

SOPIMUS KAAVOITUKSEN KÄYNNISTÄMISESTÄ JA YHTEISTYÖSTÄ

OSAPUOLET

PARKANON KAUPUNKI

Parkanontie 37
39700 Parkano
(jäljempänä sopimuksessa ”Kaupunki”)

HELIOS NORDIC ENERGY FINLAND OY

(jäljempänä sopimuksessa ”Helios”)
c/o Epicenter
Mikonkatu 9
00100 Helsinki
Y-tunnus: 3335744-4

Yhteyshenkilö:

Esa Eklund
Maajohtaja, DI
esa eklund@heliosnordic.com
+358 50 436 0801

Kaupunki ja Helios jäljempänä yhdessä ”Osapuolet” ja kumpikin yksin ”Osapuoli”.

Sopimuksen tausta ja tarkoitus

1. Helios on esittänyt Parkanon Kaupungille *Vakerinmäen datakeskusalueetta ja sen lähiympäristöön sijoittuvia toimintoja sekä maankäyttötarpeita ohjaavan asemakaavan* (”Asemakaava”) laadintaa. Alustava Asemakaavan suunnittelualueen rajaus on tämän sopimuksen liitteenä.
2. Parkanon kaupunginhallitus on päättänyt ____ . ____ . _____ saattaa vireille Asemakaavan laatimisen Vakerinmäen datakeskusalueen ympäristöön.
3. Tässä sopimuksessa määritellään Osapuolten yhteistyö Asemakaavan valmistelussa, Osapuolten tehtävä- ja kustannusjako Asemakaavaa koskevassa kaavoituksessa sekä kaavahankkeen alustava aikataulu.
4. Sopimusalue tarkoittaa tässä sopimuksessa sopimuksen liitekartan mukaista Asemakaavoitettavaa aluetta.
5. Asemakaavoitettavan alueen alustava rajaus on kuvattu kaavoituksen aloitusvaiheessa (käynnistämispäätöksen yhteydessä) ja se voi muuttua kaavatyön kuluessa. Mikäli asemakaavan laatimisen yhteydessä annetuissa viranomaislausunnoissa esitetään, että hankkeen toteuttaminen edellyttää myös oikeusvaikutteisen yleiskaavan laatimista hankealueelle, tämä sopimus koskee myös hankkeen

edellyttämän yleiskaavan laadintaa. Yleiskaavoitettavan alueen laajuuden päättää viime kädessä Kaupunki.

6. Asemakaavatyössä kohdealueen selvityksiä on mahdollisesti tarve laatia myös sopimusaluetta laajemmalla alueella esim. melumallinnusten, maisema-analyyysien ym. osalta. Selvitystöiden osalta selvitysten aluelaajuuden ja selvitysten riittävyyden määrittää kaavoittava konsultti ja viimekädessä Kaupunki ottaen kuitenkin huomioon Helioksen perustellut näkemykset.
7. Mikäli datakeskushankkeessa tulee sovellettavaksi ympäristövaikutusten arvioinnista annetun lain 252/2017 ("YVA-laki") mukainen arviointimenettely ("YVA-menettely"), Kaupungin kanta on, että menettelytapana käytetään ensisijaisesti alueidenkäyttölain sekä YVA-lain mukaista erillismenettelyä. Menettelytapa päätetään Lupa- ja valvontaviraston kanssa pidettävässä ennakkoneuvottelussa.

Tavoitteet

8. Asemakaavan laadinnassa tavoitteena on, että Asemakaava mahdollistaa *datakeskusalueen ja sen lähiympäristöön sijoittuvien toimintojen sekä maankäyttötarpeiden* kehittämisen ja rakentamisen luonnonympäristön ominaispiirteet huomioon ottaen.
9. Asemakaavan sisältöä koskevat kysymykset ratkaistaan lopullisesti Alueidenkäyttölain mukaisessa asemakaavamenettelyssä. Suunnittelun alueen ja sopimusalueen rajaus tarkentuu Asemakaavamenettelyssä.

Sopimusehdot

10. Molemmat sopijaosapuolet ovat tietoisia siitä, että sopimuksen mukainen Asemakaavahanke ei välttämättä johda lainvoimaisen Asemakaavan valmistumiseen. Mikäli Asemakaavaa ei hyväksytä tai se ei muutoin saa lainvoimaa tai mikäli Asemakaavahanke joudutaan keskeyttämään, Kaupunki ei ole velvollinen maksamaan mitään korvauksia tai kaavahankkeesta muodostuneita kustannuksia takaisin Heliokselle.
11. Parkanon kaupunki laatii Sopimusalueelle Asemakaavan yhteistyössä Helioksen kanssa kuitenkin siten, että Kaupunki vastaa kaavoituksesta sekä ohjaa kaavakonsultin työtä (kaavakartta, kaavaselostus liitteineen ja riittävine selvityksineen).

