

AIESOPIMUS PISTOHIEKAN MATKAILUALUEEN KEHITTÄMISESTÄ / KORTTELI 7 JA KORTTELIN 4 LÄHEINEN ALUE

Osapuolet

Puumalan kunta
Keskustie 14
52200 Puumala
Y-tunnus: 0166400-1
Sopimusta koskeva yhteyshenkilö: kunnanjohtaja Niina Kuuva

Pistohiekka Resort Oy
Reelinki 39
00890 Helsinki
yrityksen kotipaikka: Puumala
Y-tunnus: 3161001-2
Sopimusta koskeva yhteyshenkilö: toimitusjohtaja Tomi Närhinen

Sopimuksen tavoite ja kohde

Tällä sopimuksella sovitaan osapuolten välillä siitä, että Puumalan kunta varaa Pistohiekka Resort Oy:lle Pistohiekan matkailualueelta (kiinteistötunnus 623-427-3-7) korttelista 7, tontit 2, 3 ja 4 sekä varautuu kaavamuutoksen käynnistämiseen alueella. Kaavamuutoksella (alue 1) tavoitellaan hotellitoiminnan mahdollistamista kortteliin 7 siten, että rakennusoikeuden kokonaismäärä eli 4 000 k-m² ei muutu koko korttelin osalta.

Lisäksi tällä sopimuksella sovitaan siitä, että Puumalan kunta varautuu käynnistämään karttaliitteeseen merkityllä määrälalla (alue 2) kaavamuutoksen, jolla tavoitellaan kaavamerkintää, joka mahdollistaisi alueelle majoitus-, ravintola-, kokous- ja talousrakennuksien rakentamisen.

Pistohiekka Resort Oy on hakemassa rahoitusta tähän sopimukseen liittyvälle investoinnille ja osapuolten tahtotilan kirjaamiseksi ja sitoutuneisuuden osoitukseksi on tehty tämä aiesopimus kuvaamaan sitä tavoitetta, että edellä mainitun kiinteistön kehittäminen ja kauppa toteutuvat. Sopimuksen tarkoitus on mahdollistaa rahoituksen hakeminen, ja tavoitteena on saada pitkään jatkunut kiinteistön myynti suoritettua. Osapuolet sitoutuvat tässä aiesopimuksessa yksilöityyn myynti- ja kaavoitusprosessiin, jolla tämä tavoite toteutetaan.

Kaavatilanne ja sopimukset

Voimassa olevan ranta-asetmakaavan mukaisesti alueella 1 on voimassa kaavamerkintä RM-6.

Kaavamerkinnän mukaan alue on:

Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue. Alueelle saa rakentaa yksittäisiä matkailua palvelevia majoitusrakennuksia sekä niitä palvelevia huolto- ja varastorakennuksia ja talousrakennuksia.

Matkailurakennuksiin liittyvä pysäköinti tulee sijoittaa korttelialueelle. Rakennusten tulee olla tyyliältään, mitoitukseltaan ja väritykseltään alueelle soveltuvia. Korttelialueelle tulee jättää luonnonpuustoa rakentaa siten, että kortteliin jää luonnontilaisina säilyviä alueita. Erityisesti suojapuustoa tulee jättää korttelialueen rannan puoleiselle osalle.

Voimassa olevan ranta-asetmakaavan mukaisesti alueella 2 on voimassa kaavamerkintä MU.

Kaavamerkinnän mukaan alue on:

Maa- ja metsätalousalue, jolla erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta. Alueelle saa rakentaa retkeilyä ja matkailua palvelevia polkuja ja rakenteita.

Hotellitoiminnan sijoittaminen kortteliin 7 eli nykyisen RM-6 -kaavamerkinnän alueelle tarvitsee siten kaavamuutoksen. Rakennusoikeus korttelissa 7 ei kasvaisi.

Samoin majoitustoiminnan laajentaminen MU-alueelle vaatii kaavamuutoksen. MU-alueen kaavamuutoksen yhteydessä on tarpeen huomioida se, että rakennusoikeuden määrä alueella ei kasva, vaan rakennusoikeutta siirretään muista kortteleista alueelle.

Puumalan kunnan ja Adverento Travel Oy:n välillä on maanvuokrasopimus (kunnanvaltuusto 18.1.2021 § 4) koskien korttelin 7 tonttia numero 1. Tämä alue kuuluisi kaavamuutoksen alueeseen.

Osapuolet toteavat tiedostavansa, että osapuolten välisissä sopimuksissa ei voida sitovasti sopia kaavamuutosten sisällöstä ja että kaavamuutokset voivat joutua myös muutoksenhaun kohteeksi.

