



SOPIMUS KIVIJÄRVEN ALUEELLA SIJAITSEVIEN KIINTEISTÖJEN 400-421-3-54 (Taka-Matikka) ja 400421-3-7 (Rajasuo) OSAYLEISKAAVAN LAATIMISESTA

SOPIJAPUOLET

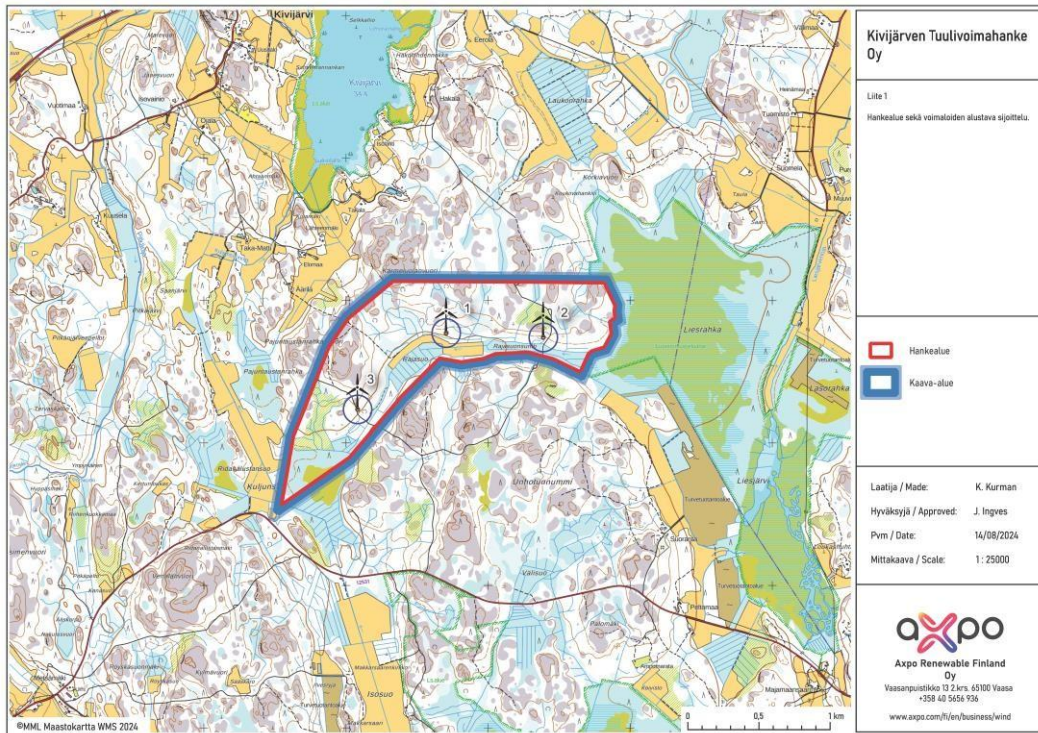
Laitilan kaupunki
Keskuskatu 30
23801 LAITILA
jäljempänä tässä sopimuksessa Kaupunki

Kivijärven Tuulivoimahanke Oy
c/o Axpö Renewable Finland Oy
Vaasanpuistikko 13
65100 Vaasa
jäljempänä tässä sopimuksessa Hakija

Kaupunki ja Kivijärven Tuulivoimahanke Oy jäljempänä yhdessä Sopijapuolet.

SOPIMUSALUEET

Sopimus koskee Kivijärven kylässä sijaitsevia kiinteistöjä 400-421-3-54 ja 400-421-3-7. Kaava-alueen alustava sijainti on esitetty kartassa 1 sinipunaisella rajauksella.



Kartta 1. Hakijan esittämä kaava-alueen rajaus.



SOPIMUKSEN TARKOITUS

Hakija on tehnyt aloitteen Kaupungille tuulivoimarakentamista ohjaavan osayleiskaavan laadinnasta Kivijärven alueelle. Osayleiskaava laaditaan MRL 77 a §:n mukaisena yleiskaavana, jolloin yleiskaavaa voidaan käyttää suoraan rakennusluvan perusteena.

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

Tämän sopimuksen tarkoituksena on, että Sopijapuolet sopivat sopimusalueen osayleiskaavan käynnistämistä 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 Varsinais-Suomen maakuntakaavayhdistelmä, jossa suunnittelualueelle kohdistuu seuraavat kaavamääräykset:

Maa- ja metsätalousvaltainen alue.

