

KAAVOITUSSOPIMUS KAAVOITUKSESTA SYNTYNEIDEN KUSTANNUSTEN KORVAAMISESTA JA YHTEISTYÖSTÄ

SOPIJAPUOLET

Pelkosenniemen kunta (jäljempänä Kunta)

Sodankyläntie 2
98 500 Pelkosenniemi
Kunnan edustaja:
Mikko Merikanto
Kunnanjohtaja

Tuulikolmio Oy (jäljempänä Yhtiö)

Y-tunnus 2508327-9
Tekniikantie 14
02150 Espoo

edustajana: hankekehitysjohtaja Sami Humala

ovat tehneet seuraavan sisältöisen otsikossa mainittuja asioita koskevan sopimuksen.

1. Sopimuksen kohteena oleva alue ja kaavatilanne

Sopimus koskee Yhtiön Kuntaan suunnitteleman datakeskushankkeen kaavoitustyötä. Kunta käynnistää kaavamuutoksen tilalla 583-402-23-23. Kaavamuutosalue sijaitsee Pyhäntien läheisyydessä, lähellä Pelkosenniemen kirkonkylää. Alueen pinta-ala on noin 85 hehtaaria. Alustava suunnittelualueen raja-
aus on sopimuksen liitteenä.

Kaavoituksen kohteena olevat alueet ovat yksityisessä omistuksessa, ja Yhtiö on varmistanut alueen kiinteistön hallinnan hankkeen käyttöön alueen maanomistajan kanssa tehdyssä esisopimuksessa kiinteistön kaupasta.

Alueella on voimassa Itä-Lapin ja Rovaniemen maakuntakaava, jossa alue sijoittuu maa- ja metsätalousvaltaiselle alueelle, joita voidaan käyttää pääasiallista käyttötarkoitusta sanottavasti haittaamatta myös muihin tarkoituksiin. Alueella ei ole voimassa yleiskaavaa tai asemakaavaa.

2. Laadittava kaava

Yhtiö on esittänyt Kunnalle tekemässään kaavoitusaloitteessa, että oikeusvaikutteinen osayleiskaava laaditaan siten, että datakeskuksen rakentamisluvat voidaan myöntää yleiskaavan perusteella, sekä tarvittaessa

asemakaavan laatimisen alueelle. Osayleiskaava on tarkoitus laatia AKL 77 a §:n mukaisena yleiskaavana, jolloin yleiskaavaa voidaan käyttää suoraan rakennusluvan perusteena. Sopimus koskee myös mahdollista asemakaavaa, mikäli kaavaprosessin aikana ilmenee tarve asemakaavoitukselle. Laadittava lopullinen kaavamuoto/muodot ja lopullinen kaavarajaus täsmentyvät prosessin aikana.

Kaavoituksesta vastaa Pelkosenniemen kunnanhallituksen (8.6.2026 § 202) hyväksymä Granlund Oy:n kaavakonsultti, jolla on kaavanlaatijan pätevyys ja kokemusta vastaavista hankkeista ("Kaavoituskonsultti").

Hanketta varten käynnistetään tarvittaessa ympäristövaikutusten arviointimenettely YVA-lain (252/2017) mukaisesti. Kaavoitus sovitetaan yhteen YVA-menettelyn kanssa. Kaavan laadinnassa ja vaikutusten arvioinnissa käytetään lähtökohtaisesti samoja selvityksiä ja lähtötietoja kuin YVA-menettelyssä.

3. Sopimuksen tarkoitus

Tämän sopimuksen tarkoituksena on alueidenkäyttölain mukaisesti laadittavalla kaavaratkaisulla selvittää ja mahdollistaa datakeskushankkeen toteuttaminen suunnittelun kohteena olevalle alueelle. Osapuolet sopivat tällä sopimuksella kaavan laatimisesta ja käsittelystä sekä Kunnalle kaavoituksesta aiheutuvien kustannusten korvaamisesta.

Osapuolet ovat tietoisia, että tässä sopimuksessa tarkoitettu kaavoituksen käynnistäminen ei välttämättä johda datakeskushankkeen mahdollistavan kaavaratkaisun hyväksymiseen kunnanvaltuustossa, ja että kaavojen sisältöä ja datakeskusten sijoittumista koskevat kysymykset ratkaistaan lopullisesti alueidenkäyttölain mukaisten kaavamenettelyiden mukaisesti.

4. Osapuolten yhteistyö kaavoituksen laadinnassa

Kunta vastaa datakeskushankkeen edellyttämän kaavoituksen laadinnasta ja kaavoitusprosessista alueidenkäyttölain mukaisesti yhteistyössä Yhtiön ja Kaavoituskonsultin kanssa.

Kaavoituskonsultti laatii datakeskushankkeen edellyttämän alueidenkäyttölain mukaisen kaavoitusmateriaalin kunnan käytettäväksi. Yhtiö vastaa ympäristövaikutusten arviointimenettelyn toteuttamisesta sekä siihen liittyvien selvitysten laatimisesta.

Kaavoituskonsultti toimittaa kunnalle kaava-aineiston sen eri käsittelyvaiheissa sekä lopullisen aineiston kaavan/kaavojen tultua voimaan. Kaavakartta/kaavakartat toimitetaan dwg-, ja pdf-muotoisena sekä muu kaava-aineisto saavutettavassa pdf-muodossa.

