

Luonnos 10.3.2025

SOPIMUS KAAVOITUKSEN KÄYNNISTÄMISESTÄ SEKÄ YLEISKAAVAN / ASEMAKAAVAN LAATIMISESTA AIHEUTUVIEN AKL:n MUKAISTEN KULUJEN KORVAAMISESTA

Allekirjoittaneet sopijapuolet ovat tehneet seuraavan Uusituvan Energian suunnitteluun, rakentamiseen sekä ottamisen kaupalliseen tuotantokäyttöön liittyvän osayleis – ja asemakaavan laatimista koskevan sopimuksen.

Sopijapuolet **Kemijärven kaupunki** (0191717–9)
PL 5
98101 Kemijärvi

Vetyalfa Oy (3431667–9)
PL 2
00391 Helsinki

Alue, jota sopimus koskee

Sopimus koskee hankealuetta kaavoitustyötä, joka sijoittuu Kemijärven kaupungin länsiosaan Lähtelänpalon alueelle. Liitteenä on kartta kaava-alueesta(**liite1**). Suunnittelurajaus tarkentuu kaavoitusprosessin edetessä. Hankealue sijoittuu Kemijärven kaupungin omistamalle maa-alueelle. Alueen maanvuokraamisesta on laadittu erillinen maanvuokrasopimus. Elinvoimalautakunnan päätös EL 26.11.2024 § 135.

Kaava-alueen rajaus ja vihreän vedyn jalostamolaitoskokonaisuuden sijoittelu täsmentyvät myöhemmin laadittavien selvitysten ja vaikutusten arviointien perusteella. Myös tiestön ja sähköaseman sijainnit täsmentyvät myöhemmin.

YVA-menettelyä sovelletaan - erityisesti, jos jalostamolaitos tuottaa vedyn lisäksi jatkojalosteita. Laitokselle tulee hakea myös ympäristölupa ja vesilain mukainen lupa vedenotolle sekä rakentamislupa. Laajamittaisessa toiminnassa tarvitaan lisäksi kemikaaliturvallisuuslupa.

102 ha laajuinen hankealue on pienipiirteisesti kumpuilevaa moreenipohjaista talousmetsää, jota kirjoivat pienet soistumat sekä ojat ja purot.

Hanke ja suunnittelu

Vetyalfa Oy suunnittelee vihreän vedyn jalostamolaitoksen rakentamista Kemijärvellä.

Hankkeessa on tarkoitus rakentaa uusiutuvaa energiaa hyödyntävä enimmillään noin 1000 MW:n vedynerotus- ja synteettisten jatkojalosteiden tuotantolaitos. Vedynerotus- ja jatkojalostamislaitoksen yhteyteen suunnitellaan lisäksi rakennettavan aurinkovoiman tuotantoalue (noin 100 MWp), joka vastaa osasta jalostamon tarvitsemasta uusiutuvasta energiasta.

Jalostamon on mahdollista hyödyntää myös muuta Tuulialfa Oy:n kehittämää tuuli- ja aurinkosähkökapasiteettia. Suunnittelussa tarkastellaan yhteysvaihtoehtoja myös suunnitteilla olevaan valtakunnalliseen vetyputkiverkkoon.

Alueen nykyinen kaavatilanne

Hankealueella ei ole rakennuksia, luonnonsuojeluohjelmien alueita, luonnonsuojelualueita tai Natura 2000 -alueita, arvokkaita lintualueita, erityisiä maisema- tai kulttuuriympäristön arvoja, luokiteltuja pohjavesialueita, maa-ainesvarantoja tai muita tunnistettuja luonnonvaroja.

Alueella on voimassa Rovaniemen ja Itä-Lapin maakuntakaava, jossa alue on merkitty maa- ja metsätalousalueeksi (**liite2**). Alue sijoittuu kehittämiskäytävälle (punertava reunaviiva), jota kehitetään kansainvälisenä tai maakunnallisena liikennekäytävänä. Pohjoispuolelle sijoittuva Rovaniementie on osoitettu merkittävästi parannettavaksi tieksi ja alueen poikki on osoitettu joukkoliikenteen kehittämiskäytävä Rovaniemelle (musta katkoviiva). Alueen itäpuolelle nykyisen voimajohdon rinnalle on merkitty voimajohdon yhteystarve (punainen katkoviiva). Karttaan on merkitty alueen eteläpuolelle myös nykyinen rautatie (hakaviiva).

