

KAAVOITUSSOPIMUS

Allekirjoittaneet osapuolet ovat tehneet seuraavan Mänttä-Vilppulan Mustanlahden datakeskushankkeen kaavoituksen laatimista koskevan sopimuksen.

OSAPUOLET

Mänttä-Vilppulan kaupunki (y-tunnus 0157867-2), jäljempänä "Kaupunki" Seppälän puistotie 15 35800 Mänttä	Mustanlahden Datakeskus Oy (y-tunnus 3622464-7, jäljempänä "Yhtiö" c/o Pohjan Voima Oy Keilaranta 16 02150 Espoo
---	--

jäljempänä yhdessä "Osapuolet".

SOPIMUKSEN KOHTEENA OLEVA ALUE

Sopimus koskee Yhtiön Kaupunkiin suunnitteleman datakeskushankkeen kaavoitustyötä. Liitteenä on kartta alustavasta sopimusalueesta (liite 1).

ALUEEN NYKYINEN KAAVATILANNE

Maakuntakaava

Hankealue sijoittuu Pirkanmaan maakuntakaavassa 2040 maaseutualueeksi merkitylle alueelle. Merkinnällä osoitetaan ensisijaisesti maa- ja metsätalouden ja niitä tukevien elinkeinojen käyttöön tarkoitettuja alueita. Maakuntakaavassa on osoitettu myös ulkoilureitti hankealueen koillisreunalle. Merkintä osoittaa ensisijaisesti tarpeen reitille.

Pirkanmaan maakuntaan suunnitellaan 2. vaihemaakuntakaavaa, jonka teemana on teollisuuden toiminnot. Vaihemaakuntakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä vuonna 2025. Aikataulun mukaan kaavaluonnos on tavoitteena asettaa nähtäville vuoden 2026 aikana.

Yleis- ja asemakaavat

Suunniteltu hankealue sijaitsee Mänttä-Vilppulan keskustaajaman osayleiskaavan M-alueella (maa- ja metsätalousvaltainen alue). Osayleiskaavassa hankealueelle sijoittuu myös osittain lentoestealue sekä melualue. Le-alue määrää likimääräisesti Sassin lentopaikan lentoestealueen, jolle ei saa rakentaa ilman lentoestelupaa yli 45 m korkeita lentoesteitä. Melu-alue osoittaa alueet, joilla kaavan laadinnan aikana tehdyn meluselvityksen mukaisesti 45 dB yöajan keskiäänitaso ylittyy.

Suunnitellulle hankealueelle ei sijoitu asemakaavoja.

Muu maankäyttö

Hankealue on pääasiassa metsätalouden käytössä olevaa talousmetsää.

LAADITTAVA KAAVA

Yhtiö on esittänyt Kaupungille tekemässään kaavoitusaloitteessa, että datakeskushankkeen suunnittelun kaavamuotona käytetään lähtökohtaisesti alueidenkäyttölaissa (132/1999) tarkoitettua asemakaavaa. Koska hankealueella on voimassa oikeusvaikutteinen yleiskaava,

asemakaavoituksen yhteydessä on tarkoitus tehdä tarvittavat muutokset voimassa olevaan yleiskaavaan. Tämä sopimus koskee sekä asemakaavan että voimassa olevan yleiskaavan muutoksen laatimista. Laadittavan kaavan lopullinen muoto, kaavarajaus ja yksityiskohdat täsmentyvät kaavaprosessin aikana. Laadittavan kaavaratkaisun tarkoitus on mahdollistaa alueella monipuolinen energiasuhteinen tuotantotoiminta siten, että ensisijaisena käyttötarkoituksena voisi olla datakeskustoiminta.

Kaavoituksesta vastaa Kaupungin hyväksymä Sweco Finland 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.

Kaavoituksen kohteena olevat alueet ovat yksityisessä omistuksessa, ja Yhtiö on varmistanut alueen kiinteistöjen hallinnan hankkeen käyttöön alueen maanomistajien kanssa tehdyissä esisopimuksissa kiinteistöjen kaupasta.

SOPIMUKSEN TARKOITUS

Tämän sopimuksen tarkoituksena on alueidenkäyttölain mukaisesti laadittavalla kaavaratkaisulla selvittää ja mahdollistaa datakeskushankkeen toteuttaminen suunnittelun kohteena olevalle noin 40 hehtaarin alueelle. Osapuolet sopivat tällä sopimuksella kaavan laatimisesta ja käsittelystä sekä Kaupungille kaavoituksesta aiheutuvien kustannusten korvaamisesta.

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

OSAPUOLTEN YHTEISTYÖ KAAVOITUKSEN LAADINNASSA

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

Kaavoituskonsultti laatii datakeskushankkeen edellyttämän alueidenkäyttölain mukaisen kaavoitusmateriaalin Kaupungin käytettäväksi. Kaavoituskonsultti toimittaa Kaupungille kaava-aineiston sen eri käsittelyvaiheissa sekä lopullisen aineiston kaavan/kaavojen tultua voimaan. Kaava/kaavat ja muu aineisto toimitetaan paperitulosteina (4 kopiosarjaa) ja lisäksi kaavakartta/kaavakartat 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 Kaupungin käyttöön hankkeen aikana. Tämä tarkoittaa mm. melumallinnusten rajoja, luonto- ja arkeologisten selvitysten rajoja sekä kaavan kannalta oleellista datakeskuksen ja sen osien sijoittelua. Kaupungilla on oikeus hyödyntää selvitysten tuloksia myöhemmin alueen kaavoituksessa ja lupaprosesseissa ilman eri ilmoitusta tai lupaa selvitysten tilaajalta.

