

SOPIMUS KAAVOITUKSEN KÄYNNISTÄMISESTÄ JA YHTEISTYÖSTÄ

1. Sopijapuolet

1.1 lin kunta

Osoite: Jokisuuntie 2, 91100 li
Y-tunnus: 2054621-1
Yhteyshenkilö: Helena Illikainen
sähköposti: helen.a.illikainen@ii.fi
puhelinnumero: +358 40 620 5881
(jäljempänä tässä sopimuksessa ”**Kunta**”)

1.2 Valoa Networks Oy

Osoite: c/o Rantalainen, Keskuskatu 3 A, 00100 Helsinki, Suomi
Y-tunnus: 3458612-6
Yhteyshenkilö: Timo Talvitie
sähköposti: timo.talvitie@fimbul.fi
puhelinnumero: +358 50 5755 776
(jäljempänä tässä sopimuksessa ”**Yrityksen nimi**”)

”Yritys” ja lin kunta jäljempänä yhdessä ”**Osapuolet**” ja kumpikin erikseen ”**Osapuoli**”.

2. Sopimuksen tausta ja tarkoitus

2.1 ”Yritys” on esittänyt Kunnalle osayleiskaavan ja asemakaavan laadintaa Hervan suunnittelualueelle (”**Osayleiskaava**”). Alustavat osayleiskaavan ja asemakaavan suunnittelualueen rajaukset on esitetty tämän sopimuksen liitteinä.

2.2 lin kunnanhallitus on päättänyt [pp.kk.vvvv] saattaa vireille Hervan alueen osayleiskaavan ja asemakaavan laatimisen.

2.3 Tällä sopimuksella (”**Sopimus**”) määritellään Osapuolten yhteistyö osayleiskaavan ja asemakaavan valmisteluissa, Osapuolten tehtävä- ja kustannusjako osayleiskaavaa ja asemakaavaa koskevassa kaavoituksessa sekä kaavoituksen alustava aikataulu.

2.4 ”**Sopimusalue**” tarkoittaa tässä Sopimuksessa yleis- ja asemakaavoitettavaa aluetta, jonka laajuus määräytyy kaavoituksen aloitusvaiheessa ja joka voi muuttua kaavatyön kuluessa. Kaavatyössä kohdealueen selvityksiä voi olla tarve laatia myös Sopimusaluetta laajemmalla alueella. Selvitystöiden osalta selvitysten aluelajisuuden määrittävät kaavoittava konsultti ja Kunta yhteistyössä.

2.5 ”Yrityksen” Hervan alueen hankkeeseen sovelletaan ympäristövaikutusten arvioinnista annetun lain (468/1994) mukaista arviointimenettelyä (”**YVA-menettely**”). Menettelytapa päätetään toimivaltaisen ELY-keskuksen kanssa pidettävässä ennakoneuvottelussa.

3. Tavoitteet

3.1 Osayleiskaavan ja asemakaavan laadinnassa tavoitteena on, että ne mahdollistavat konesalin rakentamisen alueen luonnonympäristön ominaispiirteet huomioon ottaen.

3.2 Kaavojen sisältöä koskevat kysymykset ratkaistaan lopullisesti maankäyttö- ja rakennuslain mukaan osayleiskaava- ja asemakaavamenettelyissä. Sopimusalueen raja-asetus tarkentuu kaavamenettelyissä.

3.3 Osapuolet ovat tietoisia siitä, että Sopimuksen mukainen yleiskaava- ja asemakaavahankkeet eivät välttämättä johda lainvoimaisten kaavojen valmistumiseen. Mikäli osayleiskaavaa ja asemakaavaa ei hyväksytä tai ne eivät muutoin saa lainvoimaa tai mikäli kaavahankkeet joudutaan keskeyttämään, Kunta ei ole velvollinen maksamaan mitään korvauksia tai kaavahankkeista muodostuneita kustannuksia takaisin "Yritykselle" kaavahankkeiden päättymisen takia.

4. Kaavan laadinnasta aiheutuvat konsultti- ja muut kustannukset

4.1 Kunta laatii Sopimusalueelle osayleiskaavan ja asemakaavan yhteistyössä "Yrityksen" kanssa siten, että Kunta vastaa kaavoituksesta, mutta "Yritys" ohjaa kaavakonsultin työtä hankkeen vaatimissa teknisissä asioissa.

