

KAAVOITUSTA KOSKEVA SOPIMUS - LUONNOS

1. Osapuolet

1. Pyhtään kunta (jäljempänä ”kunta”)
Y-tunnus 0162798-0
Motellikuja 4
49220 SILTAKYLÄ

2. Redstone AERO Oy (jäljempänä ”yhtiö”)
Y-tunnus 1888263-8
Lentokenttä 1
49270 PYHTÄÄ

2. Sopimuksen kohde

Pyhtään kunta on käynnistämässä asemakaavan laadinnan Pyhtään kirkonkylässä sijaitsevan lentokentän alueelle. Hankkeen tarkoituksena on kaavoittaa alueelle monipuolista yritystoimintaa palvelevia rakennuksia ja kulkuyhteyksiä.

Sopimusalue, kiinteistö 624-404-53-142, on yleiskaavassa ilmailutoiminnan, asemakaavalla toteutettavien palvelujen ja hallinnon aluetta, sekä maa- ja metsätalousaluetta. Sopimusalueesta on solmittu kiinteistökaupan esisopimus yhtiön ja kunnan välille siten, että yhtiön on tarkoitus ostaa alue kunnalta. Alueen pinta-ala on 132,4 ha.

3. Sopimuksen tausta ja tarkoitus

Kunnan on maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti huolehdittava alueiden käytön suunnittelusta ja rakentamisen ohjauksesta alueellaan. Alueiden käytön yksityiskohtaista järjestämistä, rakentamista ja kehittämistä varten laaditaan asemakaava, jonka tarkoituksena on osoittaa tarpeelliset alueet eri tarkoituksia varten ja ohjata rakentamista ja muuta maankäyttöä paikallisten olosuhteiden, kunta- ja maisemakuvan, hyvän rakentamistavan, olemassa olevan rakennuskannan käytön edistämisen ja kaavan muun ohjaustavoitteen edellyttämällä tavalla.

Tämän sopimuksen tarkoituksena on määritellä sopijapuolten tehtävä- ja kustannusjako sopimuksen kohteena olevan alueen kaavoituksessa. Sopimuksella sovitaan ulkopuolisten asiantuntijoiden käyttämisestä kaavoituksessa sekä siitä aiheutuvien kustannusten korvaamisesta.

4. Kaavojen laatimisprosessi

Asemakaavan laadinnassa on noudatettava alueidenkäyttölain velvoittavia säännöksiä. Näistä velvoittavista määräyksistä ei voida tällä sopimuksella poiketa.

Kunta ohjaa ja valvoo asemakaavoitusta, kaavoitusprosessin oikeellisuutta sekä kaavan sisältöä. Kunta arvioi kaavan sisällön ja asiakirjojen valmiusasteen

riittävyiden kussakin kaavavaiheessa. Asemakaavoituksesta kuuluttamisen sekä maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti eri vaiheissa nähtäville asettamisen ja siihen tarvittavan materiaalin ratkaisee lopullisesti kunta. Asemakaavan lopullisen sisällön ja laadun ratkaisee kunta.

Yhtiö on tietoinen siitä, että asemakaavoituksen valmistelu ei välttämättä johda kaavojen hyväksymiseen. Mikäli näin kävisi, ei yhtiöllä ole tässä tapauksessa mitään vaatimuksia kuntaa kohtaan. Sopimusosapuolet ovat tietoisia siitä, että maanomistajan esittämät tavoitteet eivät sido kuntaa kaavoittajana ja kunnalla on oikeus keskeyttää kaavoitusprosessi.

5. Tavoiteaikataulu

Kaavoituksen käynnistäminen tapahtuu Pyhtään kunnanjohtajan päätöksellä tämän sopimuksen allekirjoittamisen jälkeen.

Tavoitteena on saattaa asemakaava hyväksytyksi asiassa toimivaltaisen Pyhtään kunnanvaltuuston toimesta vuoden 2026 loppuun mennessä. Tässä kohdassa esitetyt aikataulut ovat tavoitteellisia, eivät osapuolia sitovia.

6. Yhteinen ohjausryhmä / valmisteluryhmä

Kaavatyölle perustetaan yhteinen ohjausryhmä ja valmisteluryhmä.

7. Suunnittelu- / selvitystyön tilaaminen

Yhtiö tilaa sekä asemakaavasuunnittelun että suunnitteluun liittyvät selvitykset pääosin ulkopuolisilta asiantuntijoilta.

Kaavoituksen suunnittelijavalinnat ja suunnitteluun liittyvien selvitysten tarve arvioidaan etukäteen yhdessä sopijaosapuolten kesken. Asia käsitellään yhteisessä ohjausryhmässä (aloitusneuvottelu). Mikäli jo laadittuja selvityksiä on tarpeen kaavaproessin aikana täydentää, asiasta sovitaan ohjausryhmässä.

Yhtiön hankkiman kaavoituskonsultin tulee täyttää alueidenkäyttölaissa sekä muussa lainsäädännössä määritellyn kaavanlaatijan pätevyyden. Yhtiön tilaamien selvitysten tulee täyttää alueidenkäyttölain sekä muun aihetta säätelevän oikeusnormiston vaatimukset.

8. Kustannusten jako

Yhtiö vastaa asemakaavan laatimiseen liittyvistä suunnittelu- ja selvityskustannuksista, joita ovat mm. konsulttikustannukset, tarvittavien selvitysten ja vaikutusten arvioinnin kustannukset.

Kunta vastaa omista kustannuksistaan, joita sille aiheutuu tämän sopimuksen mukaiseen kaavavalmisteluun osallistumisesta.

Mikäli kaavoitusprosessi keskeytyy perustellusta syystä, osapuolille syntyneet kustannukset pysyvät kunkin osapuolen vastuulla.

Kustannusten laskutus toteutetaan niin, että kunta maksaa kaavoituksen kustannukset kaavoitusvaiheessa ja laskuttaa ne toteutuneen mukaisina yhtiöltä asemakaavan saatua lainvoiman tai kaavoituksen keskeydyttyä edellisessä kappaleessa mainitun mukaisesti perustellusta syystä.

9. Muut ehdot

Sopijapuoli ei saa siirtää tätä sopimusta osittain tai kokonaan kolmannelle ilman kunnan suostumusta. Mikäli sopijapuoli luovuttaa sopimusalueella sijaitsevan kiinteistönsä osittain tai kokonaan kolmannelle tämän sopimuksen voimassa ollessa, vastaa sopijapuoli edelleen kuntaan nähden tämän sopimuksen mukaisista velvoitteista, ellei luovutuskirjassa ole siirretty tätä sopimusta kolmannelle ja kunta ole hyväksynyt tätä sopimuksen siirtoa.

Tämä sopimus sitoo yhtiötä heti ja kuntaa lopullisesti, kun kunnan sopimusta koskeva päätös on saanut lainvoiman.

Sopimusta koskevat erimielisyydet pyritään sopimaan neuvottelemalla. Mutta jos ratkaisuun ei päästä, ratkaistaan erimielisyydet Itä-Uudenmaan käräjäoikeudessa Suomen lain mukaan.

Kaavoituksen myötä syntyvän yhdyskuntatekniikan investointitarpeen kustannuksista sovitaan erikseen alueidenkäyttölain mukaisin maankäyttösopimuksin tai tarvittaessa kehittämiskorvauksen kautta.

10. Allekirjoitukset

Pyhtäällä xx.xx.2025

PYHTÄÄN KUNTA

.....
kunnanjohtaja Terhi Lindholm

REDSTONE AERO OY

.....
hallituksen jäsen, Esa Korjula

Liitteet: Kartta sopimusalueesta