

SOPIMUS KAAVOITUKSEN KÄYNNISTÄMISESTÄ JA YHTEISTYÖSTÄ

IIN ISOKANKAAN OSAYLEISKAAVA JA ASEMAKAAVA

1. SOPIJAPUOLET

1.1 Iin kunta, Y-tunnus 2054621-1, Jokisuuntie 2, 91100 Ii (jäljempänä ”Kunta”).

1.2 [Hanketoimijan nimi], Y-tunnus [], osoite [] (jäljempänä ”Hanketoimija”).

Kunta ja Hanketoimija ovat jäljempänä yhdessä ”Osapuolet”.

2. SOPIMUKSEN TAUSTA JA TARKOITUS

2.1 Sopimusalue sijaitsee Iin Isokankaan sähköaseman ympäristössä Iin strategisessa yleiskaavassa 2040 osoitetulla teollisuuden kehittämisvyöhykkeellä. Alueen kehittämisen keskeisenä lähtökohtana on kantaverkon sähköasema sekä siihen liittyvä nykyinen ja kehittyvä sähkönsiirtoinfrastruktuuri.

2.2 Alueelle suunnitellaan kolmea erillistä energaintensiivistä kehittämishanketta. Hankkeiden toteuttamisedellytyksiä tutkitaan osayleiskaavan ja asemakaavan laatimisen yhteydessä.

2.3 Kunta laatii Isokankaan osayleiskaavan ja asemakaavan samanaikaisesti ja yhteensovitettuna kokonaisuutena.

2.4 Tällä sopimuksella sovitaan Kunnan ja Hanketoimijan yhteistyöstä sekä Hanketoimijan osallistumisesta kaavoituksen kustannuksiin. Kunta tekee vastaavan erillisen sopimuksen kunkin muun alueen hanketoimijan kanssa.

2.5 Sopimusalueen alustava raja-
aus on liitteessä 1. Raja-
aus voi tarkentua kaavatyön aikana. Kaavoituksen edellyttämiä selvityksiä ja vaikutusten arviointeja voidaan tehdä myös Sopimusaluetta laajemmalta alueelta.

3. KAAVOITUKSEN TAVOITTEET

3.1 Kaavoituksen tavoitteena on kehittää Isokankaan sähköaseman ympäristöä Iin strategisen yleiskaavan 2040 mukaisena teollisuuden kehittämisvyöhykkeenä sekä luoda kaavalliset edellytykset Hanketoimijan ja muiden alueen hanketoimijoiden suunnittelemien hankkeiden toteuttamiselle.

3.2 Tavoitteena on sovittaa kolme suunnitteilla olevaa hanketta yhteen toimivaksi maankäytölliseksi kokonaisuudeksi ja mahdollistaa alueen tarkoituksenmukainen ja vaihteellinen kehittäminen ja rakentaminen.

3.3 Kaavoituksessa yhteensovitetaan hankkeiden tarpeet, alueen muu maankäyttö, liikenne, sähköverkko ja muu infrastruktuuri sekä ympäristöön, luontoarvoihin, vesitalouteen, porotalouteen, turvallisuuteen ja muihin kaavoituksessa huomioon otettaviin seikkoihin liittyvät tavoitteet ja vaatimukset.

3.4 Edellä mainitut tavoitteet ovat kaavoituksen lähtökohtia. Kaavojen lopullinen sisältö, aluevaraukset, rakennusoikeudet, kaavamääräykset ja muut ratkaisut määräytyvät kaavoitusmenettelyssä tehtävien selvitysten ja vaikutusten arvioinnin, vuorovaikutuksen, viranomaisyhteistyön ja Kunnan päätöksenteon perusteella.

3.5 Tällä sopimuksella Kunta ei sitoudu tietyn sisältöisen kaavan hyväksymiseen, tietyn rakennusoikeuden osoittamiseen eikä siihen, että osayleiskaava tai asemakaava tulee voimaan.

3.6 Tämä sopimus koskee kaavoituksen käynnistämistä, yhteistyötä ja kaavoituksesta aiheutuvien kustannusten jakamista. Sopimuksella ei sovita kaavojen sisällöstä eikä rajoiteta Kunnalle alueidenkäyttölain tai muun lainsäädännön nojalla kuuluvaa toimivaltaa tai velvollisuuksia.

4. OSAPUOLTEN TEHTÄVÄT

4.1 Kunta vastaa kaavoituksesta ja käyttää siihen liittyvää lakisääteistä toimivaltaa. Kunta johtaa kaavaprosessia, toimii kaavakonsultin ja kaavoitusta varten hankittavien selvitysten tilaajana, ohjaa työtä sekä vastaa viranomaisyhteistyöstä, osallistumisesta, vuorovaikutuksesta ja kaava-aineiston valmistelusta.

4.2 Kunta päättää kaavan laatimisen ja vaikutusten arvioinnin kannalta tarvittavista selvityksistä, tutkimuksista ja muista asiantuntijatöistä sekä niiden laajuudesta.

