



SOPIMUS PERÄKALLION ALUEELLA SIJAITSEVIEN KIINTEISTÖJEN 400-429-8-28 (VAINIO-KAILA), 400-422-3-51 (TAPIOLA), 400-429-2-35 (PAAVOLA), 400-429-6-45 (MIKKOLA), 400-422-2-50 (MIKOLA), 400-429-8-20 (KYLÄKAILA), 400-429-3-21 (KOIKARONMETSÄ), 400-429-5-20 (KAITUMAA), 400-429-5-29 (NIELA), 400-429-4-23 (PIHALA), 400-422-3-47 (KALLELA) JA 400-429-7-41 (INKERI) OSAYLEISKAAVAN LAATIMISESTA

SOPIJAPUOLET

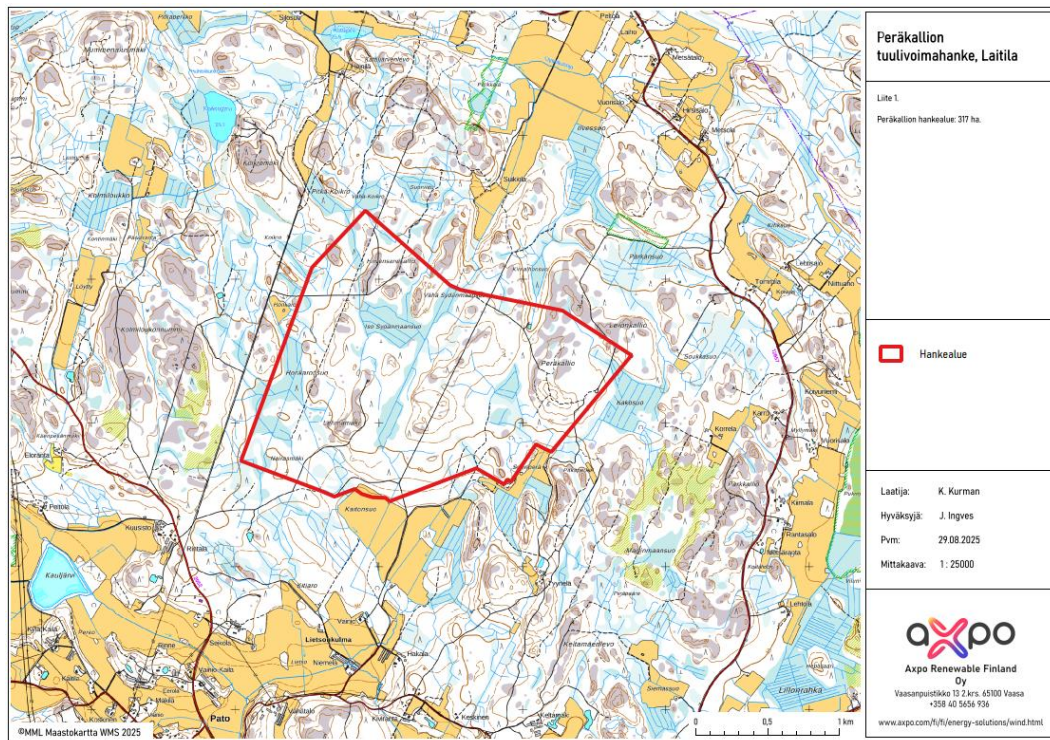
Laitilan kaupunki
Keskuskatu 30
23801 LAITILA
jäljempänä tässä sopimuksessa Kaupunki

Axpo Renewable Finland Oy
Vaasanpuistikko 13
65100 Vaasa
jäljempänä tässä sopimuksessa Hakija

Kaupunki ja Axpo Renewable Finland Oy jäljempänä yhdessä Sopijapuolet.

SOPIMUSALUEET

Sopimus koskee Peräkallion alueella sijaitsevia kiinteistöjä 400-429-8-28 (VAINIO-KAILA), 400-422-3-51 (TAPIOLA), 400-429-2-35 (PAAVOLA), 400-429-6-45 (MIKKOLA), 400-422-2-50 (MIKOLA), 400-429-8-20 (KYLÄKAILA), 400-429-3-21 (KOIKARONMETSÄ), 400-429-5-20 (KAITUMAA), 400-429-5-29 (NIELA), 400-429-4-23 (PIHALA), 400-422-3-47 (KALLELA) ja 400-429-7-41 (INKERI). Kaava-alueen alustava sijainti on esitetty kartassa 1 punaisella rajauksella.



Kartta 1. Hakijan esittämä kaava-alueen raja.

SOPIMUKSEN TARKOITUS

Hakija on tehnyt aloitteen Kaupungille tuulivoimarakentamista ohjaavan osayleiskaavan laadinnasta Kivijärven alueelle. Oikeusvaikutteinen yleiskaava laaditaan siten, että rakentamisluvat voidaan myöntää osayleiskaavan perusteella.

