

Sopimus asemakaavoituksen käynnistämisestä, TM7 Karlsgård siirtolapuutarha, sopimuksen siirto ja päivitys / Avtal om inledande av detaljplanering, TM7 Karlsgård koloniträdgård, överföring och uppdatering av avtalet

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 14.10.2021 § 71

Valmistelija / Beredare: Kaavoituspäällikkö / planlägningschef Jarkko Lyytinen, jarkko.lyytinen(at)sipoo.fi

Asemakaavatyö (TM7 Karlsgård siirtolapuutarha) on mukana Sipoon kaavoitusohjelmassa 2021-2025. Sopimusalueen länsiosa sijaitsee Sipoon yleiskaavan 2025 A-alueella (asemakaavoitetta-vaksi tarkoitettu alue), ja itä- ja pohjoispuoliset osat Sipoon yleiskaavan 2025 MTH-alueella. Yleiskaavaa tarkentavassa Talman osayleiskaavassa (tullut voimaan 8.3.2017) sopimusalueen Kylänpääntien pohjoispuoliset osat on osoitettu MT-alueeksi (maatalousalue) ja tien eteläpuoliset osat M-alueeksi (maa- ja metsätalousvaltainen alue), joka on paikallisesti arvokasta kulttuurimaisema-aluetta.

Kunnan tavoitteena on mahdollistaa Talman tulevan taajaman vapaa-ajantoimintoja laajentavan ja parantavan siirtolapuutarhakokonaisuuden toteuttaminen. Alueelle ei ole tarkoitus sijoittaa pysyvää asutusta. Alueen toteutus tapahtuu kunnalle koituvien infra- ja mahdollisten palvelurakentamisen investointikustannusten osalta kustannusneutraalisti.

Sopimuksen sisältö:

Sipoon kunta ja maanomistaja ovat neuvotelleet sopimuksesta koskien asemakaavoituksen käynnistämistä. Tarvittaessa kunta ja maanomistaja neuvottelevat asemakaavamuutosehdotuksen nähtävillä olon jälkeen maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen maankäyttösopimuksen.

1. Kunta käynnistää Sopimusalueen asemakaavan laatimisen 31.1.2022 mennessä. Tavoitteena on, että asemakaava on laadittu 31.12.2022 mennessä.
2. Yhteistyökumppani maksaa Kunnalle asemakaavan valmistelun, mm. kuulutukset ja muun laatimisen aiheuttamina kustannuksina 10000 euroa riippumatta siitä, hyväksyykö Kunta valmisteltavan asemakaavan. Kustannukset peritään, kun asemakaavaehdotus on hyväksytty kunnanhallituksessa.
3. Kunta ohjaa asemakaavan laadintaa ja piirtää lopullisen kaavakartan ehdotusvaiheessa. Sopimusalueen osalta Yhteistyökumppani ja kunta laativat yhdessä Sopimusaluetta koskevan suunnitelman ja luonnosvaiheen kaavakartan, joidenka laatimisen kustannuksista vastaa Yhteistyökumppani. Yhteistyökumppani maksaa kaikki konsulttikustannukset, jotka liittyvät Sopimusalueen kaavoitukseen. 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.

Päätös raukeaa 31.12.2021 mikäli molemmat osapuolet eivät ole allekirjoittaneet kaavoituksen käynnistämissopimusta.

Esittelijä / Föredragande Kehitysjohtaja / Utvecklingsdirektör Siren Pirjo

Ehdotus / Förslag

Maankäyttöjaosto päättää esittää kunnanhallitukselle liitteen 1 mukaisen sopimuksen hyväksymistä. Tonttipäällikkö ja kaavoituspäällikkö valtuutetaan allekirjoittamaan tämän päätöksen mukainen sopimus. Kaavoituspäällikkö valtuutetaan tekemään sopimukseen teknisluontoisia muutoksia ja korjauksia.

Markanvändningssektionen beslutar föreslå kommunstyrelsen att ett avtal i enlighet med bilaga 1 godkänns. Tomtchefen och planläggningschefen befullmäktigas att underteckna avtalet enligt det här beslutet. Planläggningschefen befullmäktigas att göra tekniska ändringar och rättelser i avtalet.