4.3 Hanketoimija toimittaa Kunnalle ja Kunnan osoittamalle konsultille kaavoituksen kannalta tarpeelliset tiedot hankkeestaan ja ilmoittaa olennaisista hankemuutoksista viipymättä. Hanketoimija voi esittää tavoitteita ja teknisiä lähtötietoja, mutta ei ohjaa kaavakonsulttia suoraan.

4.4 Hanketoimijan omat YVA-menettelyt, lupamenettelyt, rakennussuunnittelu ja muut hankekohtaiset tehtävät eivät sisälly tämän sopimuksen mukaisiin yhteisiin kaavoituskustannuksiin.

4.5 Kunta toimittaa Hanketoimijalle hanketta olennaisesti koskevan kaava-aineiston tutustuttavaksi ennen sen asettamista julkisesti nähtäville ja varaa Hanketoimijalle kohtuullisen määräajan teknisten lähtötietojen ja hankesuunnitelman ajantasaisuuden tarkistamiseen. Hanketoimijan tulee toimittaa mahdolliset kommenttinsa Kunnan ilmoittamassa määräajassa. Kunta arvioi määräajassa saadut kommentit osana kaavan valmistelua. Hanketoimijan kommentointioikeus ei merkitse kaava-aineiston hyväksymisoikeutta eikä rajoita Kunnan lakisääteistä kaavoitusvaltaa tai velvollisuutta ottaa huomioon muut osalliset, viranomaisvaatimukset, selvitykset ja vaikutusten arvioinnit.

5. KUSTANNUSTEN JAKOPERUSTE

5.1 Kaavoituksen arvioitu konsultti-, selvitys- ja asiantuntijatyön kokonaiskustannus on 149 700 euroa ilman arvonlisäveroa. Kustannusarvio ei ole kiinteä hintakatto. Kunta vastaa kaavoituskonsultin ja muiden asiantuntijoiden hankinnasta sekä hankintamenettelystä sovellettavan lainsäädännön mukaisesti. Kunta toimittaa Hanketoimijalle kaavoituskonsulttia koskevan hankintapäätöksen tiedoksi sen jälkeen, kun päätös on tehty. Kunta ei tämän sopimuksen perusteella sitoudu toimittamaan tarjouspyyntöä tai saatuja tarjouksia. Viranomaisen asiakirjojen julkisuus ja luovuttaminen määräytyvät erikseen sovellettavan lainsäädännön perusteella.

5.2 Kaavoituksen yhteiset kustannukset jaetaan kustannusjakoon kuuluvien maa-alueiden pinta-alojen perusteella kolmen Hanketoimijan ja Kunnan kesken. Rakennusoikeuden määrä ei vaikuta kustannusosuuden määräytymiseen.

5.3 Kaava-alueeseen sisältyy lisäksi hankkeiden ulkopuolisia maa-alueita, jotka ovat tarpeen kaavoitettavan kokonaisuuden muodostamiseksi. Näiden alueiden maanomistajat eivät ole tämän sopimuksen mukaisia kustannusosapuolia. Näihin alueisiin kohdistuva laskennallinen osuus yhteisistä kaavoituskustannuksista jyvitetään kolmen hanketoimijan ja Kunnan kesken niiden kustannusjakoon kuuluvien omien alueiden pinta-alojen suhteessa.

5.4 Kaikkien neljän kustannusosapuolen pinta-alat ja kustannusosuusprosentit esitetään liitteessä 2. Hanketoimijan tämän sopimuksen mukainen kustannusosuus on liitteessä 2 Hanketoimijalle osoitettu prosenttiosuus.

5.5 Hanketoimija vastaa vain omasta tämän sopimuksen mukaisesta kustannusosuudestaan. Muiden hanketoimijoiden maksuvelvollisuus perustuu Kunnan heidän kanssaan tekemiin erillisiin sopimuksiin. Toisen hanketoimijan jo syntynyttä tai ennen tämän vetäytymistä sitovasti tilattuihin töihin perustuvaa kustannusosuutta ei siirretä tämän sopimuksen perusteella Hanketoimijan maksettavaksi. Hanketoimijan vetäytymisen jälkeisten uusien kustannusten jakoperuste voidaan kuitenkin päivittää kohdan 10.3 mukaisesti.

5.6 Jos kaava-alueen tai kustannusjakoon kuuluvien alueiden pinta-alat muuttuvat olennaisesti, Kunta päivittää liitteen 2 kustannusosuudet samoilla laskentaperiaatteilla. Uusia osuuksia sovelletaan muutoksen jälkeen syntyviin kustannuksiin. Päivitetty liite toimitetaan kaikille kustannusosapuolille.

6. KUSTANNUSARVION 20 PROSENTIN YLITYSVARA

6.1 Hanketoimija sitoutuu vastaamaan oman kustannusosuutensa mukaisesti myös sellaisista kaavoituksen kannalta tarpeellisista konsultti-, selvitys- ja asiantuntijakustannuksista, joiden vuoksi 149 700 euron kustannusarvio ylittyy enintään 20 prosentilla. Ilman erillistä lisäsopimusta kustannusraami on siten enintään 179 640 euroa ilman arvonlisäveroa.