Valmisteltavat sopimukset

Mikäli Pistohiekka Resort Oy päätyy investorihaun myötä lopputulokseen, että investointi on mahdollisuus toteuttaa, laaditaan maankäyttösopimus, jossa sovitaan kaavan tavoitteista, vastuista ja kustannuksista. Lähtökohta on, että yritys vastaa kaavan laatimisen kustannuksista. Maankäyttösopimuksessa sovitaan myöhemmin tarkemmin tehtävän sopimuksen mukaisesti kustannuksista ja muistakin sopimusmääräyksistä tavanomaisin ehdoin. Varsinainen maankäyttösopimus voidaan osapuolia sitovasti tehdä, kun kaavaluonnos tai -ehdotus on ollut julkisesti nähtävillä (maankäyttölaki 91 b §).

Lisäksi maankäyttösopimuksen yhteydessä tulee sopia toteutuneen kaavamuutoksen vaikutuksesta määräälojen arvoon (myyntihinta/vuokrahinta).

Lisäksi tässä yhteydessä laaditaan erillinen kiinteistön kaupan esisopimus, jolla sovitaan alueen myynnistä taikka vuokrauksesta, mikäli esisopimuksen ehdot täyttyvät. Osapuolten tarkoituksena on, että esisopimuksen vahvistaa kaupanvahvistaja ja että se tehdään siten osapuolia velvoittavassa muodossa. Esikauppakirjassa määritellään keskeisiksi lopullisen kaupan toteuttaviksi ehdoiksi suunnitellun kaavanmuutoksen toteutuminen ja lainvoimaisuus sekä kauppahinta ja sen maksaminen (omistusoikeus siirtyy kauppahinnan maksuhetkellä).

Esisopimuksen ja maankäyttösopimuksen valmisteluvastuu on kunnalla ja näiden sopimusten valmistelu voidaan aloittaa heti aiesopimuksen astuttua voimaan.

Muut huomiot

Pistohiekka Resort Oy on tietoinen, että Puumalan kunta valmistelee ympäristöluvan hakemista paikallispuhdistamolle tai vaihtoehtoisesti muulle jätevesien käsittelyjärjestelmäratkaisulle. Pistohiekka Resort Oy tiedostaa, että luvan edellytykset arvioi ja päätöksen tekee Aluehallintovirasto ja puhdistamon toteutuminen on ehdollinen Puumalan kunnanvaltuuston lainvoimaisille päätöksille. Paikallispuhdistamoon ohjattaisiin Pistohiekan matkailualueelta tulevat viemäriverdet. Osapuolet tiedostavat, että paikallispuhdistamon toteutuminen on keskeinen kiinteistön hyödyntämisen kannalta.

Neuvottelukielto

Puumalan kunta varaa liitteen mukaiset alueet 1 ja 2 Pistohiekka Resort Oy:lle eikä neuvottele niiden myymisestä tai vuokraamisesta muiden osapuolten kanssa aiesopimuksen voimassaolon aikana.

Varausmaksu

Kunnanvaltuusto on vahvistanut korttelin 7 tontin 2 hinnaksi 160 000 euroa, tontin 3 hinnaksi 170 000 euroa ja tontin 4 hinnaksi 140 000 euroa. Yhteensä varattavien ja kaavoitettavien kohteiden arvo on 470 000 euroa.

Tonttien 2–4 varausmaksu on 1 % myyntihinnasta eli 4 700 e vuodessa. Varausmaksua ei palauteta.

Aiesopimuksen voimassaoloaika

Tämä aiesopimus on voimassa sopimuksen allekirjoittamishetkestä alkaen 18 kuukautta. Mikäli investointi on mahdollista toteuttaa jo ennen määräajan päättymistä, päättyy aiesopimus kauppakirjan, vuokrasopimuksen tai sitovan esikauppakirjan allekirjoitukseen.

Mikäli tämän määräajan sisällä puolestaan osoittautuu, että investointia ei ole mahdollista toteuttaa, voi aiesopimus päättyä kummankin osapuolen yhteisellä kirjallisella sopimuksella ennen määräajan päättymistä.

Sopimuksen voimaantulo

Aiesopimus tulee voimaan, kun kunnanhallituksen tätä aiesopimusta koskeva päätös on saanut lainvoiman ja aiesopimus on allekirjoitettu.

Puumalassa xx.xx.xxxx

Niina Kuuva
kunnanjohtaja
Puumalan kunta

Tomi Närhinen
toimitusjohtaja
Pistohiekka Resort Oy

LIITE: kartat