Yhtiö vastaa ympäristövaikutusten arviointimenettelyn toteuttamisesta sekä siihen liittyvien selvitysten laatimisesta.

KAAVOITUKSESTA AIHEUTUVIEN KUSTANNUSTEN KORVAUKSET

Yhtiö vastaa kaavoituksen laatimisen ja kaavoitustyössä tarvittavien selvitysten laadinnan konsulttikustannuksista kokonaisuudessaan. Yhtiö vastaa Kaupungille aiheutuvista muista kaavaprosessiin liittyvistä suorista kuulutus- ja muista vastaavista kuluista laskua vastaan.

Kaupunki perii Yhtiöltä kaupunkisuunnittelu- ja lupapalveluiden voimassa olevan hinnaston mukaisen veloituksen perustuen kaavahankkeeseen käytettäviin tunteihin ja muihin erillismaksuihin kuten kuulutuskuluihin. Kaupunki laskuttaa toteutuneet kustannukset luonnosvaiheen ja ehdotusvaiheen päätöksenteon jälkeen sekä kaavan saatua lainvoiman.

MAANKÄYTTÖSOPIMUS

Yhtiö sitoutuu osallistumaan asemakaavoituksen toteuttamisesta Kaupungille aiheutuviin yhdyskuntarakentamisen (vesi- ja viemäriverkostot, kadut ja muu infrastruktuuri) kustannuksiin. Osapuolten tarkoituksena on, että yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin osallistumisesta laaditaan alueidenkäyttölain 91 b §:ssä tarkoitettu maankäyttösopimus. Maankäyttösopimus tehdään, kun asemakaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä ja tarkoituksesta tehdä maankäyttösopimus tiedotetaan asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

KAAVOITUKSEN ALUSTAVA AIKATAULU

Osapuolet toteavat, että alustavana tavoitteena on, että kaavoitusprosessi etenee seuraavassa aikataulussa:

- 1) kaavoitusaloitteen hyväksyminen ja kaavoitusmenettelyn käynnistyminen: 5-6/2026;
- 2) osallistumis- ja arviointisuunnitelma: 9/2026;
- 3) kaavaluonnos: 3/2027;
- 4) kaavaehdotus: 9/2027; ja
- 5) kaavan hyväksymiskäsittely: 12/2027.

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 Kaupunki päättää keskeyttää kaavaprosessin.

Yhtiöllä on oikeus keskeyttää kaavoitusmenettely ja irtisanoa sopimus päättymään välittömästi ilmoittamalla siitä kirjallisesti Kaupungille, mikäli Yhtiö päättää olla jatkamatta datakeskushankkeen kehittämistä. Lisäksi Yhtiöllä on oikeus irtisanoa sopimus, jos kaupunginvaltuusto hyväksyy kaavaratkaisun sisällöltään olennaisesti toisenlaisena, kuin Yhtiön kaavoitusaloitteessa ja tässä sopimuksessa on tarkoitettu. Yhtiö vastaa Kaupungille kaavoituksesta koituneista kustannuksista Yhtiön kaavoitusmenettelyn keskeytysilmoitukseen saakka kertyneiden kustannusten mukaan. Kaupunki ei ole velvollinen korvaamaan Yhtiölle jo aiheutuneita kustannuksia tai suorittamaan

korvausta Yhtiön muistakaan alueelle tehdyistä sijoituksista tai mahdollisista kaavoitussopimuksen päättämisestä aiheutuneista vahingoista.

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 pakotesääntelyn vastaisesti.

SOPIMUKSEN SIIRTÄMINEN

Yhtiöllä on oikeus siirtää sopimus kolmannelle osapuolelle. Yhtiön tulee ilmoittaa sopimuksen mukaisten oikeuksien ja velvollisuuksien siirrosta kirjallisesti Kaupungille. Uusi sopijaosapuoli sitoutuu kaikkiin Yhtiön velvoitteisiin kaavoitussopimuksen mukaisesti.

SOVELLETTAVA LAKI JA RIIDANRATKAISU

Tähän sopimukseen sovelletaan Suomen lakia.

Tähän sopimukseen liittyvät erimielisyydet ratkaistaan Osapuolten välillä neuvottelemalla. Jos neuvotteluissa ei saavuteta yksimielisyyttä, riitaisuudet saatetaan Pirkanmaan käräjäoikeuden ratkaistavaksi.

SOPIMUSKAPPALEET JA ALLEKIRJOITUKSET

Tätä sopimusta on tehty kaksi samansanaista kappaletta, yksi kummallekin Osapuolelle.

ALLEKIRJOITETTU SÄHKÖISESTI SÄHKÖISEN ALLEKIRJOITUKSEN TEKOPÄIVÄNÄ

Mänttä Vilppulan kaupunki

Mustanlahden Datakeskus Oy

Kaupunginjohtaja

Toimitusjohtaja

Liite 1. Alustavan kaava-alueen sijainti

Liite 1. Alustavan kaava-alueen sijainti