6.2 Ylitysvara on tarpeen, koska kaavoituksen aikana viranomaisyhteistyö, vaikutusten arviointi tai selvitysten tulokset voivat osoittaa alkuperäiseen toimeksiantoon kuulumattomia lisäselvitys- tai lisätyötarpeita. Alkuperäiseen konsulttitoimeksiantoon kuuluva tavanomainen selvitysohjelman täsmentyminen sisältyy kuitenkin 149 700 euron kustannusarvioon eikä ole tämän kohdan mukaista lisätyötä.

6.3 Kunta ilmoittaa Hanketoimijalle ennen olennaisen ylitysvaraan kuuluvan lisätyön tilaamista työn perusteesta, arvioidusta kustannuksesta ja vaikutuksesta Hanketoimijan kustannusosuuteen. Ylitysvarasta laskutetaan vain toteutuneet ja kaavoituksen kannalta tarpeelliset kustannukset.

6.4 Jos lisätyö johtuu yksinomaan Hanketoimijan kaavoituksen aikana tekemästä olennaisesta hankemuutoksesta, tästä aiheutuva yksilöitävissä oleva lisäkustannus voidaan kohdistaa Hanketoimijalle kokonaisuudessaan. Kunta ilmoittaa Hanketoimijalle ennen tällaisen lisätyön tilaamista työn perusteesta ja arvioidusta kustannuksesta, mikäli se on kohtuudella mahdollista. Vastaavassa asemassa olevia Hanketoimijoita kohdellaan kustannusten kohdentamisessa yhdenmukaisin perustein. Tämän kohdan mukaiset yksittäisestä Hanketoimijasta johtuvat hankekohtaiset lisäkustannukset eivät ole kohdissa 6.1 ja 6.5 tarkoitettuja yhteisiä kaavoituskustannuksia.

6.5 Jos yhteisten kustannusten arvioidaan ylittävän 179 640 euroa ilman arvonlisäveroa, tämän rajan ylittävien kustannusten korvaamisesta sovitaan kirjallisesti ennen kyseisten lisätöiden tilaamista. Kustannusraja ei rajoita Kunnan lakisääteistä vastuuta kaavoituksesta tai selvitysten riittävydestä.

7. KAAVOITUSKUSTANNUSTEN LASKUTUS

7.1 Kunta laskuttaa Hanketoimijan kustannusosuutta ennakollisesti 149 700 euron kustannusarvion perusteella seuraavissa maksuerissä:

Maksuerä	Osuus Hanketoimijan kustannusosuudesta	Laskutusajankohta	Maksuaika
1. Aloitusmaksu	40 %	Kun tämä sopimus on allekirjoitettu	21 päivää
2. Valmisteluvaihe	25 %	Kun kaavaluonnokset ovat valmiit nähtäville asetettaviksi	21 päivää
3. Ehdotusvaihe	25 %	Kun kaavaehdotukset ovat valmiit nähtäville asetettaviksi	21 päivää
4. Loppuerä	10 %	Ennen kaavojen hyväksymiskäsittelyä	21 päivää

7.2 Aloitusmaksu laskutetaan tämän sopimuksen allekirjoittamisen jälkeen. Kunta voi sovittaa kaavatyön käynnistämisen ja etenemisen siihen, että alueen hanketoimijoiden kanssa tarvittavat kustannussopimukset on tehty ja ensimmäiset maksuerät on maksettu.

7.3 Viivästyneelle maksulle peritään korkolain mukainen viivästyskorko.

7.4 Kunta tekee kaavatyön päättyessä kustannusten loppuselvityksen. Jos Hanketoimijalta laskutettu määrä ylittää Hanketoimijan liitteen 2 mukaisen osuuden toteutuneista kustannuksista, liikaa laskutettu määrä hyvitetään Hanketoimijalle. Ylitysvaraan kuuluvat toteutuneet kustannukset laskutetaan erikseen Hanketoimijan liitteen 2 mukaisella kustannusosuudella. Kohdan 6.4 mukaiset Hanketoimijalle kohdistettavat hankekohtaiset lisäkustannukset laskutetaan erikseen toteutuneiden kustannusten perusteella.

8. KUNNAN HALLINNOLLISET MAKSUT

8.1 Hanketoimija maksaa Kunnalle kaavoituksen hallinnollisista kustannuksista yhteensä 4 000 euroa ilman arvonlisäveroa. Maksusta laskutetaan 2 000 euroa kaavaluonnosten ja 2 000 euroa kaavaehdotusten nähtäville asettamisen yhteydessä. Maksuaika on 21 päivää.

8.2 Hanketoimijan hallinnolliset maksut ovat siten yhteensä 4 000 euroa. Ne eivät ole pinta-alaperusteisia eivätkä sisälly 149 700 euron kustannusarvioon.