Alueella on vireillä Lapin turvallisuus- ja liikennevaihemakuntakaava 2050, jonka tavoitteena on vastata toimintaympäristön muutoksiin erityisesti liikennejärjestelmän ja turvallisuuden osalta. Kaava kuulutettiin vireille ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville 24.1.2025

Laadittava kaava

Vetyalfa Oy on esittänyt Kemijärven kaupungille vedyntuotantolaitoksen tarvittavan osayleiskaavan sekä asemakaavan laatimista.

Kemijärven kaupunki hyväksyy tällä sopimuksella tehdyn kaavoitusaloitteen ja käynnistää osayleiskaavan laatimisen sekä tarvittavan oikeusvaikutteisen asemakaavan laadinnan.

Hankealueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei ole voimassa olevia yleis- tai asemakaavoja. Hanke vaatii asemakaavan (T tai T/Kem), joka mahdollistaa rakentamisluvan myöntämisen laitokselle.

Vetyalfa Oy valitsee kaavoitustyölle erikseen nimetyn konsultin ja tekee erikseen konsultin kanssa sopimuksen kaavan laatimisesta, konsultista ei tarvitse erillistä päätöstä kaupungilta. Vetyalfa Oy toimittaa tiedon kaupungille valitusta kaavakonsultista.

Vetyalfa Oy vastaa kokonaisuudessaan kaavan laadinnan, selvitysten ja suunnitelmien kustannuksista sekä kuulutus- yms. kuluista.

YVA-menettelyä tulee soveltaa - erityisesti, jos laitos tuottaa vedyn lisäksi jatkojalosteita. Laitokselle tulee hakea myös ympäristölupa ja vesilain

mukainen lupa vedenotolle sekä rakentamislupa. Laajamittaisessa toiminnassa tarvitaan lisäksi kemikaaliturvallisuuslupa. Mikäli Yhtiö ilmoittaa luopuvansa Uusiutuvan Energianhankkeen suunnittelusta, rakentamisesta tai ottamisesta kaupalliseen käyttöönsä, Yhtiö sitoutuu luovuttamaan kaavaa koskevan aineiston kaikkine oikeuksineen kaupungin omistukseen ja vapaaseen käyttöön, kaupungin pyytämissä muodoissa ja formaateissa.

Sopijaosapuolet ovat tietoisia siitä, että käynnistyvä kaavoituksen valmistelu hakemuksen mukaisesti ei välttämättä johda kaavan hyväksymiseen.

Sopimuksen tarkoitus

Kaavan tavoitteena on mahdollistaa vedyntuotantolaitoksen rakentaminen alueelle. Kaavahanketta viedään eteenpäin rinnakkain ympäristövaikutusten arviointimenettelyn kanssa.

Tällä sopimuksella sovitaan Lähtelämpalon vedyntuotantolaitoksen kaavoituksen käynnistämistä ja siitä Kemijärven kaupungille aiheutuvien ohjaus-, kokous- ja kuulutuskulujen perimisestä yhtiöltä AKL:n mukaisesti.

Kaavoituskorvaukset

Kustannukset muodostuvat kunnalle kaavan ohjauskuluista ja kaavaprosessin hallinnollisista, kuuluttaminen, tiedottaminen sekä hallinnon kulut yms. kustannuksista.

Yhtiö korvaa kaavan laatimisesta aiheutuvina AKL:n mukaisina kuluina 9100 €. Sopimuksen tultua allekirjoitetuksi, kunta laskuttaa korvauksen ennakkomaksuna 4000 €. Loppuosa tulee maksettavaksi Kemijärven kaupunginvaltuuston käsiteltävä kaavan. Maksuaika on kolme viikkoa valtuuston päätöksen julkipanosta.

Sopimuksen voimaantulo

Tämä sopimus astuu molempia osapuolia sitovana voimaan heti, kun se on asianmukaisesti allekirjoitettu ja elinvoimalautakunnan tämän sopimuksen hyväksymistä koskeva päätös on saavuttanut lainvoiman.

Tämä sopimus sitoo Vetyalfa Oy:tä heti ja Kemijärven kaupunkia, kun kaupungin elinvoimalautakunnan päätös __. __ 2025 §__ on lainvoimainen __. __. 2025.

Sopimuksen rautessa, osapuolilla ei ole oikeutta mihinkään vaatimukseen sopimuksen nojalla ja osapuolet eivät ole velvollisia mihinkään korvauksiin sopimuksen raukeamisen johdosta.

Erimielisyydet

Erimielisyydet, joita sopijapuolet eivät pysty keskinäisissä neuvotteluissa ratkaisemaan, ratkaistaan Lapin käräjäoikeudessa.

Kaavan käsittely ja hyväksyminen

Sopimuksen voimassaolo päättyy, kun Kemijärven kaupunginvaltuusto on käsitellyt kaavan ja yhtiö on maksanut viimeisen maksuerän sopimuksen mukaisesti.