Käsittely / Behandling

Ritva Tarvainen ehdotti, että asia palautetaan jatkovalmisteluun. Max von Hellens kannatti Ritva Tarvaisen ehdotusta.

Puheenjohtaja totesi, että asiassa oli tehty kannatettu palautusehdotus, minkä vuoksi oli äänestettävä.

Puheenjohtaja ehdotti, että asian käsittelyn jatkamista kannattavat äänestävät "jaa" ja Ritva Tarvaisen palautusehdotusta kannattavat äänestävät "ei". Esitys hyväksyttiin yksimielisesti.

Äänestys:

Asian käsittelyä jatketaan, "jaa" (5 kpl): Rasmus Lindroos, Mia Wikström, Karl-Erik Oljemark, Jarkko Sinda, Kicka Lindroos

Tarvaisen vastaehdotus, "ei" (2 kpl): Ritva Tarvainen, Max von Hellens

Puheenjohtaja totesi, että maankäyttöjaosto päätti jatkaa asian käsittelyä äänin 5-2.

Ritva Tarvainen föreslog att ärendet remitteras för vidareberedning. Max von Hellens understödde Ritva Tarvainens förslag.

Ordföranden konstaterade att det i ärendet gjorts ett understött förslag om återremittering och att omröstning därför var påkallad. Ordföranden föreslog att de som understöder att behandlingen av ärendet fortsätter röstar "ja" och de som understöder ja Ritva Tarvainens förslag om återremittering röstar "nej". Förslaget godkändes enhälligt.

Omröstning:

Behandlingen av ärendet fortsätter, "ja" (5 st): Rasmus Lindroos, Mia Wikström, Karl-Erik Oljemark, Jarkko Sinda, Kicka Lindroos

Ritva Tarvainens förslag om remittering, "nej" (2 st): Ritva Tarvainen, Max von Hellen

Ordförande konstaterade att markanvändningssektionen med rösterna 5-2 beslutade fortsätta behandlingen av ärendet.

Päätös / Beslut

Maankäyttöjaosto hyväksyi esittelijän ehdotuksen.

Markanvändningssektionen godkände föredragandes förslag.

Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen 08.11.2021 § 348

Esittelijä / Föredragande Kunnanjohtaja / Kommundirektör Grannas Mikael

Ehdotus / Förslag

Kunnanhallitus päättää hyväksyä liitteen 1 mukaisen sopimuksen. Tonttipäällikkö ja kaavoituspäällikkö valtuutetaan allekirjoittamaan tämän päätöksen mukainen sopimus. Kaavoituspäällikkö valtuutetaan tekemään sopimukseen teknisluontoisia muutoksia ja korjauksia.

Kommunstyrelsen beslutar godkänna ett avtal i enlighet med bilaga 1. Tomtchefen och planläggningschefen befullmäktigas att underteckna avtalet enligt det här beslutet. Planläggningschefen befullmäktigas att göra tekniska ändringar och rättelser i avtalet.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut

Kunnanhallitus hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Kommunstyrelsen godkände enhälligt föredragandens förslag.

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 14.05.2025 § 57

Valmistelija / Beredare: kaavoituspäällikkö / planläggningschef Eric roselius eric.roselius(at)sipoo.fi

Asemakaava TM 7 Karlsgårdin siirtolapuutarha on kuulutettu vireille 24.2.2022 ja asemakaavaluonnos on ollut nähtävillä 27.4.2023–2.6.2023. Asemakaavaluonnoksen nähtävilläolon jälkeen sopimuskumppani, J & O Tiimi Oy, on myynyt kiinteistön 753-421-1-122 Härmän liike- ja lomahuoneistot Oy:lle. Sopimus- ja vireillä olevan asemakaavan kaava-alue sijaitsee kokonaisuudessaan kiinteistölle 753-421-1-122.

Kiinteistöä 753-421-1-122 koskevassa kauppakirjassa myyjä (J & O Tiimi Oy) ja ostaja (Härmän liike- ja lomahuoneistot Oy) on sopinut asemakaavoituksesta mm. seuraavasti:

Ostaja vastaa kokonaisvaltaisesti kaavoitusprosessin eteenpäin viemisestä ja siitä syntyvistä kustannuksista.