8.3 Hallinnolliset maksut sisältävät Kunnan tavanomaisen kaavoitukseen liittyvän hallinnollisen työn, Kunnan vastuulle kuuluvat yleisö- ja sidosryhmätilaisuuksien järjestämistehtävät sekä kaavoitukseen välittömästi liittyvät ulkopuoliset kuulutus-, postitus- ja muut vastaavat suorat kustannukset. Näistä ei peritä Hanketoimijalta erillistä maksua.

8.4 Kaikki tässä sopimuksessa ilmoitetut euromäärät on ilmoitettu ilman arvonlisäveroa. Mikäli Kunnan Hanketoimijalta tämän sopimuksen perusteella veloittama suoritus on kulloinkin voimassa olevan arvonlisäverolainsäädännön mukaan arvonlisäverollinen, euromäärään lisätään kulloinkin sovellettava arvonlisävero.

9. AIKATAULU JA TIEDOTTAMINEN

9.1 Kaavoituksen alustava tavoiteaikataulu esitetään liitteessä 3. Aikataulu on tavoitteellinen ja voi muuttua muun muassa selvitysten vuodenaikaisuuden, viranomaismenettelyjen, lausuntojen, suunnitelmamuutosten tai muutoksenhaun vuoksi.

9.2 Kunta vastaa kaavoituksen lainmukaisesta tiedottamisesta, kuuluttamisesta, osallistamisesta ja viranomaisyhteistyöstä. Kunta tiedottaa Hanketoimijalle kaavoituksen olennaisesta etenemisestä ja Hanketoimijan kustannuksiin olennaisesti vaikuttavista muutoksista.

10. KAAVOITUKSEN KESKEYTYMINEN JA HANKETOIMIJAN VETÄYTYMINEN

10.1 Jos kaavoitus keskeytyy, kaavaa ei hyväksytä tai kaava ei tule voimaan, Hanketoimija vastaa siihen mennessä toteutuneesta omasta kustannusosuudestaan sekä omasta osuudestaan sellaisiin kustannuksiin, joihin Kunta on ennen keskeytymistä sitovasti sitoutunut.

10.2 Hanketoimijan vetäytyminen hankkeesta ei vapauta Hanketoimijaa ennen Kunnan vastaanottamaa kirjallista vetäytymisilmoitusta syntyneestä maksuvelvollisuudesta eikä Hanketoimijan kustannusosuudesta sellaisiin konsultti-, selvitys- tai asiantuntijakustannuksiin, joihin Kunta on ennen vetäytymisilmoituksen vastaanottamista sitovasti sitoutunut. Tämä koskee myös ennen vetäytymisilmoitusta tehtyyn konsultti- tai muuhun toimeksiantosopimukseen perustuvia kustannuksia siltä osin kuin Kunta on niihin sitovasti sitoutunut, vaikka työ suoritettaisiin tai kustannus laskutettaisiin vasta vetäytymisen jälkeen.

10.3 Hanketoimijan vetäytymisen jälkeen syntyviä kustannuksia ei laskuteta Hanketoimijalta, elleivät ne johdu ennen vetäytymistä tehdyistä sitovista tilauksista tai Hanketoimijan omasta toiminnasta. Vetäytyvän Hanketoimijan tämän sopimuksen mukaisia kustannusvastuita ei siirretä muiden kustannusosapuolten maksettaviksi. Kunta päivittää tarvittaessa tulevien kustannusten jakoperusteen.

11. SOPIMUKSEN SIIRTÄMINEN

11.1 Hanketoimija ei saa siirtää tätä sopimusta kolmannelle ilman Kunnan kirjallista suostumusta. Kunta ei saa ilman perusteltua syytä evätä suostumusta siirtoon Hanketoimijan kanssa samaan konserniin kuuluvalla yhtiöllä, joka sitoutuu kirjallisesti vastaamaan tämän sopimuksen mukaisista velvoitteista.

11.2 Jos Hanketoimija luovuttaa hankkeensa tai siihen kuuluvan kiinteistön, sopimuksen siirtämisestä luovutuksensaajalle sovitaan Kunnan kanssa. Siirto ei vapauta luovuttajaa ennen siirtoa syntyneistä maksuvelvoitteista, ellei Kunta kirjallisesti toisin hyväksy.

12. AINEISTOT

12.1 Kunta huolehtii konsulttisopimuksissaan siitä, että Kunnalla on kaavoitustehtävän hoitamiseen tarvittavat käyttö-, muokaus-, arkistointi- ja luovutusoikeudet kaava-aineistoihin, selvityksiin ja paikkatietoaineistoihin.

12.2 Hanketoimija antaa Kunnalle oikeuden käyttää toimittamiaan hankekohtaisia lähtötietoja tämän kaavoituksen valmistelussa ja siihen liittyvässä viranomaisyhteistyössä sovellettavan lainsäädännön mukaisesti.

