

LUONNOS kh 28.11.2022**SOPIMUS OSAYLEISKAAVOITUKSEN KÄYNNISTÄMISESTÄ JA KUSTANNUSTEN JAOSTA****OSAPUOLET**

Vihdin kunta , jäljempänä "Kunta"
PL 13
03101 NUMMELA
Y-tunnus: 0131905-6

Kiinteistöyhtymä Hiiskulan Kartano , jäljempänä "Maanomistaja"
Hiiskulantie 35 A 1
03790 VIHTIJÄRVI
Y-tunnus: 0672851-0

Maanomistaja voi edustaa itsensä lisäksi kyläyhdistystä ja muita kylän osallisia niiltä osin kuin osalliset niin toivovat ja asioiden hoito on Maanomistajan aikataulujen ja henkilöresurssien puitteissa mahdollista.

1. SOPIMUSALUE

Sopimusalue määräytyy kunnanvaltuuston 21.9.2020 hyväksymän Vihdin strategisen yleiskaavan mukaisesti (osayleiskaavoitettava alue). Kaava-alueen rajausta voidaan päivittää ja tarkentaa tarvittaessa osayleiskaavatyön aikana.

Sopimusalueella sijaitsee mm. Maanomistajien omistama noin 225 ha suurinen alue, joka muodostuu Maanomistajien omistamista kiinteistöistä / osista kiinteistöjä 927-452-1-544 Seppä, 927-452-1-612 Koulurinne ja 927-452-7-217 Hiiskula.

Sopimusalue on likimäärin rajattuna oheisessa kartassa.

2. SOPIMUKSEN TARKOITUS

Vihtijärven osayleiskaava on ensimmäisen kerran mainittu kunnan kaavoitusohjelmassa 2020-21. Sittenkin maanomistaja on ilmaissut valmiutensa osallistua kustannuksiin kaavatyön käynnistämiseksi.

Kunnanvaltuusto on linjannut 13.12.2021 § 98, että osayleiskaava laaditaan seuraavin ehdoin:

- Vihdin kunta vastaa kaavatyön ohjaamisesta, hallinnollisesta käsittelystä sekä mm. selvitysten tilaamisesta.
- Kaavahanke tulee vireille, kun reunaehdot ovat selvät ja kunnanhallitus on käsitellyt kaavoituksen käynnistämistä koskevan sopimuksen.
- Osayleiskaava laaditaan konsulttityönä Vihtijärven kylän kaavatyöhön osoittaman yksityisen rahoituksen turvin.

Tämän sopimuksen tarkoituksena on, että sopimusosapuolet sopivat sopimusalueen osayleiskaavoituksen käynnistämisestä, siihen liittyvistä ehdoista ja kaavan laatimiskustannuksista.

Kunta edistää tehokkaasti osayleiskaavahankkeen läpivientiä niin, että eri työvaiheet ja hallinnollinen käsittely tapahtuvat viivyttyksettä.

Osapuolet ovat tietoisia siitä, että käynnistyvä osayleiskaavan valmistelu ei välttämättä johda osayleiskaavan hyväksymiseen.

3. LÄHTÖTILANNE

Kunnanvaltuusto on 13.12.2021 § 98 hyväksynyt Vihdin kunnan kaavoitusohjelman vuosille 2022 – 2023. Kaavoitusohjelman mukaan Vihtijärven alueella laaditaan osayleiskaava konsulttityönä kylän kaavatyöhön osoittaman yksityisen rahoituksen turvin. Osayleiskaava on tarkoitus laatia mitoittavana oikeusvaikutteisena osayleiskaavana.

Kaavoitusohjelman mukaan osayleiskaavatyössä hyödynnetään mahdollisuuksien mukaan VITAL-hankeen puitteissa laadittua kaavoitusta valmisteltavaa työtä.

Yhteistyö alueellisen ELY-keskuksen kanssa on tärkeää ja heti aloitusvaiheessa tulee järjestää viranomaisneuvottelu, jossa ELY-keskus voi ottaa kantaa laadittuihin selvityksiin, lisäselvitystarpeisiin sekä kertoa heidän näkemyksensä kaavatyön toteutustavasta. Lisäksi voidaan pitää erillisiä työneuvotteluita.

