

MÄNTYPUISTON ASEMAKAAVA, KAAVOITUSSOPIMUS

1. OSAPUOLET

Heinolan kaupunki
PL 1001, 18101 Heinola, Y-tunnus 1068892-9
jäljempänä: "kaupunki"
Kaupungin edustaja tähän sopimukseen liittyvissä kysymyksissä on kaupunginarkkitehti.

Kiinteistön 111-404-4-53 omistaja:
Sompia Capital Oy, Y-tunnus 0935970-6
jäljempänä "maanomistaja"
Kiinteistön edustaja sopimusasioissa on Mikko Bergman (mikko.bergman@summa.fi)

Kiinteistön 111-404-4-1 omistaja:
Ville Onikki
jäljempänä: "maanomistaja"
Kiinteistön edustaja sopimusasioissa on Ville Onikki (ville.onikki@gmail.com)

Kiinteistön 111-404-4-36 omistajat:
Juho Onikki, Tiina Onikki, Ville Onikki ja Hanne-Mari Tuukkanen
jäljempänä: "maanomistaja"
Kiinteistön edustaja sopimusasioissa on Ville Onikki (ville.onikki@gmail.com)

2. SOPIMUSALUE

Sopimus koskee Heinolan kaupungin Vierumäellä sijaitsevia tiloja 111-404-4-53 ja 111-404-4-36 osittain sekä tilaa 111-404-4-1 kokonaan (jäljempänä: "sopimusalue"). Sopimusalue on pinta-alaltaan yhteensä n. 5,55 ha. Sopimusalue on rajattu tämän sopimuksen liitteenä olevaan alueluonnokseen 16.12.2022 (liite 2, kaava-alueen raja vaihe 1).

3. SOPIMUKSEN TARKOITUS

Sopimuksen tarkoituksena on, että kaupunki ja maanomistajat sopivat sopimusalueen asemakaavoituksen käynnistämisestä ja siihen liittyvistä ehdoista sekä kaavan laatijasta. Sopijapuolet ovat tietoisia siitä, että käynnistytävä asemakaavoituksen valmistelu ei välttämättä johda asemakaavan hyväksymiseen ja siitä, että sopimuksella ei voida sitovasti määrätä tulevan asemakaavan sisältöä.

4. LÄHTÖTILANNE

Asemakaavat
Sopimusalueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa.

Yleiskaavat
Kiinteistöjen 111-404-4-1 ja 36 alueella on voimassa Suomen Urheiluopiston alueen osayleiskaava (kv 15.4.2002). Kiinteistön 111-404-4-53 alueella on voimassa Vierumäen osayleiskaava (kv 16.6.2008). Yleiskaavoissa sopimusalue on merkitty urheilu- ja virkistyspalvelujen alueeksi VU-1 jolle saa rakentaa golfkentän. Golfkenttä on toteutunut yleiskaavoista poiketen eri paikkaan, joten kaavat ovat tältä osin vanhentuneet.

Strateginen yleiskaava
Suunnittelualueella on voimassa Heinolan Strateginen Yleiskaava 2035 (kv 14.4.2014, lainvoimaisuus 23.8.2016). Strategisessa yleiskaavassa sopimusaluetta koskee merkintä Asuinaluevaraus 1. vaihe.

Vireillä olevat yleiskaavat

Sopimusalue sisältyy valmisteilla olevan Vierumäki-Urheiluopisto-Konnivesi yleiskaavan alueeseen. OAS on ollut nähtävillä 14.10.2015 alkaen.

Kaavalliset selvitykset

- Maanomistajat ovat teettäneet luontoselvityksen (Ympäristösuunnittelu Enviro Oy 28.5.2022).
- Heinolan kaupunki ja Vierumäen Infra Oy ovat teettäneet Vierumäen alueen vesihuollon kapasiteettitarkastelun (Ramboll Oy 26.11.2021).

Selvitykset viedään OAS-vaiheen viranomaisneuvotteluun (MRA 26 §, 895/1999), jossa niiden riittävyttä ja vaadittavien lisäselvitysten tarvetta arvioidaan yhteisesti. Viranomaisten edellyttämät sopimusaluetta koskevat lisätutkimukset ja -selvitykset kustantaa ja tilaa maanomistaja. Laajemmat alueelliset selvitykset kustantaa ja tilaa kaupunki.

