

Kunnanhallitus
Kunnanhallitus

§ 52
§ 81

25.02.2008
17.03.2008

KAAVOITUKSEN KÄYNNISTÄMISSOPIMUS / MALMS-TILA

1234/13/131/2008

Khall § 52
25.2.2008

Hallintojohtaja:

Kunta on neuvotellut BlueWhite Resorts Oy -nimisen yhtiön kanssa Master Plan -asiakirjan laatimisesta Munapirtin ja sen lähiympäristön alueelle. Asiakirjan keskeisenä osana on toimintojen sijoittaminen mm. kunnan omistamalle Malms-tilalle, jonka myymisestä yhtiölle on laadittu esisopimusluonnos.

Lainsäädäntö ei tunne termiä Master Plan. Malms-tila kuuluu tällä hetkellä kunnan rannikon ja saariston osayleiskaava-alueeseen, joten toimintojen sijoittaminen sinne yhtiön haluamassa laajuudessa edellyttää detaljikaavoitusta. Koska suunnittelualue on tarkoitus myydä yhtiölle, on syytä tehdä sen kanssa sopimus kaavoituksen käynnistämisestä. Sopimuksen lähtökohtana on, että yhtiö vastaa kaavoituksesta aiheutuvista kustannuksista mukaan lukien kaavoitukseen liittyvien erilaisten selvitysten laadinnan. Sopimuksen toisena osapuolena on perustettava Kiinteistöosakeyhtiö BlueWhite Munapirtti allekirjoittajinaan Pekka Sivonen ja Reino Uusitalo.

Hallintosäännön 8 §:n 3 kohdan mukaan kunnanhallitus hyväksyy sopimukset, jotka koskevat useita vastuualueita ja joilla on huomattava taloudellinen merkitys. Käsiteltävä sopimus liittyy laajempaan kokonaisuuteen, jossa ovat mukana sekä hallinto että tekninen sektori ja joiden taloudellinen merkitys on huomattava. Tästä syystä kunnanhallituksen tulee ratkaista asia.

Sopimusluonnos on esityslistan liitteenä.

Kunnanjohtaja:

Kunnanhallitus hyväksyy sopimuksen kaavoituksen käynnistämisestä Malms-tilalla allekirjoitettavaksi kunnan ja perustettavan Kiinteistöosakeyhtiö BlueWhite Munapirtin kanssa.

Päätös:

Keskustelun kuluessa Anne Falck ehdotti Bengt Renlundin kannattamana, että asia jätetään pöydälle. Puheenjohtaja rajasi keskustelun koskemaan pöydällepanoa tai asian käsittelyn jatkamista. Puheenvuoroja ei pyydetty. Puheenjohtaja tiedusteli kunnanhallitukselta voidaanko asia jättää yksimielisesti pöydälle. Puheenvuoroja ei pyydetty, joten puheenjohtaja totesi kunnanhallituksen yksimielisesti päättäneen jättää asian pöydälle.

Kunnanhallitus	§ 52	25.02.2008
Kunnanhallitus	§ 81	17.03.2008

Khall § 81
17.3.2008

Sopimusluonnos on esityslistan liitteenä.

Kunnanjohtaja:

Kunnanhallitus hyväksyy sopimuksen kaavoituksen käynnistämisestä Malms-tilalla allekirjoitettavaksi kunnan ja perustettavan Kiinteistöosakeyhtiö BlueWhite Munapirtin kanssa.

Päätös:

Hyväksyttiin.

Merkittiin pöytäkirjaan, että kunnanhallitus piti kokoustaun klo 20 - 20:25 tätä asiaa käsiteltäessä.