12.3 Kunta myöntää Hanketoimijalle oikeuden käyttää tämän sopimuksen perusteella tuotettuja kaavoitusaineistoja, selvityksiä, vaikutusten arviointeja, paikkatietoaineistoja ja mallinnuksia Hanketoimijan hankkeeseen liittyvissä YVA-, lupa- ja muissa viranomaismenettelyissä siltä osin kuin Kunnalla on oikeus luovuttaa aineisto ja sallia sen käyttö.

12.4 Kunta toimittaa edellä tarkoitetut aineistot Hanketoimijalle sähköisessä muodossa ilman erillistä korvausta. Oikeus saada ja käyttää ennen kaavoituksen päättymistä tuotettua ja valmistunutta aineistoa säilyy myös siinä tapauksessa, että kaavoitus keskeytyy tai päättyy.

12.5 Aineiston luovuttamisessa ja käytössä noudatetaan tekijänoikeuksia, salassapitoa, henkilötietojen suojaa, konsulttisopimusten käyttöoikeuksia ja muuta sovellettavaa lainsäädäntöä.

13. SOPIMUKSEN VOIMASSAOLO

13.1 Sopimus tulee voimaan, kun Kunnan toimivaltainen viranomainen on hyväksynyt sen ja Kunta sekä Hanketoimija ovat allekirjoittaneet sopimuksen.

13.2 Sopimus on voimassa, kunnes tämän sopimuksen mukaiset kustannukset on loppuselvitetty ja maksettu, vaikka kaavoitus olisi sitä ennen päättynyt, keskeytynyt tai kaavat olisivat tulleet voimaan.

13.3 Sopimuksen olennaiset muutokset tehdään kirjallisesti. Liitteen 2 kustannusosuuksien tekninen päivittäminen tehdään kohdan 5.6 mukaisesti samalla tavalla kaikkien kustannusosapuolten osalta.

14. ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

14.1 Sopimuksesta aiheutuvat erimielisyydet pyritään ensisijaisesti ratkaisemaan Osapuolten välisin neuvotteluin.

14.2 Ellei erimielisyyttä saada ratkaistua neuvotteluin, asia ratkaistaan toimivaltaisessa tuomioistuimessa. Hallintoriita-asiana käsiteltävä asia ratkaistaan toimivaltaisessa hallinto-oikeudessa. Yleisen tuomioistuimen toimivaltaan kuuluva riita ratkaistaan Oulun käräjäoikeudessa.

15. ALLEKIRJOITUKSET

Tämä sopimus allekirjoitetaan sähköisesti tai laaditaan kahtena samansisältöisenä kappaleena, yksi kummallekin Osapuolelle.

Iin kunta

[Nimi ja asema]

[Hanketoimijan nimi]

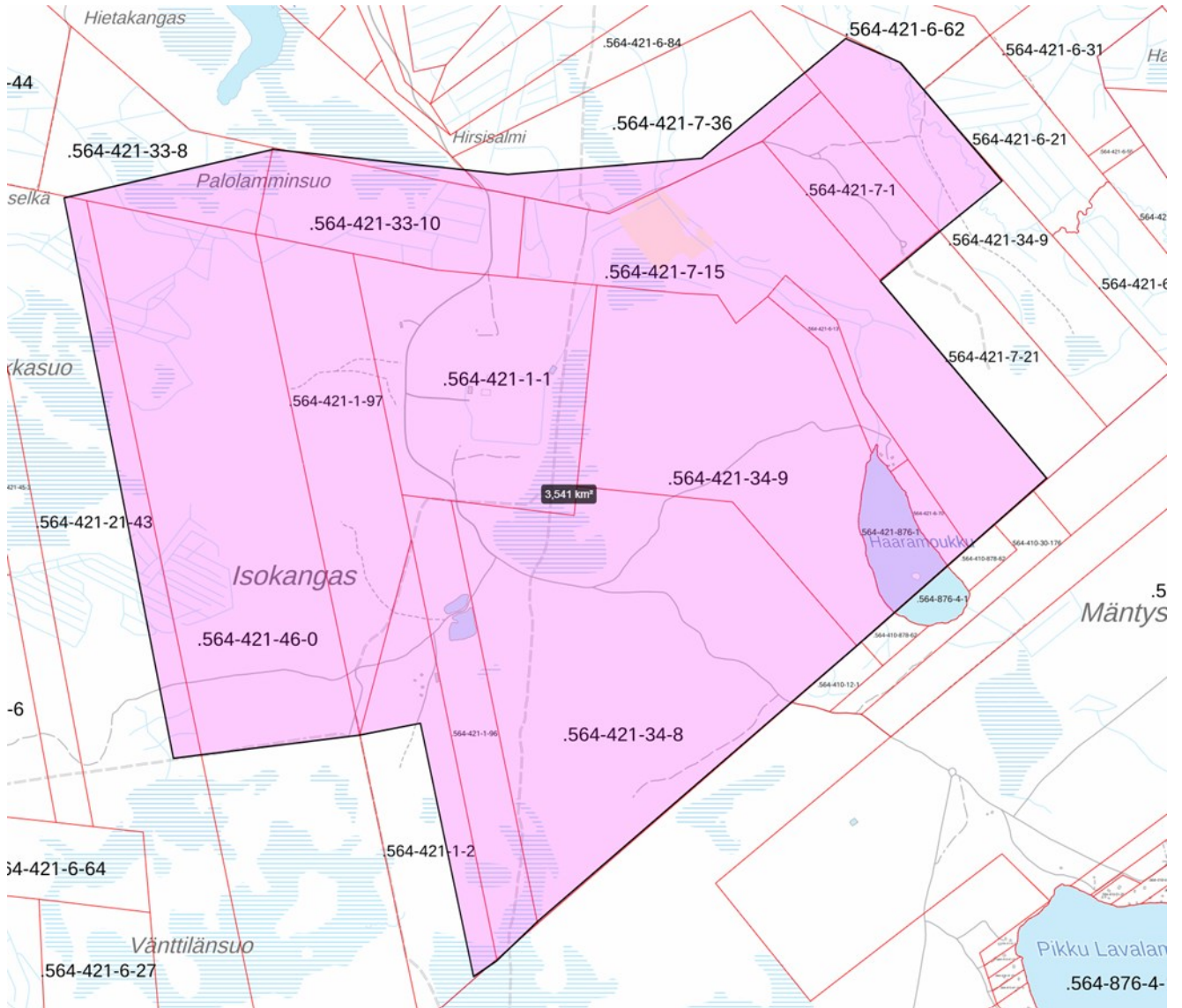
[Nimi ja asema]