Merkinnällä osoitetaan pääasiassa maa- ja metsätalouskäyttöön tarkoitettuja alueita. Alueita voidaan käyttää harkitusti myös haja-asutusluonteiseen pysyvään tai loma-asutukseen.

Suunnittelumääräys:

Olemassa olevien alueiden täydennykseksi ja laajennukseksi voidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa osoittaa pääasiallista käyttötarkoitusta kohtuuttomasti haittaamatta, sekä maisema- ja ympäristönäkökohdat huomioon ottaen mm. uutta pysyvää asumista ja, erityislainsäädännön ohjaamana, myös muita toimintoja.

Lisäksi hanke sijoittuu voimassa olevassa maakuntakaavayhdistelmässä loma-asutuksen mitoituksen osa-alueelle 4. Kullekin osa-alueelle voidaan osoittaa vyöhyketunnuksen yhteydessä osoitettu määrä rakennuspaikkoja rantakilometriä kohden. Rakentamattomaksi jäävän rannan määrä ei saa alittaa aluetunnuksen yhteydessä osoitettua prosenttiosuutta kokonaisrantaviivasta. Lopullinen rakennuspaikkojen lukumäärä määräytyy yksityiskohtaisemmassa kaavassa rannan laatuun ja rakennettavuuteen liittyvien ominaisuuksien perusteella.

Vyöhyketunnus 4: 2-3 lay/km, vapaata rantaa 50 %.



Alueella ei ole voimassa olevaa yleis- tai asemakaavaa.

HAKIJAN ESITTÄMÄT TAVOITTEET JA LÄHTÖKOHDAT SOPIMUSALUEEN OSAYLEISKAAVOITTIMISELLE JA KAAVAN TOTEUTTAMISELLE

Hakija on esittänyt sopimusalueen osayleiskaavan laatimista hakemuksessaan (päiväty 14.8.2024) seuraavasti:

Kivijärven Tuulivoimahanke Oy:n tavoitteena on toteuttaa Kivijärven Tuulivoimahanke Oy:n alueelle enintään kolmen tuulivoimalaitoksen tuulivoima-alue, jonka kokonaisteho olisi enimmillään 36 MW. Voimalaitoksen yksikköteho olisi noin 7-12 MW. Tuulivoimalaitosten kokonaiskorkeus olisi noin 300 metriä.

Tuulivoimahankkeen sähkönsiirto on tarkoitus toteuttaa liittämällä Kivijärven Tuulivoimahanke Kivijärven Tuulivoimahanke Oy:n alueen länsipuolella kulkevaan voimajohtoon.

Hankkeessa toteutetaan tuulivoimarakentamista suoraan ohjaavan yleiskaavan mukaiset selvitykset (Maankäyttö- ja rakennuslain (134/2011, pykälät 77a-77c).

Tavoitteena on, että kaavan laatiminen aloitetaan helmikuussa 2025 ja että kaava olisi valmis kunnanvaltuuston hyväksyttäväksi keväällä 2026.

Osayleiskaavan laadinnassa Sopijapuolet pyrkivät siihen, että osayleiskaava mahdollistaa Kivijärven alueen tuulivoimapuiston kehittämisen ja rakentamisen alueen ominaispiirteet huomioon ottaen. Suunnittelualueen rajaus 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 Kivijärven Tuulivoimahanke Oy:n sekä WSP Finland Oy:n 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).

Maankäyttö- ja rakennuslain 59 § 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.

WSP Finland Oy toimii kaavakonsulttina ja kaupunki hoitaa kaavan hallinnollisen käsittelyn. Osayleiskaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto.

AIKATAULUTAVOITE

Alustavana aikataulutavoitteena hakija on esittänyt, että kaavan laatiminen aloitetaan helmikuussa 2025 ja kaava olisi valmis kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi keväällä 2026.

Kaavaprosessin aikana tulee järjestää tarvittavat viranomaisneuvottelut.

ASEMAKAAVAN 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 (infrastrukturi) 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 25.5.2026

LAITILAN KAUPUNKI

HAKIJA

Lauri Kattelus
Kaupunginjohtaja

Joakim Ingves
Toimitusjohtaja

Lila Hopia
Kaupunkisuunnittelija

Udo Kaufmes
Hallituksen jäsen