

SUUNNITTELUVARAUSSOPIMUS

1. SOPIJAPUOLET

Paltamon kunta, 0188808-0
Salmenkuja 1
88300 Paltamo

jäljempänä ”Kunta”

Energy Land Finland Ky, 3582307-4
Kasöörinkuja 9
17200 Asikkala

jäljempänä ”ELF”

2. SOPIMUKSEN LÄHTÖKOHDAT JA SOPIMUSALUE

ELF on pyytänyt suunnitteluvarausta Paltamon kunnan biotuotetehtaan asemakaava-alueen kortteleista 297-301, jotka sijaitsevat Kajaanin- ja rautatien välisellä alueella sekä biotehtaan alueelta korttelit nro 259 ja 260 (jäljempänä ”Suunnittelualue”), joka on tarkemmin esitettyä liitteessä (LIITE 1).

ELF:n suunnitelmissa on selvittää mahdollisuus rakennuttaa suunnittelualueelle metanolilaitos ja/tai muuta energiantensiivistä liiketoimintaa. Suunnittelualueen vahvuutena ovat sähkön kantaverkon läheisyys, rautatieyhteys vientisatamiin ja metanolin tuotantoprosessissa käytettävän biomassan hyvä saatavuus.

Sopimusalueen omistaa Paltamon kunta ja suunnittelualueen pinta-alat ovat yhteensä noin 50 hehtaaria. Alueet kiinteistötunnuksella: määräalat kiinteistöstä 578-405-0001-0107, joista noin 23,5 hehtaaria sijaitsee 297-301 kortteleissa ja loput noin 26,5 hehtaaria kortteleissa 259 ja 260.

3. SOPIMUKSEN TARKOITUS JA MAANKÄYTTÖ

Sopimuksen tarkoituksena on, että sopijapuolet sopivat Suunnittelualueen varaamisesta ELF:lle ja siihen liittyvistä ehdoista sekä niistä ehdoista ja periaatteista, joilla Kunta varaa alueen luovutettavaksi ELF:lle tai sen osoittamille kolmansille tahoille. ELF tarkoituksena on suunnitella ja kehittää alueelle elektrolyysi-, kaasutin- ja metanolilaitos sekä muita energiantensiivisiä toimintoja, jäljempänä Laitokset. Laitoksien 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. Alueella olevat korttelit 297-301 ovat asemakaavassa varattu teollisuusrakentamiseen. Erikseen todetaan, että kortteleiden 259 ja 260 alueet ovat kaavoitettuja T/kem- kaavamerkinällä, joka mahdollistaa integroidun kemiallisen laitoksen rakentamisen.

Tällä sopimuksella ei sovita kaavamuutoksista, eikä tämän sopimuksen voimassaolo ole millään tavalla sidottu kaavoitusprosessiin.

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.

ELF tavoitteena on kehittää aluetta elektrolyysivedyn ja metanolin tuotantotoimintaa sekä sähkön reservi-, säätövoima- ja kapasiteettimarkkinoiden tyypeistä liiketoimintaa varten sekä runsaasti sähköä käyttävää teollisuutta varten. Toimintoa varten tarvitaan myös sähkön siirtoverkko suunnittelualueelle Fingridin kantaverkon kytkinasemalta. Osa suunnitelluista laitostoiminnoista edellyttää muun muassa YVA – menettelyä. Erikseen todetaan alueellisen sähkön jakeluverkkoyhtiön Kajeve Oy:n jo aloittaneen 110 kV siirtolinjan suunnittelun Leppikosken vesivoimalan ja biotehtaan kortteleiden välille, jonka suunnittelussa ELF on kuultu.

Varausaikana ELF:n oikeutena ja velvoitteena on toimintoja varten tarvittavien YVA-menettelyiden ja ympäristölupien haun sekä laitoksien muu suunnittelun käynnistäminen.

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

5. SUUNNITTELUVARAUS JA SEN KESKEYTTÄMINEN

Tällä sopimuksella Kunta varaa ELF:lle suunnittelualueen tämän sopimuksen voimassaoloajaksi. Kunta ei sopimuksen voimassaoloaikana luovuta maankäytön ja rakentamiseen liittyviä oikeuksia muille kuin ELF: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 ELF tai määräämänsä ei ole kahdentoista (12) kuukauden kuluessa tämän sopimuksen allekirjoittamisesta laittanut vireille toiminnan tarvitsemaa 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 vuoden 2026 loppuun saakka sopimuksen allekirjoittamisesta lukien, minkä jälkeen se jatkuu toistaiseksi voimassa olevana kolmen (3) kuukauden irtisanomisajalla. Sopijapuolten velvoitteiden toteutumista tarkastellaan vuosittain, ensimmäisen kerran 31.12.2026 mennessä.

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 voimassaoloaika tai irtisanoa sopimus.

Tämä suunnitteluvaraussopimus korvaa aikaisemmat SSE Suomen Säätoenergia Oy:n ja Paltamon kunnan välillä solmitut suunnitteluvaraussopimukset.

7. SUUNNITTELUALUEEN LUOVUTUS

Sopimusalueen maapohjan käypänä arvona pidetään kahden (2) yhdessä valitun riippumattoman ja puolueettoman kiinteistöarvioitsijan määrittämien hintojen keskiarvoa. Lopullisesta hinnoittelusta päättää Paltamon kunnanhallitus.

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

Paltamon kunta

Energy Land Finland Ky

Pasi Ahoniemi
kunnanjohtaja

Ari Heinonen
toimitusjohtaja

LIITE 1: Suunnittelualue