16. LIITTEET

- Liite 1. Osayleis- ja asemakaavoitettavan alueen alustava aluerajaus
- Liite 2. Yhteinen kustannustenjakoliite: pinta-alat ja kustannusosuudet
- Liite 3. Kaavoituksen alustava tavoiteaikataulu
- Liite 4. Kaavoitustyön sisältö ja kustannusarvio

LIITE 1

OSAYLEIS- JA ASEMAKAAVOITETTAVAN ALUEEN ALUSTAVA ALUERAJAUS



LIITE 2

YHTEINEN KUSTANNUSTENJAKOLIITE

Tämä liite on samansisältöinen kaikissa Iin kunnan ja kolmen hanketoimijan välisissä Isokankaan kaavoituksen yhteistyösopimuksissa. Liitteeseen merkitään kaikkien neljän kustannusosapuolen pinta-alat ja kustannusosuudet. Näin kustannusten jakoperuste on kaikille sama ja läpinäkyvä.

Kustannusosapuoli	Kustannusjakoon kuuluva oma alue (ha)	Kustannusosuus (%)	Osuus 149 700 €:sta	Enimmäisosuus 179 640 €:sta
Ingrid Capacity AB	Metsäjakku (564-421-34-9), 41,87 ha Haaramoukku (564-421-34-8), 63,34 ha	41,53 %	62 174,08 €	74 608,89 €
Helios Nordic Energy Finland Oy	Mäntyselkä (564-421-7-15), 38,93 ha Mäntyselkä (564-421-7-1), 9,44 ha (564-421-34-9) 10,74 ha	23,33 %	34 931,18 €	41 917,42 €
NordVire Project 2 Oy	Näppälä (564-421-46-0), 50 ha	19,74 %	29 547,61 €	35 457,13 €
Iin kunta	Hietala (564-421-33-10), 15,5 ha Kunnanjakku (564-421-1-97), 23,5 ha	15,40 %	23 047,13 €	27 656,56 €
Yhteensä	253,32 ha	100,00 %	149 700,00 €	179 640,00 €

Hankkeiden ulkopuoliset, kaavoitukseen sisällytettävät maa-alueet: noin 100,5 ha. Näiden alueiden laskennallinen kustannusosuus on jyvitetty yllä oleviin neljän kustannusosapuolen kustannusosuuksiin sopimuksen kohdan 5.3 mukaisesti.

Hanketoimijakohtainen laskutus tehdään tämän taulukon mukaisella kustannusosuusprosentilla. Kunnan osuutta ei laskuteta hanketoimijoilta.

LIITE 3**KAAVOITUKSEN ALUSTAVA TAVOITEAIKATAULU****IIN ISOKANKAAN OSAYLEISKAAVA JA ASEMAKAAVA****1. AIKATAULUN LÄHTÖKOHTA**

Osayleiskaava ja asemakaava laaditaan samanaikaisesti ja yhteensovitetuna kokonaisuutena. Tavoitteena on saada molemmat kaavat hyväksymiskäsittelyyn vuoden 2027 lopulla.

Alla oleva aikataulu perustuu Iin kunnan 25.6.2026 päivättyyn kaavoitustyön tarjouspyyntöön. Aikataulu on tavoitteellinen eikä sido Kuntaa. Kunta voi tarkistaa aikataulua kaavatöiden aikana muun muassa selvitystarpeiden, selvitysten vuodenaikaisuuden, viranomaismenettelyjen, vuorovaikutuksen, kaavaratkaisujen tarkentumisen tai Kunnan päätösten perusteella.