4.2 "Yritys" maksaa Kunnalle kaavatyön vireilletulo- ja valmisteluvaiheen hallinnollisista töistä kertamaksun 4000 €, kun osayleiskaavan kaavaluonnos on asetettu nähtäville ja 4000 €, kun asemakaavan kaavaluonnos on asetettu nähtäville. Laskun maksuaika on 30 päivää.

4.3 "Yritys" maksaa kunnalle yleiskaavatyön ehdotusvaiheen hallinnollisista töistä kertamaksun 4000 € ja asemakaavatyön ehdotusvaiheen hallinnollisista töistä 4000 €. Kunta laskuttaa Osapuolta, kun kaavaehdotus on asetettu nähtäville. Laskun maksuaika on 30 päivää.

4.4 "Yritys" maksaa kunnalle mahdollisten valitusten käsittelyn hallinnollisista töistä ja vastineen laadinnasta hallinto-oikeudelle tai KHO:lle 600 €/vastine. Laskutus toteutetaan, kun vastine on käsitelty kunnanhallituksessa. Laskun maksuaika on 30 päivää.

4.5 Osayleiskaavaa ei laadita teknisesti Kunnan omana työnä, vaan kaavatyöhön valitaan kaavakonsultti, jonka kilpailutuksesta ja valinnasta vastaa "Yritys". "Yritys" on ehdottanut kaavakonsultiksi Olla Architecture Oy, jonka Kunta tällä Sopimuksella hyväksyy kaavakonsultiksi.

4.6 "Yritys" vastaa osayleiskaavan ja asemakaavan laatimisen ja niiden laatimiseen tarvittavien selvitysten laadinnan konsulttikustannuksista kokonaisuudessaan.

4.7 "Yritys" vastaa YVA-menettelyn mukaisen arviointiohjelman ja arviointiselostuksen laadinnan kustannuksista kokonaisuudessaan. Arviointiohjelman ja arviointiselostuksen laadinnasta vastaavan konsultin kilpailutuksesta ja valinnasta vastaa "Yritys".

4.8 "Yritys" vastaa Kunnalle aiheutuvista muista osayleiskaavan ja asemakaavan laadintaan liittyvistä kuulutus- ja muista vastaavista suorista kustannuksista toteutuneiden kustannusten mukaisesti. Ensimmäinen laskutus tapahtuu, kun osayleiskaavan ja asemakaavan luonnokset on asetettu nähtävillä ja toinen laskutus vastaavasti, kun osayleiskaava ja asemakaava on hyväksytty. Maksuaika on 30 päivää. "Yritys" osallistuu Kunnan hallintotyökuluihin kohtien 4.2–4.4 mukaisesti. Kunta vastaa omista henkilöstö- ja hallintotyökuluistaan.

4.9 Mikäli osayleiskaava- ja asemakaavatöihin liittyviä yleisötilaisuuksia järjestetään Kunnan tiloissa, ”Yritys” maksaa Kunnalle kertakorvauksena 500 €/tilaisuus. Kunta sitoutuu järjestämään tilat ja kahvitarjoilun.

4.10 Kunta vakuuttaa, että Sopimusalueelle ei sijoitu muita yleis- tai asemakaavoja tai kaavoitushankkeita, pois lukien Kunnan omat kaavat, jotka eivät ole ristiriidassa laadittavan osayleis- ja asemakaavan kanssa.

5. Aikataulu

5.1 Hervan osayleiskaavan ja asemakaavan tavoiteaikataulu on seuraava: kaavoituksen aloitus (Q4 2025), valmisteluvaihe (Q1 2026), ehdotusvaihe (Q2–Q3 2026), hyväksyminen (Q4 2026) ja voimaantulo (Q1 2027).

Mikäli ehdotusvaiheen nähtäville asettamisen jälkeen osayleiskaavan ja asemakaavan kaava-aineistoihin ei ole tarpeen tehdä oleellisia muutoksia, kaavahankkeet etenevät hyväksymisvaiheeseen tarvittavien viranomaisneuvottelujen jälkeen.

6. Tiedottaminen

6.1 Kunta ohjaa kaavaprosessia ja varmistaa yhteistyössä ”Yrityksen” kaavakonsultin kanssa, että tiedottaminen, osallistaminen, selvitysten laadinta, vaikutusarviointien laadinta ja kaavaprosessin vaiheet hoidetaan maankäyttö- ja rakennuslain tai muun myöhemmin sovellettavaksi tulleen lain edellyttämällä tavalla.