Otteen oikeaksi todistaa

20.03.2008

Pöytäkirjanpitäjä Matti Ruppenen



Kunnanhallitus
Kunnanhallitus

§ 52
§ 81

25.02.2008
17.03.2008

OIKAISUVAATIMUSOHJEET

Kunnallisasiat

Oikaisu-vaatimus-oikeus	Päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen. Oikaisuvaatimuksen saa tehdä se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen) sekä kunnan jäsen.
Oikaisu-vaatimus-viranomainen	Viranomainen, jolle oikaisuvaatimus tehdään, osoite ja postiosoite Pyhtään kunnanhallitus Siltakyläntie 175 49220 Siltakylä Fax: 05-3431 789 e-mail: kirjaamo@pyhtaa.fi
Oikaisu-vaatimusaika ja sen alkaminen	Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon kun pöytäkirja on asetettu yleisesti nähtäväksi. Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä, saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksisaantitodistukseen merkittynä aikana.
Pöytäkirjan nähtäväksi asettaminen	Pvm 20.03.2008
Tiedoksianto asianosaiselle	Asianosainen <input type="checkbox"/> Lähetetty tiedoksi kirjeellä (kuntalaki 95 §). Annettu postin kuljetettavaksi, pvm/tiedoksiantaja Asianosainen <input type="checkbox"/> Luovutettu asianosaiselle Paikka, pvm ja tiedoksiantajan allekirjoitus Vastaanottajan allekirjoitus <input type="checkbox"/> Muulla tavoin, miten
Oikaisu-vaatimuksen sisältö ja toimittaminen	Oikaisuvaatimuksesta on käytävä ilmi vaatimus perusteineen ja se on tekijän allekirjoitettava. Oikaisuvaatimus on toimitettava oikaisuvaatimusviranomaiselle ennen oikaisuvaatimusajan päättymistä.
Lisätietoja	

Liitetään päätökseen/otteeseen

SOPIJAPUOLET

Pyhtään kunta
Siltakyläntie 175, 49220 Siltakylä
jäljempänä tässä sopimuksessa "Kunta"

Perustettavan yhtiön "Kiinteistöosakeyhtiö BlueWhite Munapirtti" lukuun
1. Pekka Sivonen (ht 091061-1758)
2. Reino Uusitalo (ht _____)
os. _____
jäljempänä tässä sopimuksessa "BWR".

SOPIMUSALUE

Sopimus koskee seuraavia kiinteistöjä:
Malms tila RN:o 1:114 Malmin kylässä, pinta-ala noin 177 ha.
jäljempänä tässä sopimuksessa "Sopimusalue".
Sopimusalue on rajattu tämän sopimuksen liitekartassa 1.

SOPIMUKSEN TARKOITUS

Sopimuksen tarkoituksena on, että Kunta ja BWR sopivat sopimusalueen asemakaavoituksen käynnistämisestä ja siihen liittyvistä ehdoista. Sopijapuolet ovat tietoisia siitä, että käynnistyvä asemakaavoituksen valmistelu ei välttämättä johda asemakaavan hyväksymiseen.

LÄHTÖTILANNE

- kaavat: Pyhtään kunnan rannikon ja saariston osayleiskaava
- suojelualueet, muinaismuistot, saastuneet maa-alueet, yms. seikat selvitettävä kaavoitustyön yhteydessä
- kunnalla on Pöyry Oy:n kanssa voimassa olevat konsulttisopimukset
 - osayleiskaavan ja asemakaavan laatimisesta Malms-tilan Munapirtin saarella olevalle alueelle
 - osayleiskaavan ja asemakaavan laatimisesta Kotkan Energia Oy:n ostamalle määräalalle Malms-tilasta; määräalaan kuuluu kaksi palstaa, joista toinen sijaitsee Långön saarella ja toinen Munapirtin saarella

BWR:N ESITTÄMÄT TAVOITTEET JA LÄHTÖKOHDAT SOPIMUSALUEEN ASEMAKAAVOITTAMISELLE JA KAAVAN TOTEUTTAMISELLE

BWR esittää sopimusalueen asemakaavoituksessa selvitettäväksi, voidaanko sopimusalueelle sijoittaa luontomatkailukeskuksen rakentamista palvelevia korkeatasoisia loma-, majoitus-, huolto- ym. rakennuksia vähintään 50 000 k-m².

Sopimusosapuolet ovat tietoisia siitä, että yhtiön esittämät tavoitteet eivät sido Kuntaa kaavoittajana.