Kaavan laadinnasta aiheutuvat konsultti- ja muut kustannukset

12. Asemakaavaa ei laadita teknisesti Kaupungin omana työnä, vaan kaavatyöhön valitaan kaavakonsultti, jonka kilpailutuksen hoitaa Helios. Helioksella on oikeus valita konsultti, kunhan se täyttää tavanomaiset pätevyysvaatimukset. Kaupunki ei saa perusteettomasti evätä hyväksyntää. Kaupungin aluearkkitehtipalvelut tarkistaa kaavakonsultin pätevyyden ja soveltuvuuden tehtävään.
13. Helios vastaa Asemakaavan laatimisen ja asemakaavatyössä tarvittavien selvitysten laadinnan konsulttikustannuksista sopimuksen liitekartan mukaisen sopimusalueen osuudelta.

14. Parkanon Kaupunki ei vastaa mahdollisen YVA-menettelyn laadinnan kustannuksista. Helios vastaa YVA-menettelyn (lain 252/2017 mukaisen arviointimenettelyn) laadinnan kustannuksista kokonaisuudessaan ja ohjaa YVA-menettelyyn liittyvää työtä YVA-laissa tarkoitettuna hankevastaavana. YVA-menettelyn laadinnasta vastaavan konsultin kilpailutuksen hoitaa Helios.
15. Kaupunki perii Yhtiöltä kaavoitusmaksuna 10 000 eur euroa Kaupungille kaavoituksesta aiheutuvien kulujen kattamiseksi. Kulut laskutetaan vaiheittain kaavoitusprosessin edetessä, 25 % kokonaissummasta seuraavien vaiheiden yhteydessä:
 - 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)
 - 2. Kaavaluonnos
 - 3. Kaavaehdotus
 - 4. Kaavan hyväksyminen
16. Helios vastaa Kaupungille aiheutuvista muista asemakaavaprosessiin ja mahdolliseen osayleiskaavaprosessiin liittyvistä suorista kuulutus- ja muista vastaavista kuluista.
17. Helios vastaa sopimusalueella datakeskushanketta varten tarvittavien yksityisteiden rakentamisesta ja mahdollisesta kunnostamisesta, ml. tarvittavasta kunnossapidosta sen mukaisesti kuin Helios on sopinut maanomistajien, tiekuntien ja tienpitäjien kanssa tekemissään sopimuksissa.
18. Asemakaavan laadinnan yhteydessä laaditaan maankäyttösopimus, jolla sovitaan alueen toteutukseen liittyvistä kustannusvastuista. Maankäyttösopimuksesta neuvotellaan erikseen eikä tällä sopimuksella sitouduta sen sisältöön tai kustannuksiin. Lähtökohtaisesti yleis- tai asemakaavalla ei ole tavoitteena muodostaa suunnittelualueelle ns. yleisiä alueita, joita Kaupunki toteuttaisi tai ylläpitäisi.

Aikataulu

19. Tavoitteena on, että Asemakaavaehdotus asetetaan yleisesti nähtäville vuoden 2027 aikana. Mikäli ehdotusvaiheen nähtäville asettamisen jälkeen ei kaava-aineistoon ole tarpeen tehdä oleellisia muutoksia, kaavahanke etenee hyväksymisvaiheeseen tarvittavien viranomaisneuvottelujen jälkeen.

Tiedottaminen

20. Kaupunki (aluearkkitehtipalvelut) ohjaa kaavaprosessia ja varmistaa yhteistyössä kaavakonsultin kanssa, että tiedottaminen, osallistaminen, selvitysten laadinta, vaikutusarviointien laadinta ja kaavaprosessin vaiheet hoidetaan Alueidenkäyttölain tai muun myöhemmin sovellettavaksi tulevan vastaavan lain edellyttämällä tavalla.
21. Kaupunki vastaa Asemakaavan ja muun kaava-aineiston Alueidenkäyttölain (tai muun myöhemmin sovellettavaksi tulevan vastaavan lain) ja viranomaistoiminnan mukaisesta kuuluttamisesta vireilletulo-, luonnos-, ehdotus-, hyväksyntä- sekä voimaantulovaiheessa.
22. Helios vastaa kustannuksillaan osallisten kuulemisaineistojen postituskuluista (vireilletulo-, luonnos- ja ehdotusvaiheissa) sopimuksen liitekartan mukaisen sopimusalueen osuudelta raja- ja lähinaapurit huomioiden. Kirjetiedottaminen toteutetaan kaavahankkeen eri vaiheessa aluearkkitehtipalvelun toimesta. Kirjetiedottaminen kohdistetaan myös kaavoitettavan alueen raja- ja lähinaapureihin.