Osayleiskaava-alueella on voimassa ja osayleiskaavan laatimista ohjaa myös koko kunnan alueen kattava Vihdin strateginen yleiskaava, jossa esitetyt osayleiskaava-alueita koskevat tavoitteet on otettava huomioon kaavatyössä.

Lisäksi sopimusalueella on voimassa Vihtijärven osayleiskaava (kaava 1419), joka on osittain oikeusvaikutukseton ja osittain oikeusvaikutuksellinen.

4. SOPIMUKSEN MUKAISEN MAANOMISTAJAN TAVOITTEET SOPIMUSALUEEN OSAYLEISKAAVOITUKSELLE

Maanomistajan tavoitteena on, että alueelle laaditaan oikeusvaikutteinen osayleiskaava, jossa alueen rakentamismahdollisuudet tutkitaan.

Suunnittelulle on tarve asettaa riittävä asukasmäärätavoite. Erityisen tärkeää on säilyttää riittävä asukasmäärä, jotta peruskoulun ala-aste ja päiväkotit voidaan säilyttää ja ylläpitää kylällä. Asumisen lisäksi luodaan edellytyksiä palveluille ja muille työpaikoille.

Asumisessa pyritään maaseutumaisiin ja riittävän väljiin asuntotontteihin. Rakentaminen pyritään keskittämään kyläkeskuksen alueelle.

Osapuolet ovat tietoisia siitä, etteivät Maanomistajan esittämät tavoitteet sido Kuntaa kaavoittajana.

5. KUNNAN ASETTAMAT TAVOITTEET SOPIMUSALUEEN OSAYLEISKAAVOITUKSELLE JA KAAVAN TOTEUTTAMISELLE

Osayleiskaavoituksella tutkitaan mahdollisuudet laatia sopimusalueelle osayleiskaava MRL:n 44 §:ssä tarkoitetulla tavalla suoraan rakentamista ohjauksiksi.

Kaavatyön yhteydessä tutkitaan, miten haja-asutusalueen kehittäminen tulisi toteuttaa suhteessa muuhun kuntarakenteeseen, kunnallistekniikkaan, palveluihin sekä alueen maisemaan ja luonnonolosuhteisiin. Kaavalla määritellään tulevaisuuden maankäytön rakenne alueen ympäristöarvot sekä ylemmän asteiset maankäyttösuunnitelmat huomioiden.

Kaavan laatimisessa tulee huomioida lisäksi voimassa oleva vesihuollon kehittämissuunnitelma.

Kaavan rakentamista koskeva mitoitus perustuu kaavatyössä laadittaviin, osayleiskaava-aluetta koskeviin mitoituserusteisiin.

Alueen lopulliset maankäyttöratkaisut ratkeavat kaavan suunnittelun yhteydessä.

6. OHJAUSRYHMÄN PERUSTAMINEN

Kaavatyön ohjaamista ja seurantaan varten perustetaan ohjausryhmä, johon kutsutaan seuraavat jäsenet:

- Kunnan nimeämät edustajat (3 kpl)
- Maanomistajan nimeämät edustajat (2 kpl)
- Kunnanhallituksen nimeämä Vihtijärven kyläyhdistyksen edustaja (1 kpl)

7. OSAYLEISKAAVA

Kunta selvittää osayleiskaavoituksen reunaehdot sopimusalueella. Mikäli kunta toteaa osayleiskaavoitukselle olevan edellytyksiä, valmistellaan alueelle osayleiskaavaehdotus, joka esitetään kunnan elinvoimalautakunnan käsiteltäväksi. Ohjausryhmä käsittelee ja hyväksyy osayleiskaavatyön tavoiteaikataulun ensimmäisessä kokouksessaan. Tavoitteena on, että mahdollinen osayleiskaavaehdotus käsitellään lautakunnassa 31.12.2023 mennessä.

