavaa ei laadita teknisesti kaupungin omana työnä. Sopijapuolet hyväksyvät kaavakonsultiksi Welado Design Oy:n.



Yhtiö sitoutuu luovuttamaan kaavaa varten teettämänsä aineistot kaikkine oikeuksineen kaupungin omistukseen ja vapaaseen käyttöön. Kaavatyöhön ei sisällytetä liikesalaisuuksien piiriin kuuluvia suunnitelmia. Selvyyden vuoksi todetaan, että kaikki kaavaa varten teetetyn aineistot ja muu materiaali ovat julkisia, ellei aineistoihin sisältyvien yksittäisten tietojen osalta ole viranomaisten toiminnan julkisuudesta annetussa laissa toisin säädetty.

7. Kaavan laadinnasta aiheutuvat konsultti- ja muut kustannukset

Yhtiö vastaa kaikista osayleiskaavan laatimisen kustannuksista mukaan lukien muun muassa kaikki selvitystyöt, YVA menettely sekä kaupungille aiheutuvista hallinnollisista kustannuksista erillisten laskujen ja niiden erittelyjen mukaan.

Mikäli kaupungille aiheutuu Kalliomäen tuulivoimapuiston kaavoitukseen liittyviä kolmannen osapuolen kustannuksia, kuten kaavahallintotöiden kustannuksia, Yhtiö vastaa näistä kustannuksista kolmannen osapuolen laskutuksen mukaisesti.

Sopijapuolet ovat tietoisia siitä, että Kalliomäen tuulivoimapuiston kaavoituksen aikana voivat mm. viranomaiset vaatia myös muita selvityksiä tai aiemmin laadittujen selvitysten täydentämistä ja tarkentamista.

8. Sopimuksen voimaantulo ja irtisanominen

Tämä sopimus tulee voimaan sekä kaupunkia ja Yhtiötä sitovaksi sen jälkeen, kun tämä sopimus on allekirjoitettu. Sopimuksen sisältö ja luonne huomioiden se voidaan allekirjoittaa vailla lainvoimaa olevana, kun kaupungin asiassa toimivaltainen toimielin on sen päätöksellään hyväksynyt. Mikäli asiaa koskeva päätös myöhemmin muutoksenhaun seurauksena kumoutuu, tämä sopimus raukeaa ja osapuolet vastaavat tämän sopimuksen mukaisesti raukeamishetkeen saakka kertyneistä kustannuksista toisilleen. Mikäli valitusviranomaisen kieltäisi päätöksen täytäntöönpanon osapuolet sitoutuvat odottamaan siihen saakka, kunnes asia on lainvoimaisella päätöksellä ratkaistu, jollei sopimus pääty tämän sopimuksen muiden kohtien perusteella.

Kaupunki sitoutuu edistämään kaavahankkeen etenemistä kohdassa 5. esitetyn tavoitteen mukaisessa aikataulussa. Kaupunki ja Yhtiö voivat irtisanoa sopimuksen, jos hanke ei etene suunnitellussa aikataulussa. Sopimusta ei voi kuitenkaan irtisanoa sen jälkeen, kun tuulivoimayleiskaavan ehdotus on käsitelty Ylöjärven kaupunginhallituksessa.

Mikäli sopimus irtisanotaan, ei tästä sopimuksesta aiheudu sopijapuolelle muita kustannuksia kuin mitä edellä on sovittu.

Kaupungilla on oikeus purkaa tämä sopimus, mikäli Yhtiö asetetaan konkurssiin tai se muutoin osoittautuu kykenemättömäksi täyttämään sopimusehtoja.

Mikäli sopimusalueen tuulivoimayleiskaavoitus keskeytyy, tuulivoimayleiskaavaa ei hyväksytä tai tuulivoimayleiskaava ei tule voimaan, tämä sopimus raukeaa.

Sopimuksen rautessa sopimusosapuolilla ei ole mitään keskinäisiä vaatimuksia ja osapuolet vastaavat itselleen aiheutuneista kustannuksista niiltä osin, mistä ei ole sovittu edellä sopimuksessa.

Sopimus päättyy, kun tuulivoimayleiskaava saa lainvoiman.



9. Sopimuksen siirtäminen

Yhtiö ei voi siirtää tätä sopimusta osittain tai kokonaan kolmannelle osapuolelle ilman kaupungin kirjallista suostumusta.

10. Erimielisyyksien ratkaiseminen

Tätä sopimusta koskevat erimielisyydet pyritään ratkaisemaan ensisijaisesti osapuolten keskinäisin neuvotteluin. Mikäli osapuolet eivät pääse neuvotteluissa yhteisymmärrykseen, saatetaan tästä sopimuksesta aiheutuvat erimielisyydet Pirkanmaan käräjäoikeuden ratkaistavaksi.

11. Sopimuskappaleiden määrä

Tätä sopimusta on laadittu kaksi (2) samanlaista kappaletta, yksi kummallekin sopijapuolelle.

Allekirjoitukset

Liitteet

Liite 1, Sopimusalue



Liite 1

Sopimusalue

Sopimusalueen rajaus tarkentuu
osayleiskaavamenettelyssä