5. MAANOMISTAJIEN TAVOITTEET

Maanomistajat yhdessä ovat 13.4.2022 jättäneet Heinolan kaupungin elinvoimalautakunnalle hakemuksen asemakaavan laatimisesta. Hakemuksen mukaan alueen on suunniteltu palvelevan matkailua, virkistystä, vapaa-ajan asumista eri muodoissa ja Heinolan kaupungin asumistarpeita.

Maanomistajat ovat teettäneet asemakaavan pohjaksi liitteenä olevan alueenkäyttöluonnoksen (Arkkitehtitoimisto Rosberg Ikävalko Oy 16.12.2022). Maanomistajien tavoitteena on saada kaavoitettua sopimusalueelle luonnoksen mukaisesti tontteja jotka soveltuvat maastosta riippuen 1-2 kerroksisille asuinrakennuksille ja kehittää aluetta korkeatasoiseksi asuinalueeksi. Kaavoituksen tavoitteena on niin ikään mahdollistaa alueelle tarvittavan infrastruktuurin rakentaminen, tarvittavien puisto-, metsä-, yms. virkistysalueiden kaavoituksellinen määrittely sekä tätä kautta tarkoituksen mukaisten luontoarvojen turvaaminen.

6. KAUPUNGIN TAVOITTEET

1. Kaupungin tavoitteena on, että alueelle voidaan sijoittaa korkeatasoista pientaloasumista ja tämän toiminnan vaatimat kulkuyhteydet ja muu tarvittava kunnallinen infrastruktuuri.
2. Valmiin asemakaavan tulee täyttää MRL:ssa ja MRA:ssa mainitut asemakaavan sisältövaatimukset sekä ao erityislaeista johtuvat vaatimukset (esim. pohjavesiesiintymän suojeluvelvoite YSL 527/2014 17§).
3. Kaavaan liittyen voidaan laatia alueelle sopivaa rakentamistapaa tarkemmin suosittelevat rakentamistapaohjeet kaupungin rakennusvalvonnan tulevaa lupaharkintaa varten.
4. Valmiin asemakaavan määräysten tulee olla yhteensopivia kaupungin voimassa olevien rakennusjärjestyksen ja ympäristönsuojelumääräysten kanssa ja asemakaavan tulee täyttää kaupungin vaatimukset hulevesien hallinnasta sopimusalueella ja vaikutusalueella (MRL 103i- 103j §).

7. ASEMAKAAVAN LAATIJA

Osapuolet hyväksyvät kaavan laatijaksi Arkkitehtitoimisto Rosberg Ikävalko Oy:n Lahdesta (jäljempänä "konsultti"). Konsultti on maanomistajien toimeksiannosta laatinut liitteenä olevan alustavan maankäyttösuunnitelman. Erikseen pyydettyäessä konsultti toimittaa kaupungille listan asemakaavatyötä koskevista aikaisemmista referensseistään.

8. KAAVOITUSTYÖN TYÖNJAKO

Kaavoitustyön tekijöistä, työnjaosta ja kaavoitusprosessin aikaisista kustannuksista sovitaan seuraavaa:

1. Konsultti hoitaa sopimusliitteessä 1 (kaupungin ja kaavakonsultin välinen työnjako) luetellut konsultille kuuluvat kaavoitusprosessin asiat. Konsultin kustannuksista vastaavat maanomistajat konsultin ja maanomistajien välisen sopimuksen mukaisesti.
2. Kaupunki hoitaa sopimusliitteessä 1 (kaupungin ja kaavakonsultin välinen työnjako) luetellut kaupungille kuuluvat kaavoitusprosessin asiat.

3. Kaupunki koordinoi kaavatyötä suhteessa muihin kaupungin maankäytön hankkeisiin sekä ohjaa konsultin työtä maanomistajan tavoitteet huomioiden ja ratkaisuksista maanomistajien kanssa neuvotellen.

9. YHTEISTYÖ

1. Osapuolet sitoutuvat toimimaan tämän sopimuksen kohdissa 5 ja 6 mainittujen tavoitteiden hyväksi ilman aiheetonta viivästystä MRL:n vaatimien selvitysten ja kuulemisvaiheiden vaatiman ajan puitteissa. Kaavoituksen etenemistä ja aikataulua seurataan hankkeen ohjausneuvotteluissa, joita pidetään yhteisesti sovitulla aikajärjenteellä.
2. Kaikki sopimusosapuolet sekä konsultti osallistuvat ohjausneuvotteluihin ja pitävät aktiivisesti yhteyttä toisiin osapuoliin ja informoivat muita hankkeeseen vaikuttavista asioista.
3. Maanomistajilla on oikeus keskeyttää sopimusaluetta koskevan asemakaavan laatiminen ja/tai käsittely kaupungin elimissä ennen kaavan hyväksymispäätöstä. Mikäli kaavoitustyö keskeytyy maanomistajien pyynnöstä, jo kaupungille maksettuja suorituksia ei palauteta.