Sekä

Asemakaavan vahvistaminen on tämän kaupan olennainen edellytys, minkä takia tämä kauppa purkautuu, mikäli asemakaavaa ei vahvisteta.

Kunnan ja J & O Tiimi Oy :n välillä solmitun asemakaavan käynnistämissopimuksen (KH 08.11.2021 § 348) mukaan:

Yhteistyökumppani ei saa siirtää tätä sopimusta osittain tai kokonaan kolmannelle ilman Kunnan suostumusta. Suostumuksesta päättää kunnanhallitus ja Yhteistyökumppani tulee hakea kirjallinen suostumus ennen sopimuksen siirtämistä.

sekä

Mikäli Yhteistyökumppani luovuttaa Sopimusalueen osittain tai kokonaan kolmannelle tämän sopimuksen voimassa ollessa, maanomistaja vastaa edelleen Kuntaan nähden tämän sopimuksen mukaisista velvoitteista, ellei Kunta ole kirjallisesti hyväksynyt siirron saajaa.

Näin ollen asemakaavoituksen jatkaminen uuden maanomistajan kanssa edellyttää kunnanhallituksen suostumuksen sopimuksen siirtämisestä.

Härmän liike- ja lomahuoneistot Oy on lähestynyt kuntaa sähköpostitse 20.3.2025 ja ilmoittanut halukkuutensa jatkaa TM 7 Karlsgårdin siirtolapuutarhan asemakaavan laadintaa samoin tavoittein ja edellytyksin kuin kiinteistön edellinen omistaja sekä pyytänyt asemakaavoituksen käynnistämissopimuksen siirtoa. Härmän liike- ja lomahuoneistot Oy on toimittanut pyynnön yhteydessä selvityksen yhtiön taloudellisesta tilanteesta.

Kunta on pitänyt erillisen neuvottelun ostajan ja myyjän kanssa koskien sopimustilannetta sekä kaavoituksen jatkamisen edellytyksistä.

Kunnan ja Härmän liike- ja lomahuoneistot Oy :n kesken on kunnan aloitteesta sovittu sopimuksen päivityksistä. Päivitykset ovat lähinnä teknisluontoisia ja tarkentavat sopijaosapuolten vastuita ja velvoitteita, lähinnä maanomistajan osalta. Lisäksi sopimuksesta on poistettu niitä velvoitteita, jotka ovat toteuneet, eikä niistä ole nykytilanteessa tarvetta erikseen sopia. Muilta osin päivitetty sopimus vastaa luonteeltaan alkuperäistä sopimusta.

Esittelijä / Föredragande Kaavoituspäällikkö / Planläggningschef Roselius Eric

Ehdotus / Förslag Maankäyttöjaosto päättää esittää kunnanhallitukselle, että se päättää:
1) hyväksyä J & O Tiimi Oy sopimuksen siirron Härmän liike- ja lomahuoneistot Oy:lle liitteen 1 mukaisessa päivitetyssä muodossa. Sopimus on allekirjoitettava viimeistään 30.9.2025, muussa tapauksessa tämä päätös raukeaa.
2) valtuuttaa tonttipäällikkö ja kaavoituspäällikkö allekirjoittamaan tämän päätöksen mukainen sopimus.
3) valtuuttaa Kaavoituspäällikkö tekemään sopimukseen teknisluontoisia muutoksia ja korjauksia ennen allekirjoittamista.

Pykälä tarkastetaan välittömästi.

Markanvändningssektionen beslutar föreslå kommunstyrelsen att den beslutar:

- 1) godkänna överföringen av avtalet med J & O Tiimi Oy till Härmän liike- ja lomahuoneistot Oy med uppdateringar i enlighet med bilaga 1. Avtalet ska undertecknas senast 30.9.2025, annars upphör detta beslut att gälla.
- 2) befullmäktiga tomtchefen och planläggningschefen att underteckna avtalet enligt detta beslut.
- 3) befullmäktiga planläggningschefen att göra tekniska ändringar och korrigeringar i avtalet.

Paragrafen justeras omedelbart.

Käsittely / Behandling Ritva Tarvainen ehdotti että asia jätetään pöydälle.

