

SUUNNITTELUVARAUSSOPIMUS

1. SOPIJAPUOLET

Paltamon kunta, 0188808-0
Salmenkuja 1
88300 Paltamo

jäljempänä ”Kunta”

SSE Suomen Säättöenergia Oy, 2357813-9
Olavinkatu 45 A 1
57100 Savonlinna

jäljempänä ”SSE”

2. SOPIMUKSEN LÄHTÖKOHDAT JA SOPIMUSALUE

SSE on pyytänyt suunnitteluvarausta Paltamon kunnan biotuotetehtaan asemakaava-alueen kortteleista 297-301, jotka sijaitsevat Kajaanintien ja rautatien välisellä alueella (jäljempänä ”Suunnittelualue”), joka on tarkemmin esitettyä liitteessä (LIITE 1).

SSE:n suunnitelmissa on selvittää mahdollisuus rakennuttaa suunnittelualueelle elektrolyysivety- ja metanolilaitos. Suunnittelualueen vahvuutena ovat sähkön kantaverkon läheisyys, rautatieyhteys vientisatamiin ja tuotantoprosessissa biomassan hyvä saatavuus.

Sopimusalueen omistaa Paltamon kunta ja suunnittelualueen pinta-ala on yhteensä noin 23,5 hehtaaria. Alueen kiinteistötunnus on: määräala kiinteistöstä 578-405-0001-0107.

3. SOPIMUKSEN TARKOITUS JA MAANKÄYTTÖ

Sopimuksen tarkoituksena on, että sopijapuolet sopivat Suunnittelualueen varaamisesta SSE:lle ja siihen liittyvistä ehdoista sekä niistä ehdoista ja periaatteista, joilla Kunta varaa alueen luovutettavaksi SSE:lle tai sen osoittamalle kolmannelle taholle. SSE tarkoituksena on suunnitella ja kehittää alueelle elektrolyysi-, kaasutin- ja metanolilaitos, jäljempänä Laitos. Laitoksen yhteydessä voi sijaita myös lämpö- ja varavoimalaitos sekä sähkön varastointiratkaisuja sekä metanolin varastointisäiliöitä ja lastauspaikat muun muassa rautatiekuljetuksiin.

Hankekokonaisuuden tarkempi laajuus ja sisältö sekä maankäyttö täsmennetään varausaikana yhteistyössä Kunnan kanssa. Alue on asemakaavassa varattu

teollisuusrakentamiseen. Laitoksen rakentaminen mahdollisesti edellyttää alueen käyttötarkoituksen muuttamisen T/kem -kaavamerkinnän omaavaksi alueeksi, joka mahdollistaa integroidun kemiallisen laitoksen rakentamisen.

SSE käy ohjaavan neuvottelun Kainuun ELY-keskuksen kanssa suunniteltua laitosta koskevasta YVA- menettelystä ja ympäristöluvan hakemisesta ja selvittää niiden yhteydessä, onko kaavamerkinnän muuttamiseen tähtäävä kaavanmuutos tarpeellinen.

Tällä sopimuksella ei sovita kaavamuutoksista, eikä tämän sopimuksen voimassaolo ole millään tavalla sidottu kaavoitusprosessiin. Sopijapuolet ovat tietoisia asemakaavaprosessin itsenäisestä ja riippumattomasta luonteesta ja siitä, että asemakaavan valmistelu ei välttämättä johda asemakaavan hyväksymiseen, tai siihen, että asemakaava hyväksytään sopijapuolten tavoittelemassa muodossa.

4. SOPIJAPUOLTEN TAVOITTEET, OIKEUDET JA VELVOITTEET

Kunnan tavoitteena on saada luovutettua Suunnittelualueen maa-alueet ja sitä kautta lisätä työpaikkoja ja verotuloja. Varausaikana Kunta on oikeutettu tekemään alueella metsänhoidollisia töitä siten, että ne eivät estä alueella tehtäviä sopijapuolten tavoitteisiin liittyviä välttämättömiä selvityksiä.

SSE tavoitteena on kehittää aluetta elektrolyysivedyn ja metanolin tuotantotoimintaa sekä sähkön reservi-, säätövoima- ja kapasiteettimarkkinoiden tyyppistä liiketoimintaa varten. Toimintoa varten tarvitaan myös sähkön siirtoverkko suunnittelualueelle Fingridin kantaverkon kytkinasemalta. Suunnitellut toiminnot edellyttävät muun muassa YVA – menettelyä ja ympäristöluvan hakua toimintoja varten.