Aloitteessa on esitetty alustava suunnittelualueen raja (ks. kartta 1.). Kaupunki tekee päätöksen kaavoitusaloitteen hyväksymisestä ja saattaa osayleiskaavan vireille.

Tämän sopimuksen tarkoituksena on, että Sopijapuolet sopivat sopimusalueen osayleiskaavan käynnistämisestä ja siihen liittyvistä ehdoista sekä kaavanlaatimisen kustannuksista. Sopijapuolet ovat tietoisia siitä, että käynnistyvä osayleiskaavan valmistelu ei välttämättä johda osayleiskaavan hyväksymiseen (esim. valitus).

LÄHTÖTILANNE

Alueella on voimassa ympäristöministeriön 9.9.2014 vahvistama tuulivoimavaihemaaakuntakaava. Vaihemaaakuntakaavassa on osoitettu tuulivoimatuotantoon parhaiten soveltuvat alueet. Tarve kaavan laadinnalle tulee kansallisista ja maakunnallisista ilmasto- ja energialähtökohdista sekä valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista.



Nyt esitetyt voimaloiden paikat sijoittuvat tuulivoimaloille varatulle alueelle.

Alueella ei ole voimassa olevaa yleis- tai asemakaavaa.

HAKIJAN ESITTÄMÄT TAVOITTEET JA LÄHTÖKOHDAT SOPIMUSALUEEN OSAYLEISKAARVOITTAMISELLE JA KAAVAN TOTEUTTAMISELLE

Hakija on esittänyt sopimusalueen osayleiskaavan laatimista hakemuksessaan (päiväty 1.9.2025) seuraavasti:

Axpo Renewable Finland Oy:n tavoitteena on toteuttaa Peräkallion tuulivoimahankkeen alueelle enintään seitsemän tuulivoimalaitoksen tuulivoima-alue, jonka kokonaisteho olisi enimmillään 84 MW. Voimalaitoksen yksikköteho olisi noin 7–12 MW. Tuulivoimalaitosten kokonaiskorkeus olisi noin 300 metriä. Peräkallion tuulivoimahankkeen alue on esitetty karttaliitteessä. Tuulivoimahankkeen sähkönsiirto on tarkoitus toteuttaa liittämällä Peräkallion tuulivoimahankkeen alueen länsipuolella kulkevaan voimajohtoon. Hankkeessa toteutetaan tuulivoimarakentamista suoraan ohjaavan yleiskaavan mukaiset selvitykset (Alueidenkäyttölain 44 § (752/2023) ja 77 a § (752/2023) ja 77 b-c § (134/2011), sekä YVA-lain (252/2017) mukainen ympäristövaikutusten arviointi).

Hankealue on tavanomaisessa metsätalouskäytössä ja sen pinta-ala on noin 317 hehtaaria. Lähimmät asuin- ja lomarakennukset sijaitsevat noin 1,0 km etäisyydellä tuulivoimaloista. Alueella olisi tarkoitus tehdä maastonselvityksiä maastokausilla 2026–2027.

Tavoitteena on, että kaavan laatiminen aloitetaan huhtikuussa 2026 ja että kaava olisi valmis kunnanvaltuuston hyväksyttäväksi kesällä 2027.

Osayleiskaavan laadinnassa Sopijapuolet pyrkivät siihen, että osayleiskaava mahdollistaa Peräkallion alueen tuulivoimapuiston kehittämisen ja rakentamisen alueen ominaispiirteet huomioon ottaen. Suunnittelualueen rajausta tarkentuu osayleiskaavamenettelyssä.

Sopijapuolet ovat tietoisia siitä, että hakijan esittämät tavoitteet eivät sido kaupunkia kaavoittajana. Kaavan sisältöä koskevat kysymykset ratkaistaan lopullisesti maankäyttö- ja rakennuslain mukaan osayleiskaavamenettelyssä.

OSAYLEISKAAVAN KUSTANNUKSET

Kaupunki laatii suunnittelualueelle osayleiskaavan yhteistyössä Axpo Renewable Finland Oy:n sekä tämän valitsema suunnittelukonsultin kanssa.



Hakija vastaa osayleiskaavan laatimisen ja osayleiskaavatyössä tarvittavien selvitysten laadinnan konsulttikustannuksista kokonaisuudessaan. Lisäksi Hakija vastaa Kaupungille aiheutuvista muista osayleiskaavaprosessiin liittyvistä suorista kuulutus- ja muista vastaavista kuluista (esim. yleisötilaisuuksien järjestäminen).