10. TIEDOSTOAINEISTOT

1. Kaupunki antaa kaavoitushetkellä voimassa olevan sopimusalueen ja lähiympäristön pohjakartta-aineiston kiinteistönrajatietoineen tiedostomuodossa veloitusetta konsultin käyttöön. Kaupunki vastaa siitä, että pohjakartta-aineisto kelpaa työn pohjaksi ja täyttää MRL 54 § vaatimukset.
2. Konsultti tuottaa kaavatyössä syntyvät tiedostot sopimuksen sopimusliitteen 1 mukaisiin formaatteihin. Kaavaselostuksen muotovaatimusten osalta sovelletaan 25 § MRA 895/199.
3. Kaupunki saa täydet käyttöoikeudet konsultin luovuttamaan tietotekniseen aineistoon.
4. Kaupunki voi ohjeistaa konsulttia tuotettavan aineiston tietoteknisistä ominaisuuksista siten, että aineistot ovat sujuvasti siirrettävissä kaupungin omaan järjestelmään, kun kaavan viimeistely liitteen 1 mukaisessa työvaiheessa siirtyy kaupungin vastuulle.

11. MAANKÄYTTÖSOPIMUS

1. Hankkeen OAS-asiakirjassa tullaan mainitsemaan maankäyttösopimuksen valmistelun aloittamisesta. Kaupunki ja maanomistajat neuvottelevat asemakaavaehdotuksen/luonnoksen lautakuntakäsittelyn jälkeen maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen maankäyttösopimuksen sopimusalueen asemakaavan toteuttamisesta. Maankäyttösopimus laaditaan maanomistaja-kohtaisesti ja sen hyväksyy kaupunginhallitus ennen kaupungin päätöstä kaavaehdotuksen hyväksymisestä.
2. Maankäyttösopimukseen sisällytetään määräykset maanomistajien maksettavaksi tulevan maankäyttömaksun tms. korvauksen määräytymisen perusteista ja korvauksen suorituksesta.

12. KAAVAN VALMISTELUN KUSTANNUKSET

1. Maanomistaja korvaa tämän sopimuksen kohdan 8.2. tehtävien hoitamisesta kaupungille aiheutuvia kuluja Heinolan kaupungin teknisen lautakunnan hyväksymien maksuperusteiden mukaisesti. Kaupunki käsittelee maanomistajia yhtenä tahona ja maanomistajat jakavat kustannukset keskinäisen sopimuksensa mukaisesti.
2. Kaupunki raportoi sopimushankkeeseen kuluneista työtunneista maanomistajille hankkeen ohjauskokouksissa. Hankkeen päätyttyä toteutunutta kaupungin tuntikustannusta verrataan kohdan 1 mukaiseen hinnoitteluun. Laskutuksen loppuselvityksessä sovelletaan maanomistajille edullisempaa vaihtoehtoa.
3. Jos kaavahanke päättyy keskeyttämiseen tai viivästyy, hankkeesta kaupungille koituneiden valmistelukustannusten hinnoitteluperusteena käytetään sen hetkisen kaavas suunnitelman mukaisia

rakennusoikeuksia tai siihen mennessä kuluneita työtunteja sen mukaan kumpi on maanomistajille edullisempi.

4. Jos kaavoitusprosessin aikana yhdessä todetaan tarkoituksenmukaiseksi, että liitteen 1 mukaista työnjakoa muutetaan, sovitaan sen johdosta kunnalle suoritettavasta lisäkorvauksesta tai saatavasta hyvityksestä käyttäen arviointiperusteena reaalisia palkkakustannuksia.

5. Maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämän sitovan tonttijaon teettäminen ja kustantaminen (MRL 78 § - 81 §) ennen rakennusluvan myöntämistä kaavan vahvistuttua on tämän sopimuksen tekohetkellä maanomistajan vastuulla. Maanomistaja sitoutuu tarvittaessa aikanaan huolehtimaan veloitteen siirtämisestä eteenpäin kolmansille osapuolille. Kaupunki vastaa MRL 39-40 § mukaisesta tonttijaosta tiedottamisesta.