Varausaikana SSE:n oikeutena ja velvoitteena on toimintoja varten tarvittavien YVA-menettelyn ja ympäristöluvan haun käynnistäminen.

Tiedottamisesta sopijapuolet sitoutuvat yhdessä sopimaan erikseen ja tapauskohtaisesti, huomioiden kuitenkin SSE:tä koskevat rahastoyhtiöiden edellyttäminen salassapitosopimuksien asettamat mahdolliset esteet ja menettelytavat.

5. SUUNNITTELUVARAUS JA SEN KESKEYTTÄMINEN

Tällä sopimuksella Kunta varaa SSE:lle suunnittelualueen tämän sopimuksen voimassaoloajaksi. Kunta ei sopimuksen voimassaoloaikana luovuta maankäytön ja rakentamiseen liittyviä oikeuksia muille kuin SSE:lle tai sen määräämälle taholle. Tämä rajoitus ei kuitenkaan koske suunnittelualueeseen liittyvää LTR- aluetta ja suunnittelualueen Itäosaan suunniteltua biojalostamon alueen asemakaavassa

varattua vesijohdon ja painevesiviemärin rakennustöitä tai muita biojalostamon rakentamiseen liittyviä töitä.

Kunnalla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus kesken varausajan raukeamaan tai olla jatkamatta varausta ja varata varauksen kohde kolmannelle, mikäli varauksensaaja tai sen määräämä asetetaan varausaikana konkurssiin. Kunta ei tällöin vastaa vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli se päättää olla jatkamatta varausta.

Sopijapuolilla on oikeus määrätä varaus raukeamaan kesken varausajan tai olla jatkamatta varausta, mikäli Suunnittelualueen kehittäminen ei etene toisen sopijapuolen velvoitteista johtuvista syistä. Sama oikeus on Kunnalla siinä tapauksessa, että SSE tai määräämänsä ei ole kahdentoista (12) kuukauden kuluessa tämän sopimuksen allekirjoittamisesta laittanut vireille toiminnan tarvitsemää ympäristölupahakemusta.

6. SOPIMUKSEN VOIMASSAOLO

Tämä sopimus tulee voimaan sen jälkeen, kun se on allekirjoitettu ja Kunnan tämän sopimuksen hyväksymistä koskeva päätös on lainvoimainen. Tämä sopimus on voimassa 12 kk sopimuksen allekirjoittamisesta, minkä jälkeen se jatkuu toistaiseksi voimassa olevana kolmen (3) kuukauden irtisanomisajalla. Sopijapuolten velvoitteiden toteutumista tarkastellaan vuosittain, ensimmäisen kerran 31.12.2024.

Tämä sopimus lakkaa, kun sopijapuolet laativat sopimusaluetta koskevan vuokrasopimuksen tai kiinteistökauppasopimuksen.

Sopimuksen päättyessä irtisanomisen johdosta sopijapuolilla ei puolin eikä toisin ole vaatimuksia toisiaan kohtaan tähän sopimukseen perustuen. Sopijapuolet vastaavat toisiaan kohtaan aiheuttamistaan suorista ja välittömistä vahingoista, mutta eivät mistään välillisistä vahingoista. Sopijapuolet vastaavat myös täysimääräisesti kumpikin omista kuluistaan tämän sopimuksen piirissä, kuten erilaisista konsultti- ja alihankintakuluistaan.

Suunnitteluvarauksesta Kunta ei peri erillistä maksua. Sopijapuolilla on yhdessä sopien mahdollista jatkaa tämän sopimuksen voimassaoloaikaa tai irtisanoa sopimus.

7. SUUNNITTELUALUEEN LUOVUTUS

Sopimusalueen maapohjan käypänä arvona pidetään asemakaavan muutoksen hyväksymisvaiheessa pyydettävien kahden (2) yhdessä valitun riippumattoman ja puolueettoman kiinteistöarvioitsijan määrittämien hintojen keskiarvoa ja Paltamon kunnanhallituksen hyväksymää käypää hintaa.

Tästä sopimuksesta aiheutuvat erimielisyydet pyritään ratkaisemaan ensisijaisesti sopijapuolten välisin neuvotteluin. Mikäli yhteisymmärrykseen ei päästä, käsitellään erimielisyydet Kainuun käräjäoikeudessa.

Tätä sopimusta on laadittu kaksi saman sisältöistä kappaletta, yksi kummallekin sopijapuolelle.

Päiväys ja allekirjoitukset

LIITE 1: Suunnittelualue