Toimitettava aineisto

23. Hankkeeseen valittu kaavakonsultti toimittaa Kaupungille Asemakaava-aineiston sen eri käsittelyvaiheissa sekä lopullisen aineiston Asemakaavan tultua voimaan. Asemakaava ja muu kaava-aineisto toimitetaan paperitulosteina (3 kopiosarjaa) ja lisäksi Asemakaavakartta dwg- ja pdf-muotoisena sekä muu kaava-aineisto pdf-muodossa.
24. Helios huomioi omissa yhteistyösopimuksissaan, että YVA-menettelyn mukaista arviointiohjelmaa ja -selostusta laativa konsultti on velvollinen toimittamaan hanketta koskevat paikkatietoaineistot SHP, TAB tai DWG-muodoissa Kaupungin käyttöön hankkeen aikana. Tämä tarkoittaa ennen kaikkea datakeskuksen melumallinnusten rajauksia (tuloksia kartalla) ja luontoselvitysten tuloksia.

Sopimuksen voimassaolo

25. Sopimus astuu voimaan, kun se on allekirjoitettu ja kun Parkanon kaupunginhallitus on sopimuksen hyväksynyt ja hyväksymispäätös on saanut lainvoiman.
26. Mikäli Sopimusalueen Asemakaavoitus keskeytyy, Asemakaavaa ei hyväksytä tai Asemakaava ei tule voimaan, tämä sopimus raukeaa. Helios voi esittää tarvittaessa toiveen Asemakaavoituksen keskeyttämisestä Kaupungille; keskeytyspäätöksen toimivalta on Kaupungilla. Mikäli Helios on kirjallisesti pyytänyt kaavoituksen keskeyttämistä, lakkaa kuitenkin edellä sovittu Helioksen vastuu Kaupungille aiheutuvista kustannuksista eikä Helioksella ole enää velvollisuutta osallistua YVA- tai kaavoitusmenettelyyn tai niiden kustannuksiin Kaupungin jatkaessa kaavoitustyötä keskeytyspyynnöstä huolimatta. Selvyyden vuoksi todetaan, että Helios vastaa keskeytyspyyntöön mennessä ainoastaan sopimuksen mukaisista, kohtuullisista ja dokumentoiduista kustannuksista.
27. Sopimuksen rautessa Osapuolilla ei ole mitään keskinäisiä vaatimuksia, ja Osapuolet vastaavat ennen päättymistä tai raukeamista tehtyjen toimenpiteiden itselleen aiheutuneista kustannuksista niiltä osin, mistä ei ole sovittu edellä sopimuksessa.
28. Sopimus päättyy, kun Asemakaava saa lainvoiman.

Sopimuksen siirtäminen

29. Helios ei saa siirtää tätä sopimusta osittain tai kokonaan kolmannelle osapuolelle ilman Kaupungin suostumusta, jota ei saa perusteettomasti evätä.
30. Helios saa kuitenkin siirtää tämän sopimuksen kirjanpitolain (1336/1997) 5 §:ssä tarkoitetulla tavalla Vinci Groupiin kuuluvalla yhtiölle ilman Kaupungille ennakolta antamaa suostumusta. Tällaisesta siirrostä Helioksen on viipymättä ilmoitettava Kaupungille.

Pakotteet

31. Helios vakuuttaa, että tämän sopimuksen allekirjoituspäivänä ja sen jälkeen tämän sopimuksen voimassaollessa se ei ole eikä kuulu suoraan tai välillisesti sellaiseen konserniin tai sellaisen tahon tosiasialliseen

määräysvaltaan, jonka suora tai välillinen omistaja tai tosiasiallinen määräysvallan käyttäjä taikka jonka hallituksen jäsen, toimitusjohtaja tai valtuutettu edustaja on kansainvälisten pakotteiden kohteena. Kansainvälisillä pakotteilla tarkoitetaan tässä yhteydessä pakotteita, taloudellisia pakotteita, vienti- tai tuontikieltoja, kauppasaartoja tai muita vastaavia rajoittavia toimenpiteitä, jotka Suomen valtio, Yhdistyneet Kansakunnat tai Euroopan unioni taikka niiden toimivaltaiset viranomaiset tai toimielimet ovat määränneet, asettaneet, hyväksyneet tai panneet täytäntöön.

32. Mikäli Helios rikkoo edellä kohdassa 31 todettua, Parkanon kaupungilla on oikeus päättää tämä sopimus välittömästi.

Erimielisyyksien ratkaiseminen

33. Erimielisyydet, joita Osapuolet eivät pysty neuvotteluissa ratkaisemaan, ratkaistaan Pirkanmaan käräjäoikeudessa. Tätä sopimusta on laadittu kaksi samansisältöistä kappaletta, yksi kummallekin Osapuolelle.

Paikka ____ . ____ .2026

Helios Nordic Energy Finland Oy

Esa Eklund
Maajohtaja, DI

Parkanon kaupunki

Aki Viitasaari
kaupunginjohtaja

Liite:

Kaavoitettavan alueen alustava sijainti ja alustava rajauskartta