7.1 Konsultin valinta

- Ohjausryhmä hyväksyy kilpailutusasiakirjat.
- Kunta kilpailuttaa konsultin osayleiskaavan kaavatyön tekijäksi.
- Konsultin valinnan tekee kaavatyön ohjausryhmä.
- Konsultin valintapäätös edellyttää Maanomistajan hyväksyntää.

7.2 Konsultin tehtävät

- Konsultin tehtävät määräytyvät konsultin kilpailutuksen ja konsultin laatiman hyväksytyin tarjouksen perusteella.

7.3 Selvitysten tilaaminen

- Kunta tilaa tarvittavat selvitykset maanomistajan kustannuksella. Ennen selvitysten tilaamista tulee niiden tilaamiselle olla ohjausryhmän ja Maanomistajan hyväksyntä.

7.4 Kunnan tehtävät

- Kunta ohjaa kaavatyötä sen kaikissa vaiheissa MRL:n edellytysten mukaisesti.
- Kunta vastaa kaavan hallinnollisesta käsittelystä.

7.5 Kustannukset ja niiden jakautuminen

- Maanomistaja vastaa hyväksymänsä konsultin tarjouksen mukaisista kustannuksista kokonaisuudessaan.
- Maanomistaja vastaa hyväksymiensä selvitysten kustannuksista kokonaisuudessaan.
- Mikäli kaavatyötä varten edellytetään erillisiä selvityksiä, jotka koskevat muita kuin Maanomistajan kiinteistöjä, esim. tarkemmat rakennusinventoinnit ja muut vastaavat erityisselvitykset, sovitaan niiden laatimisesta erikseen.
- Kaavatyön ohjaamisesta aiheutuneista kustannuksista vastaa Kunta. Ohjausryhmän tapaamisten osalta Kunta vastaa vain oman henkilöstönsä kustannuksista.
- Kaavan hallinnollisesta käsittelystä aiheutuneista kustannuksista vastaa Kunta.

Konsulttitoimeksiantojen osalta Kunta ja Maanomistaja ovat yhdessä sopimussuhteessa konsultteihin. Konsultti laskuttaa suoraan Maanomistajaa.

8. OSAYLEISKAAVAN TOTEUTTAMINEN

Mikäli osayleiskaavan valmistelu johtaa osayleiskaavan hyväksymiseen ja osayleiskaavan nojalla syntyisi toistaiseksi erittelemättömiä toteuttamisveloitteita, vastaa näiden kustannuksista lähtökohtaisesti Maanomistaja. Mahdollisista velvoitteista aiheutuvista kustannuksista tulee sopia erikseen kaavaehdotuksen oltua nähtävillä.

Toteuttamisvelvoitteilla ei kuitenkaan tarkoiteta maankäyttömaksuja, joita ei myöskään määritellä eikä peritä. Tämän sopimuksen mukainen Maanomistaja ei myöskään vastaa alueellisen tai kunnallisen vesihuoltoverkon suunnittelusta tai rakentamisesta. Kunnalliseen vesihuoltoverkostoon liittymisestä peritään kiinteistöiltä sen hetkiset vesilaitoksen liittymismaksut.

Vesihuollon osalta huomioidaan asiassa tehdyt toimielinten päätökset. Vihdin kunnanhallitus on kokouksessaan 5.9.2022 päättänyt Vihdin Veden toiminta-alueen laajennuksista ja samalla päättänyt liittää Vihtijärven alueen toiminta-alueeseen 2030 mennessä. Lisäksi Vihdin kunnanvaltuustossa 26.9.2022 hyväksytyssä Vihdin vesihuollon kehittämissuunnitelmassa on otettu kantaa Vihtijärven vesihuoltoon ja sen järjestämiseen tukeutuen Nurmijärven vesihuoltoverkkoon.

Kunta ei vastaa osayleiskaavassa osoitettujen tie- tai muiden kuten virkistysyhteyksien toteuttamisesta.