Alueidenkäyttölaki antaa tietyin edellytyksin kaupungille mahdollisuuden siirtää kaavan laatimisesta ja käsittelystä aiheutuvat kustannukset hakijan maksettaviksi. Tällä sopimuksella hakija hyväksyy kustannusten suorittamisen jäljempänä kuvatulla tavalla.

Kaupunki veloittaa kaavan laatimiskorvauksena 4000 euroa. Korvaus perustuu Laitilan kaupungin kaavoituksen ja paikkatiedon taksassa esitettyihin perittäviin maksuihin (kaupunginhallituksen päätös 19.6.2023 § 149). Osayleiskaava vastaa luokkaa 3 (vaikutukseltaan merkittävä kaava, joka voi vaikuttaa merkittävästi taajamakuvaan, ympäristöön, liikenteeseen tai elinkeinotoimintaan, ja edellyttää ehdotuksen nähtävillä oloajaksi 30 päivää).

Hakija on velvollinen suorittamaan edellä olevat korvaukset myös siinä tapauksessa, että osayleiskaava ei kaupungista riippumattomista syistä saa lainvoimaa (esim. valitus) tai jos kaavaprosessi keskeytyy Hakijan aloitteesta ja kaavan laadinnasta on jo kertynyt kustannuksia.

Axpo Renewable Finland Oy:n valitsema konsultti toimii kaavakonsulttina ja kaupunki hoitaa kaavan hallinnollisen käsittelyn. Osayleiskaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto.

AIKATAULUTAVOITE

Alustavana aikataulutavoitteena hakija on esittänyt, että kaavan laatiminen aloitetaan huhtikuussa 2026 ja kaava olisi valmis kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi kesällä 2027.

Kaavaprosessin aikana tulee järjestää tarvittavat viranomaisneuvottelut.

OSAYLEISKAAVAN KUSTANNUSTEN LASKUTUS

Osayleiskaavan laatimisen kustannuksista peritään puolet (2000 euroa) kaavaluonnoksen nähtävillä olon jälkeen. Loppuosa palkkiosta (2000 euroa) ja kuulutuskustannukset (kuulutuksen laadinnasta 100 euroa + toteutuneet kuulutuskustannukset) peritään kaavan hyväksymisen jälkeen.



KUNNALLISTEKNIikka

Mahdollisista osayleiskaavan aiheuttamista kunnallistekniikan muutosten (infrastruktuuri) kustannuksista vastaa Hakija.

SOPIMUKSEN VOIMAANTULO JA SITOVUUS

Tämä sopimus tulee voimaan Kaupunkia sekä Hakijaa sitovaksi sen jälkeen, kun tämä sopimus on allekirjoitettu.

Mikäli yleiskaava ei saa lainvoimaa tai tulee voimaan sisällöltään olennaisesti toisenlaisena kuin tässä sopimuksessa luetelluissa tavoitteissa on määritelty, Sopijapuolet neuvottelevat sopimuksen jatkamisesta tai päättämisestä. Mikäli osayleiskaavaa ei hyväksytä tai osayleiskaava ei tule voimaan, tämä sopimus raukeaa. Kustannusten laskutuksesta ko. tapauksissa on mainittu erikseen tässä sopimuksessa.

SOPIMUKSEN SIIRTÄMINEN

Hakija ei saa siirtää tätä sopimusta osittain tai kokonaan kolmannelle osapuolelle ilman Kaupungin suostumusta.

SOPIMUSALUEIDEN LUOVUTTAMINEN KAAVAPROSESSIN AIKANA

Mikäli Hakija luovuttaa sopimusalueita osittain tai kokonaan kolmannelle osapuolelle tämän sopimuksen voimassa ollessa, vastaa sopimuksen allekirjoittanut Hakija edelleen Kaupunkiin nähden tämän sopimuksen mukaisista velvoitteista, ellei Kaupungin kanssa toisin sovita.

SOPIMUKSEN PURKAMINEN

Hakija voi purkaa tämän sopimuksen ilmoittamalla siitä kirjallisesti Kaupungille. Jos Hakija peruu kaavahakemuksen ennen hyväksymispäätöstä, tai jos kaava ei tule voimaan, jäävät jo maksetut kustannukset Kaupungille korvauksena aiheutuneista kuluista.



ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

Tämän sopimuksen tulkintaa koskevat erimielisyydet ratkaistaan Varsinais-Suomen käräjäoikeudessa.

ALLEKIRJOITUS

Tätä sopimusta on tehty kaksi yhtäpitävää kappaletta, yksi Kaupungille ja yksi Hakijalle.

Laitilassa xx.xx.2025

LAITILAN KAUPUNKI

HAKIJA

Lauri Kattelus
Kaupunginjohtaja

Joakim Ingves
Toimitusjohtaja

Mika Raula
Tekninen johtaja

Udo Kaufmes
Hallituksen jäsen