Sopimus raukeaa, ellei laadittavia osayleiskaavaa ja tarkentavaa asemakaavaa ole käsitelty Kemijärven kaupunginvaltuustossa vuoden 2028 loppuun mennessä. Sopimuksen rautessa ennakkomaksua ei palauteta.

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

Kemijärvellä .päivänä -kuuta 2025

Kemijärven kaupunki

Vetyalfa Oy

Henkilö, vs. elinvoimajohtaja

Antti Tanskanen, toimitusjohtaja

Liitteet:

Liite 1

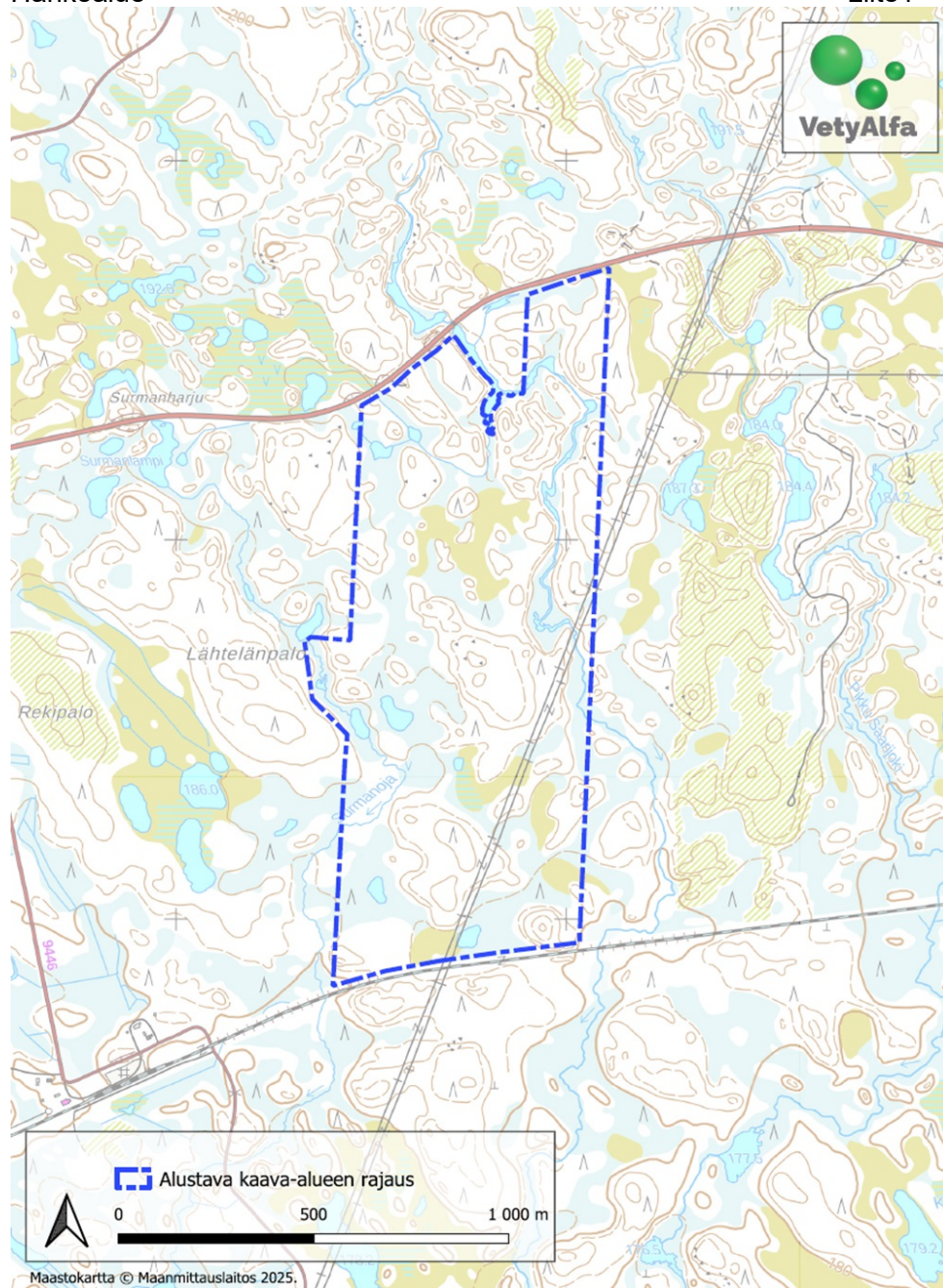
Hankealue

Liite 2

Maakuntakaava ote

Hankealue

Liite1



Maakuntakaavaote

Liite 2