9. OSAYLEISKAAVAN MAHDOLLINEN KUMOUTUMINEN

Mikäli osayleiskaava ei tule hyväksytyksi kunnanvaltuustossa tai hyväksytty osayleiskaava kumoutuu mahdollisten valitusten johdosta kokonaan, menetellään syntyneiden kustannusten osalta seuraavalla tavalla:

Kaikki Maanomistajan hyväksymät osayleiskaavan laatimisesta aiheutuneet kustannukset, kuten konsulttipalkkiot ja selvitysten kustannukset, on Maanomistaja velvollinen maksamaan. Maanomistaja saa tällöin täydet omistus- ja käyttöoikeudet maksamiinsa selvityksiin ja konsulttisuunnitelmiin.

Kaavatyön uudelleen käynnistäminen edellyttää valtuuston päätöstä asiasta. Uudelleen käynnistäminen edellyttää myös uutta kaavoituksen käynnistämissopimusta.

10. SOPIMUKSEN VOIMAANTULO JA IRTISANOMINEN

Tämä sopimus tulee voimaan, kun tämä sopimus on allekirjoitettu ja Vihdin kunnanhallituksen tämän sopimuksen hyväksymistä koskeva päätös on saanut lainvoiman.

Maanomistaja voi irtisanoa sopimuksen, mikäli konsultin valinnasta ei päästä yksimielisyyteen (kohta 7.1) tai mikäli Maanomistaja ei hyväksy selvitysten tilaamista (kohta 7.3).

Osapuolet voivat irtisanoa sopimuksen kirjallisella ilmoituksella toiselle osapuolelle, jos sopimuksen tarkoittamaa osayleiskaavaehdotusta ei ole käsitelty elinvoimalautakunnassa 30.6.2024 mennessä. Sopimusta ei voi kuitenkaan irtisanoa sen jälkeen, kun osayleiskaavaehdotus on käsitelty elinvoimalautakunnassa.

Mikäli Maanomistaja irtisanoa sopimuksen, ei tästä sopimuksesta aiheudu osapuolille muita kustannuksia kuin Maanomistajalle kohdassa "Osayleiskaava" mainitut osayleiskaavan valmistelusta aiheutuneiden kustannusten korvaaminen. Mikäli Kunta irtisanoa sopimuksen, Kunta ei vastaa kaavan valmistelusta Maanomistajalle aiheutuneista kustannuksista.

Konsulttisopimuksen irtisanomisehdoista tulee sopia tarjousta hyväksyttäessä ja sopimusta laadittaessa. Laadittavassa sopimuksessa tulee huomioida Maanomistajan tämän sopimuksen mukaiset irtisanomisehdot.

11. SOPIMUKSEN SIIRTÄMINEN

Maanomistaja ei saa siirtää tätä sopimusta osittain tai kokonaan kolmannelle ilman kunnan kirjallista suostumusta.

Kiinteistöyhtymä Hiiskulan Kartanon sisäisten omistussuhteiden muutokset eivät vaadi kunnan kirjallista suostumusta mutta Maanomistaja on velvollinen ilmoittamaan niistä kunnalle.

12. SOPIMUSALUEEN LUOVUTTAMINEN

Mikäli Maanomistaja luovuttaa sopimusalueelta omistamansa kiinteistön osittain tai kokonaan kolmannelle tämän sopimuksen voimassa ollessa, Maanomistaja vastaa edelleen Kuntaan ja konsulttitahoihin nähden tämän sopimuksen mukaisista velvoitteista, kunnes kunnanhallitus on hyväksynyt velvoitteiden siirron kolmannelle.

13. ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

Erimielisyydet, joita osapuolet eivät pysty neuvotteluissa ratkaisemaan, ratkaistaan Länsi-Uudenmaan käräjäoikeudessa.

Osapuolet ovat velvollisia neuvottelemaan asioiden ratkaisemisesta ensi kädessä.