2. ALUSTAVA TAVOITEAIKATAULU

Vaihe	Tavoiteajankohta	Keskeinen sisältö
Suunnittelijan valinta	09/2026	Kaavakonsultin valinta ja hankintapäätös.
Suunnittelutyön käynnistäminen	10/2026	Työn käynnistäminen hankintapäätöksen saatua lainvoiman ja konsulttisopimuksen sekä tämän yhteistyösopimuksen allekirjoittamisen jälkeen.
Osallistumis- ja arviointisuunnitelmat	12/2026	Osayleiskaavan ja asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmien laatiminen.
Kaavaluonnokset	03/2027	Osayleiskaavan ja asemakaavan luonnosaineistot laaditaan käytettävissä olevien lähtötietojen ja siihen mennessä valmistuneiden selvitysten perusteella.
Täydentävät selvitykset ja kaavaratkaisujen tarkentaminen	kevät–kesä 2027	Vuodenaikaisten luonto- ja muiden selvitysten täydentäminen. Tulokset huomioidaan kaavaratkaisuissa sitä mukaa kuin ne valmistuvat.
Kaavaehdotukset	09/2027	Osayleiskaavan ja asemakaavan ehdotusaineistot. Keväällä ja kesällä valmistuneiden selvitysten tulokset ja tarvittavat tarkistukset huomioidaan ehdotuksissa ja vaikutusten arvioinneissa.
Hyväksymiskäsittely	11/2027	Osayleiskaavan ja asemakaavan valmistelu Kunnan hyväksymiskäsittelyyn.

3. SELVITYSTEN HUOMIOIMINEN AIKATAULUSSA

Luontoselvitysten ja muiden vaikutusten arvioinnissa tarvittavien selvitysten tulokset huomioidaan kaavaratkaisuissa sitä mukaa kuin ne valmistuvat. Kaavaluonnokset laaditaan maaliskuuhun 2027 mennessä tuolloin käytettävissä olevien lähtötietojen, olemassa olevien aineistojen, maastohavaintojen, ennakkotarkastelujen sekä siihen mennessä valmistuneiden vuodenaikaisten selvitysten perusteella.

Keväällä ja kesällä 2027 tehtävien luontoselvitysten tulokset huomioidaan kaavaehdotuksissa ja vaikutusten arvioinneissa. Jos selvitysten tulokset edellyttävät muutoksia luonnosvaiheen ratkaisuun, kaava-aineistoa tarkistetaan tarpeellisilta osin.

4. AIKATAULUN TARKISTAMINEN

Tavoiteaikataulun muuttuminen ei sellaisenaan merkitse sopimusrikkomusta eikä oikeuta Hanketoimijaa korvaukseen. Kunta tiedottaa Hanketoimijalle kaavoituksen aikatauluun olennaisesti vaikuttavista muutoksista.

Kaavoituksen eteneminen ja lopullinen käsittelyaikataulu riippuvat muun muassa selvitysten tuloksista, viranomaislausunnoista, osallistumisesta ja vuorovaikutuksesta, mahdollisista kaavaratkaisujen muutoksista sekä Kunnan toimielinten päätöksenteosta.

LIITE 4

KAAVOITUSTYÖN SISÄLTÖ JA KUSTANNUSARVIO

Iin Isokankaan osayleiskaava ja asemakaava

1. LIITTEEN TARKOITUS JA KUSTANNUSARVIO

Tässä liitteessä kuvataan yhteistyösopimuksessa tarkoitetun kaavoitustyön keskeinen sisältö. Kaavoitustyön sisältö perustuu Iin kunnan 25.6.2026 päivättyyn tarjouspyyntöön *Iin Isokankaan osayleiskaavan ja asemakaavan laatiminen*.

Kaavoituksen arvioitu konsultti-, selvitys- ja asiantuntijatyön kokonaiskustannus on **149 700 euroa ilman arvonlisäveroa**.

Kustannusarvio sisältää tässä liitteessä kuvatun kaavoitustyön. Kustannusarvio ei sisällä yhteistyösopimuksessa erikseen määriteltyjä Kunnan hallinnollisia maksuja.

2. KAAVOITUSTYÖN SISÄLTÖ

Kaavoitustyö käsittää Iin Isokankaan osayleiskaavan ja asemakaavan laatimisen. Kaavat laaditaan samanaikaisesti ja yhteensovittettuna kokonaisuutena.

Kaavoitustyöhön sisältyvät pääpiirteissään:

- kaavatyön pohjakartan laadinta;
- osayleiskaavan ja asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmien laatiminen;
- kaavojen suunnittelu sekä kaavakarttojen, kaavamääräysten ja kaavaselostusten laatiminen;
- kaavaluonnos-, kaavaehdotus- ja hyväksymiskäsittelyaineistojen laatiminen;
- kolmen alueelle suunnitellun hankkeen yhteensovittaminen kaavaratkaisussa;
- kaavoituksen edellyttämät selvitykset ja vaikutusten arvioinnit;
- kaavaprosessiin liittyvät konsultin suunnittelu-, kokous-, vuorovaikutus- ja viranomaisyhteistyötehtävät; sekä
- kaava-aineistojen viimeistely ja luovuttaminen Kunnalle.