6.2 Kunta vastaa osayleiskaavan ja asemakaavan ja muun siihen liittyvän kaava-aineiston sovellettavan lainsäädännön mukaisesta kuuluttamisesta vireilletulo-, luonnos-, ehdotus-, hyväksyntä- sekä voimaantulovaiheessa.

6.3 ”Yritys” vastaa sellaisten kuulemisaineistojen postituskuluista, jotka hankkeeseen valittu kaavakonsultti lähettää osallisille (viranomaiset, kaava-alueen maanomistajat ja kaava-alueen naapurikiinteistöt). Kaavakonsultti selvittää maanomistajien ja kuultavien naapuritilojen maanomistajien osoitetiedot.

7. Toimitettava aineisto

7.1 Hankkeeseen valittu kaavakonsultti toimittaa Kunnalle osayleiskaavan ja asemakaavan kaava-aineiston sen eri käsittelyvaiheissa sekä lopullisen aineiston kaavojen tultua voimaan. Lopullinen osayleiskaava, asemakaava ja muu olennainen kaava-aineisto toimitetaan kartan osalta DWG-, ja PDF-muotoisina sekä muu olennainen kaava-aineisto pdf-muodossa.

7.2 YVA-menettelyn mukaisen arviointiohjelman ja arviointiselostuksen laativa konsultti on velvollinen toimittamaan hankkeen ympäristövaikutusten arvioinnissa käytetyt merkittävät paikkatietoaineistot SHP, TAB tai DWG-muodoissa kunnan käyttöön osayleiskaavahankkeen aikana.

8. Sopimuksen voimassaolo

8.1 Tämä Sopimus astuu voimaan, kun se on molempien Osapuolten toimesta allekirjoitettu ja kun Kunnanhallituksen Sopimusta koskeva hyväksymispäätös on saanut lainvoiman.

8.2 Mikäli Sopimusalueen kaavoitus keskeytyy, osayleiskaavaa ja asemakaavaa ei hyväksytä tai osayleiskaava ja/tai asemakaava ei tule voimaan, tämä Sopimus raukeaa.

8.3 Sopimuksen rautessa yllä kohdassa 8.2 tarkoitetulla tavalla, Osapuolilla ei ole mitään vaatimuksia tai vaateita toisiansa kohtaan. Siltä osin kuin tässä Sopimuksessa ei ole erikseen toisin sovittu, kumpikin Osapuoli vastaa sille kaavahankkeiden johdosta aiheutuneista kustannuksista Sopimuksen rautessa.

8.4 Tämä Sopimus päättyy, kun osayleiskaava ja asemakaava saa lainvoiman.

9. Sopimuksen siirtäminen

9.1 ”Yritys” ei saa siirtää tätä sopimusta osittain tai kokonaan kolmannelle ilman Kunnan suostumusta, ja jota Kunta ei saa perusteettomasti evätä.

9.2 Edellä mainitusta poiketen ”Yrityksellä” on oikeus siirtää tämä sopimus konesalihanketta varten perustettavalle projektiyhtiölle sekä myös sellaisen luovutuksen yhteydessä, jolla ”Yritys” luovuttaa kaikki hanketta koskevat luvat, sopimukset ja oikeudet perustettavalle projektiyhtiölle.

10. Erimielisyyksien ratkaiseminen

10.1 Tästä Sopimuksesta aiheutuvat erimielisyydet pyritään ensisijaisesti ratkaisemaan Osapuolten välisin neuvotteluin. Mikäli erimielisyyttä ei saada ratkaistua neuvottelemalla, ratkaistaan erimielisyydet ja riidat Oulun käräjäoikeudessa.

Allekirjoitukset seuraavalla sivulla.

Tätä sopimusta on laadittu kaksi samansisältöistä kappaletta, yksi kummallekin Sopijapuolelle.

Paikka:

Päiväys:

"Yritys"

xxxxxxx

Toimitusjohtaja (tai muu nimenkirjoitusoikeuden omaava henkilö)

Paikka: li

Päiväys:

lin kunta

[nimi]

[asema]

Liite: Kaavoitettavien alueiden alustava sijainti- ja rajauskartta.
(sopimusalue voi muuttua, mikäli kaava-alueen rajaus muuttuu kaavoitustyön kuluessa).