ALLEKIRJOITUKSET

Vihdissä __ . _____kuuta 202__

VIHDIN KUNTA

NIMI
titteli

NIMI
titteli

Vihdissä __ . _____kuuta 202__

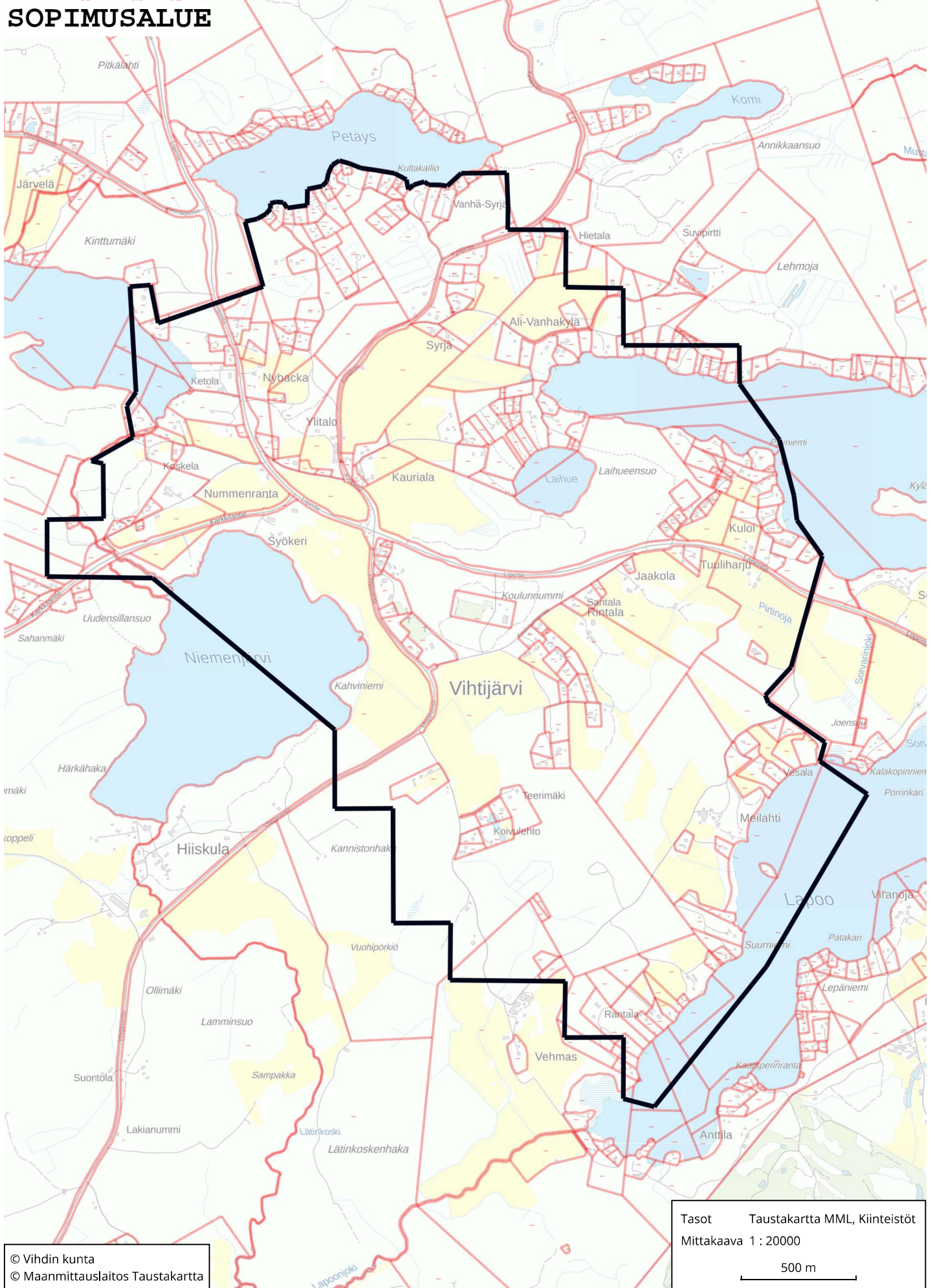
MAANOMISTAJAT (Kiinteistöyhtymä Hiiskulan Kartano, kiinteistöt 927-452-1-544 Seppä, 927-452-1-612 Koulurinne ja 927-452-7-217 Hiiskula)

NIMI

NIMI

NIMI

SOPIMUSALUE



© Vihdin kunta
© Maanmittauslaitos Taustakartta

Tasot Taustakartta MML, Kiinteistöt
Mittakaava 1 : 20000
500 m