Kaavoituskonsultti sekä selvityksiä laativat konsultit ovat velvollisia toimittamaan hanketta koskevat paikkatietoaineistot SHP, TAB tai DWG-muodoissa Kunnan käyttöön hankkeen aikana. Kunnalla on oikeus hyödyntää selvitysten tuloksia

myöhemmin alueen kaavoituksessa ja lupaprosesseissa ilman eri ilmoitusta tai lupaa selvitysten tilaajalta.

Kunnalle kaavan laadinnasta aiheutuneet kustannukset

Yhtiö vastaa kaavoituksen laatimisen ja kaavoitustyössä tarvittavien selvitysten laadinnan konsulttikustannuksista kokonaisuudessaan. Kunta perii maanomistajalta hallinnointikustannuksena 5000 € sekä lehti-ilmoitus- ym. kuulemiskustannukset toteuman perusteella. Kunnan ulkopuolinen työ laskutetaan täysimääräisenä kaikkine kuluineen. Hallinnointityö laskutetaan kahdessa erässä niin, että kaavan vireilletulon ja OAS:n kuulutuksen jälkeen 50% ja kaavan hyväksymisen jälkeen 50%.

Sopimuspuolet toteavat, että tämä sopimus on laadittu siinä tarkoituksessa, että kunnalle ei aiheudu kustannuksia kaavamuutoksesta.

5. Sopimusaluetta koskevan maankäyttösopimuksen laatiminen

Kunta ja maanomistaja neuvottelevat kaavaluonnoksen jälkeen alueidenkäyttölain 91§b mukaisen maankäyttösopimuksen sopimusalueen kaavan toteuttamisesta.

Maankäyttösopimus laaditaan kaavaratkaisusta riippuen sopimusajankohtana voimassa olevan Pelkosenniemen kunnan maapoliittisen ohjelman mukaisena.

6. Sopimuksen voimassaolo

Tämä sopimus astuu molempia osapuolia sitovana voimaan heti, kun se on asianmukaisesti allekirjoitettu.

Sopimus päättyy ilman erillisiä toimenpiteitä, kun hanketta koskeva kaavaratkaisu saa lainvoiman tai jos kunta päättää keskeyttää kaavaprosessin.

Yhtiöllä on oikeus keskeyttää kaavoitusmenettely ja irtisanoa sopimus päättymään välittömästi ilmoittamalla siitä kirjallisesti Kunnalle, mikäli Yhtiö päättää olla jatkamatta datakeskushankkeen kehittämistä. Yhtiö vastaa Kunnalle kaavoituksesta koituneista kustannuksista Yhtiön kaavoitusmenettelyn keskeytysilmoitukseen saakka kertyneiden kustannusten mukaan. Kunta ei ole velvollinen korvaamaan Yhtiölle jo aiheutuneita kustannuksia tai suorittamaan korvausta Yhtiön muistakaan alueelle tehdyistä sijoituksista tai mahdollisista kaavoitussopimuksen päättämisestä aiheutuneista vahingoista.

7. Pakotteet

Yhtiö vakuuttaa, että sen ennen kaavoitussopimuksen allekirjoittamista toimittamat tiedot sekä tiedot sen omistustahoista ja määräysvaltaa käyttävistä tahoista ovat oikeat ja paikkansa pitävät eikä Yhtiön, sen mahdolliseen omistajatahoon eikä sen mahdolliseen määräysvaltaa käyttävään tahoon kohdistu Suomen, Euroopan unionin tai Yhdistyneiden Kansakuntien asettamia pakotteita eikä varojen jäädyttämis päätöstä.

Yhtiö vakuuttaa myös, ettei pakotteiden piirissä oleva taho rahoita kaavoitussopimuksen kohteena olevaa hanketta eikä hankkeen rahoittamiseen käytetä pakotteiden rajoittamasta toiminnasta saatuja varoja. Yhtiö vakuuttaa lisäksi, että kaavoitussopimuksen kohteena olevia oikeuksia ei siirry pakotteiden piirissä olevan tahon käyttöön, omistukseen tai määräysvaltaan Suomen, Euroopan unionin tai Yhdistyneiden Kansakuntien pakotesäätelyn vastaisesti.

8. Sopimuksen siirtäminen

Yhtiöllä on oikeus siirtää sopimus kolmannelle osapuolelle. Yhtiön tulee ilmoittaa sopimuksen mukaisten oikeuksien ja velvollisuuksien siirrosta kirjallisesti Pelkosenniemen kunnalle. Yhtiö sitoutuu varmistamaan, että uusi sopijaosapuoli sitoutuu kaikkiin Yhtiön velvoitteisiin kaavoitussopimuksen mukaisesti.

9. Erimielisyyksien ratkaisu

Tämän sopimuksen soveltamisesta mahdollisesti syntyvät erimielisyydet ratkaistaan ensisijaisesti sopijapuolten välisissä neuvotteluissa ja mikäli neuvottelutulosta ei synny, erimielisyydet ratkaistaan Lapin käräjäoikeudessa.

Tätä sopimusta on tehty kaksi samansisältöistä kappaletta, yksi kappale kummallekin sopijapuolelle.

Pelkosenniemellä __ . __.2026

Mikko Merikanto
kunnanjohtaja
Pelkosenniemen kunta

Sami Humala
hankekehitysjohtaja
Tuulikolmio Oy