KUNNAN ESITTÄMIÄ TAVOITTEITA JA LÄHTÖKOHTIA SOPIMUSALUEEN ASEMAKAAVOITAMISELLE JA KAAVAN TOTEUTTAMISELLE

Kunta asettaa sopimusalueen asemakaavoitukselle tavoitteita seuraavasti:

- kaavoitus tapahtuu alueen luontoarvoja, muinaismuistoja ja vahvistettuja nautintaoikeuksia kunnioittaen
- riittävästi rantaviivaa jätetään yleistä virkistäytymistä ja muuta käyttöä varten
- Versörevet-niminen niemi lähiympäristöineen (karttaliite 2) osoitetaan yleistä virkistyskäyttöä palvelevaksi alueeksi.

KARTOITUS

Sopimusalueelta laaditaan ajantasainen kaavan pohjakartta mittakaavassa 1: 10 000 Kunnan käyttämien numeerisen kaavan pohjakartan laatimisohjeiden mukaisesti. BWR teettää kartoituksen konsultilla. BWR maksaa sopimusalueen kartoituksen sekä kartan tarkistamisen kustannukset. Laadittava kartta-aineisto kaikkine oikeuksineen jää Kunnan omistukseen ja vapaaseen käyttöön.

ASEMAKAAVA

BWR valmistelee kaavaluonnoksen ja esittää sen kunnanhallituksen käsiteltäväksi. Tavoitteena on, että mahdollinen kaavaluonnos käsitellään Pyhtään kunnanhallituksessa 31.12.2009 mennessä.

BWR sitoutuu maksamaan asemakaavan valmistelun aiheuttamat kustannukset. Edellä mainittuihin kustannuksiin luetaan asemakaavan laatimisen ja käsittelyn sekä tässä yhteydessä tarvittavien maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämien tai hankkeen toteuttamisen muutoin edellyttämien selvitysten ja vaikutusten arvioinnin kustannukset.

SOPIMUSALUETTA KOSKEVAN MAANKÄYTTÖSOPIMUKSEN LAATIMINEN

Kunta ja BWR pyrkivät neuvottelemaan asemakaavaluonnoksen kunnanhallituskäsittelyn jälkeen maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen maankäyttösopimuksen sopimusalueen asemakaavan toteuttamisesta.

SOPIMUKSEN VOIMAANTULO JA SITOVUUS

Tämä sopimus tulee voimaan sekä Kuntaa ja BWR:ia sitovaksi sen jälkeen, kun tämä sopimus on allekirjoitettu.

SOPIMUKSEN SIIRTÄMINEN

BWR ei saa siirtää tätä sopimusta osittain tai kokonaan kolmannelle ilman Kunnan suostumusta.

SOPIMUKSEN PURKAUTUMINEN

Tämä kaavoituksen käynnistämissopimus purkautuu ilman erillistä irtisanomista, mikäli edellä oleva esisopimus kiinteistönkaupasta raukeaa.

ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

Erimielisyydet, joita sopijapuolet eivät pysty neuvotteluissa ratkaisemaan, ratkaistaan Loviisan käräjäoikeudessa.

ALLEKIRJOITUKSET

Tätä kaavoituksen käynnistämissopimusta on tehty kaksi (2) samanlaista kappaletta, yksi kummallekin sopijapuolelle.

Pyhtäällä __. tammikuuta 2008

PYHTÄÄN KUNTA

Nimen selvennys

Nimen selvennys

Hyväksymme tämän sopimuksen ehdot ja sitoudumme täyttämään ne. Paikka ja aika edellä mainitut.

Perustettavan Kiinteistöosaakeyhtiö BlueWhite Munapirtin lukuun

Pekka Sivonen

Reino Uusitalo

BWR:N ESITTÄMÄT TAVOITTEET JA LÄHTÖKOHDAT SOPIMUSALUEEN ASEMAKAAVOITTAMISELLE JA KAAVAN TOTEUTTAMISELLE

BWR esittää sopimusalueen asemakaavoituksessa selvittävissä, voidaanko sopimusalueella sijoittaa luontomallitiluksien rakentamiseksi palveluita korkealaatuisia loma-, majoitus-, huolto- ym. rakennuksia vähintään 50 000 k-m².

Sopimusosapuolet ovat tietoisia siitä, että yhtiön esittämät tavoitteet eivät sido Kuntaa kaavoittajana.