3. SELVITYKSET JA VAIKUTUSTEN ARVIOINNIT

Kaavoitustyöhön sisältyvät tarjouspyynnön mukaisesti kaavojen laatimiseksi ja niiden vaikutusten arvioimiseksi tarvittavat selvitykset ja tutkimukset.

Keskeisiä selvityksiä ja vaikutusten arviointeja ovat muun muassa:

- luontoa, kasvillisuutta ja eläimistöä koskevat selvitykset;
- liikenne- ja saavutettavuusselvitys;
- vaikutukset infrastruktuuriin;
- maisemaselvitys ja maisemavaikutusten arviointi;
- ilmastovaikutusten arviointi;
- arkeologinen inventointi;
- rakennettavuusselvitys ja happamien sulfaattimaiden kartoitus;
- hulevesiin, vesitalouteen sekä pinta- ja pohjavesiin liittyvät tarkastelut;
- meluun liittyvät vaikutusten arvioinnit;
- porotalouteen ja poronhoitoon liittyvien vaikutusten arviointi; sekä
- muut tarjouspyynnön mukaiseen kaavoitustoimeksiantoon sisältyvät, kaavojen laatimisen ja vaikutusten arvioinnin kannalta tarpeelliset selvitykset.

Selvitysten tarkempi sisältö ja laajuus määräytyvät kaavoituksen edetessä alueen ominaisuuksien, kaavaratkaisujen, selvitysten tulosten sekä Kunnan ja asianomaisten viranomaisten arvioiden perusteella.

Tarjouspyynnön mukaiseen toimeksiantoon kuuluvan selvitysohjelman tavanomainen tarkentuminen kaavatyön aikana sisältyy kaavoitustyöhön.

4. VUOROVAIKUTUS JA VIRANOMAISYHTEISTYÖ

Kustannusarvio sisältää kaavakonsultille kuuluvat kaavaprosessin tavanomaiset vuorovaikutus- ja viranomaisyhteistyötehtävät.

Näihin kuuluvat muun muassa osallistuminen suunnittelu- ja viranomaisneuvotteluihin, kaavoitukseen liittyvien yleisötilaisuuksien ja muiden vuorovaikutustilaisuuksien valmistelu ja niihin osallistuminen sekä lausuntoihin, mielipiteisiin ja muistutuksiin annettavien vastine-ehdotusten valmistelu.

5. KUSTANNUSARVIOON KUULUMATTOMAT TEHTÄVÄT

Edellä mainittuun 149 700 euron kustannusarvioon eivät sisälly:

- hankekohtaiset YVA-menettelyt ja niihin liittyvät erillisselvitykset;
- Hanketoimijoiden hankkeiden rakennus- tai toteutussuunnittelu;
- rakennushankekohtaiset yksityiskohtaiset geotekniset tutkimukset, perustamistapalausunnot tai geotekninen mitoitus;
- rakennussuunnittelutasoiset liikenne- ja katusuunnitelmat tai liikennesimuloinnit;
- yksittäisen Hanketoimijan hankkeesta tai sen muuttamisesta aiheutuvat sellaiset selvitys- ja suunnittelutehtävät, jotka eivät kuulu yhteiseen kaavoitustoimeksiantoon; eikä
- Kunnan yhteistyösopimuksessa erikseen määriteltyjä hallinnollisia maksuja.

6. KUSTANNUSARVION YLITTÄMINEN

Kaavoituksen aikana voi ilmetä ennakoimattomia tai tarkentuvia selvitys-, suunnittelu- tai asiantuntijatarpeita, jotka ovat tarpeen kaavojen laatimiseksi tai niiden vaikutusten riittäväksi arvioimiseksi mutta jotka eivät sisälly alkuperäiseen 149 700 euron kustannusarvioon.

Tämän vuoksi yhteistyösopimuksessa on varauduttu siihen, että 149 700 euron kustannusarvio voi ylittyä **enintään 20 prosentilla eli 29 940 eurolla**. Kaavoituksen konsultti-, selvitys- ja asiantuntijatyön kustannukset voivat siten olla ilman erillistä sopimusmuutosta enintään **179 640 euroa ilman arvonlisäveroa**.

Ylitysvara ei ole automaattisesti laskutettava lisämaksu, vaan sitä voidaan käyttää ainoastaan toteutuneisiin ja kaavoituksen kannalta tarpeellisiin lisä- ja muutostöihin.

Kunta ilmoittaa Hanketoimijalle ennen olennaisen ylitysvaraan kuuluvan lisä- tai muutostyön tilaamista työn perusteesta, arvioidusta kustannuksesta ja sen vaikutuksesta Hanketoimijan kustannusosuuteen.

Hanketoimijan osuus toteutuneista kustannuksista määräytyy yhteistyösopimuksen ja sen liitteen 2 mukaisen pinta-alaperusteisen kustannusosuuden perusteella.