Puheenjohtaja totesi, että maankäyttöjaosto kannatti pöydällepanoehdotusta yksimielisesti.

Ritva Tarvainen föreslog att ärendet bordläggs.

Ordföranden konstaterade att markanvändningssektionen understödde bordläggningsförslaget enhälligt.

Päätös / Beslut Maankäyttöjaosto päätti yksimielisesti jättää asian pöydälle.

Markanvändningssektionen beslöt enhälligt bordlägga ärendet.

Liitteet / Bilagor

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 28.05.2025 § 67

1152/10.02.03/2021

Valmistelija / Beredare: Kaavoituspäällikkö Eric roselius
eric.roselius(at)sipoo.fi

Esittelijä / Föredragande Kaavoituspäällikkö / Planläggningschef Roselius Eric

Ehdotus / Förslag Maankäyttöjaosto päättää esittää kunnanhallitukselle, että se päättää:

- 1) hyväksyä J & O Tiimi Oy sopimuksen siirron Härmän liike- ja lomahuoneistot Oy:lle liitteen 1 mukaisessa päivitetystä muodossa. Sopimus on allekirjoitettava viimeistään 30.9.2025, muussa tapauksessa tämä päätös raukeaa.
- 2) valtuuttaa tonttipäällikkö ja kaavoituspäällikkö allekirjoittamaan tämän päätöksen mukainen sopimus.
- 3) valtuuttaa Kaavoituspäällikkö tekemään sopimukseen teknisluontoisia muutoksia ja korjauksia ennen allekirjoittamista.

Pykälä tarkastetaan välittömästi.

Markanvändningssektionen beslutar föreslå kommunstyrelsen att den beslutar:

- 1) godkänna överföringen av avtalet med J & O Tiimi Oy till Härmän liike- ja lomahuoneistot Oy med uppdateringar i enlighet med bilaga 1. Avtalet ska undertecknas senast 30.9.2025, annars upphör detta beslut att gälla.
- 2) befullmäktiga tomtchefen och planläggningschefen att underteckna avtalet enligt detta beslut.
- 3) befullmäktiga planläggningschefen att göra tekniska ändringar och korrigeringar i avtalet.

Paragrafen justeras omedelbart.

Käsittely / Behandling Maankäyttöjaosto päättää esittää kunnanhallitukselle, että se päättää:

- 1) olla hyväksyttämättä J & O Tiimi Oy sopimuksen siirtoa Härmän liike- ja lomahuoneistot Oy:lle.
- 2) Kehottaa kaavoitusyksikköä välittömästi ryhtymään valmistelevaan asemakaavan TM7 Karlsgård siirtolapuutarhan asemakaavan keskeyttämistä.

Markanvändningssektionen beslutar föreslå kommunstyrelsen att den beslutar:

- 1) att inte godkänna överföring av J & O Tiimis avtal till Härmän liike- ja lomahuoneistot Oy
- 2) uppmana enheten Planläggning att omedelbart inleda beredningen av avbrytandet av detaljplanen TM 7 Karlsgårds koloniträdgård

Päätös / Beslut

Maankäyttöjaosto päätti esittää kunnanhallitukselle, että se päättää:

1) olla hyväksyttämättä J & O Tiimi Oy sopimuksen siirtoa Härmän liike- ja lomahuoneistot Oy:lle.

2) Kehottaa kaavoitusyksikköä välittömästi ryhtymään valmistelemaan asemakaavan TM7 Karlsgård siirtolapuutarhan asemakaavan keskeyttämistä.

Markanvändningssektionen beslutade föreslå kommunstyrelsen att den beslutar:

1) att inte godkänna överföring av J & O Tiimis avtal till Härmän liike- ja lomahuoneistot Oy

2) uppmana enheten Planläggning att omedelbart inleda beredningen av avbrytandet av detaljplanen TM 7 Karlsgårds koloniträdgård

Liitteet / Bilagor

Liite Bilaga 1 - Sopimus asemakaavamuutoksen käynnistämisestä, TM7 Karlsgård siirtolapuutarha

Liite Bilaga 2 - Sopimusalue, TM7 Karlsgård siirtolapuutarha