13. SOPIMUKSEN VOIMAANTULO JA SITOVUUS

Tämä sopimus tulee voimaan sekä kaupunkia ja maanomistajia sitovaksi ja asemakaavaproessin katsotaan käynnistyneen virallisesti sen jälkeen, kun tämä sopimus on kaikkien sopijaosapuolten allekirjoittama.

14. SOPIMUKSEN SIIRTÄMINEN JA SOPIMUSALUEEN LUOVUTUS

1. Maanomistaja ei saa siirtää tätä sopimusta osittain tai kokonaan kolmannelle ilman kaupungin suostumusta. Tätä suostumusta kaupunki ei saa ilman perusteltua syytä evätä.

2. Edellä sanotusta poiketen, mikäli maanomistaja luovuttaa sopimusalueen osittain tai kokonaan kolmannelle, on maanomistaja oikeutettu ja velvollinen siirtämään sopimuksen tältä osin luovutuksensaajaa sitovaksi, jolloin maanomistaja vapautuu vastaavasti tämän sopimuksen mukaisista vastuista. Maanomistaja sitoutuu huolehtimaan kaupungille mahdollisuuden keskusteluun luovutuksen saajan kanssa ennen luovutusta.

15. ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

Erimielisyydet, joita sopijapuolet eivät pysty neuvotteluissa ratkaisemaan, ratkaistaan Päijät-Hämeen käräjäoikeudessa.

16. ALLEKIRJOITUKSET

Tätä sopimusta on tehty neljä samasanaista kappaletta, yksi kullekin sopimusosapuolelle.

Heinolassa ____ päivänä ____kuuta 2023

Heinolan kaupunki

Harri Kuivalainen, kaupunginarkkitehti

Maanomistajat

kiinteistö 111-404-4-53
Mikko Bergman

kiinteistö 111-404-4-1
Ville Onikki

kiinteistö 111-404-4-36
Ville Onikki

LIITTEET: Liite 1: konsultti-kaupunki työnjako
Liite 2: alueluonnos / sopimusalue

LIITE 1
KAUPUNGIN JA KAAVAKONSULTIN VÄLINEN TYÖNJAKO

vaihe / tehtävä	kaupunki	konsultti
aloitus		
	toimittaa lähtötiedot konsultille (pohjakartta, kiinteistötiedot, asiakirjamallit yms)	laatii alustavan aluesuunnitelman
	informoi ao viranomaisia hankkeesta	neuvottelee lähtökohdista kaupungin kanssa
	päättää ja ilmoittaa kaavan vireilletulosta	valmistelee alustavan kaavoitussopimuksen
	päättää ja hoitaa OAS:n nähtäville asettamisen	laatii OAS:n
	hoitaa viranomaisneuvottelun ja toimittaa konsultille muistion	
luonnosvaihe		
	alustavat infran aluevaraukset	laatii kaavaluonnoksen ja alustavan selostuksen
	käsittelee ja hyväksyy valmisteluaineiston	listalle tarvittavat tiedot kaavasta
	tiedottaa ja laittaa luonnoksen nähtäville	yhteenveto lausunnoista ja vastineet
	pyytää tarvittavat lausunnot	yleisötilaisuuden esittelyaineisto (tarvittaessa)
	tarkistaa ja hyväksyy vastineet	yleisötilaisuuden esittely (tarvittaessa)
	yleisötilaisuuden järjestelyt (tarvittaessa)	yleisötilaisuuden palautemuistio (tarvittaessa)
ehdotusvaihe		
	lopulliset infran aluevaraukset	tekee tarvittavat muutokset ja laatii kaavaehdotuksen
	käsittelee ja hyväksyy kaavaehdotuksen	kaavaselostus ja havainnemateriaali
	tiedottaa ja laittaa ehdotuksen nähtäville	rakennustapaohjeet
	pyytää tarvittavat lausunnot	listalle tarvittavat tiedot kaavasta
	tarkistaa ja hyväksyy vastineet	yhteenveto lausunnoista ja vastineet
	hyväksyy aineiston päivitykset	kaava-aineiston päivitykset em. pohjalta
hyväksymisvaihe		
	viimeistelee ja muokkaa kaava-aineiston kaupungin järjestelmään	toimittaa aineistot kaupungille
	laatii seurantalomakkeen	
	hyväksyy kaavan	
	tiedottaa muistutuksen tehneille	
yleistä		
	tekstiasiakirjat pdf ja docx muodossa	
	piirustukset ja kartat pdf ja dwg -muodossa	
	aineiston jakelu sähköpostilla	
	ohjauskokouksiin osallistuminen	

