

6.5.2025

Sopimus asemakaavan käynnistämisestä

1 Sopijapuolet

Sipoon kunta (0203533-8)
PL 7, 04131 Sipoo
jäljempänä tässä sopimuksessa "Kunta"

Härmän liike- ja lomahuoneistot Oy (2445029-2), perustettavan yhtiön lukuun ja puolesta
Knuuttilanraitti 10, 62300 Härmä
jäljempänä tässä sopimuksessa "Yhteistyökumppani"

Sopijaosapuolet jäljempänä yhdessä "Sopijapuolet".

2 Sopimusalue

Sopimus koskee Sipoon kunnassa Talmassa sijaitsevaa oheisen liitekartan mukaista kiinteistöä Karlsgård kiinteistötunnus 753-421-1-122, jäljempänä tässä sopimuksessa "Sopimusalue" (liite 1). Sopimusalueen kokonaispinta-ala on noin 10 ha.

Yhteistyökumppani omistaa kiinteistön 753-421-1-122.

Asemakaavoitettava alue voi olla laajempi kuin Sopimusalue.

3 Sopimuksen tarkoitus

Sopimuksen tarkoituksena on, että Kunta ja Yhteistyökumppani sopivat Sopimusalueen asemakaavoituksen käynnistämisestä ja siihen liittyvistä ehdoista.

Sopijapuolet ovat tietoisia asemakaavaprosessin itsenäisestä ja riippumattomasta luonteesta ja seikoista, että käynnistyvä asemakaavan valmistelu ei välttämättä johda asemakaavan hyväksymiseen tai että asemakaava hyväksytään Sopijapuolten tavoitteista poikkeavassa muodossa. Yhteistyökumppanilla ei ole oikeutta saada tai vaatia korvauksia tämän johdosta.

4 Lähtötilanne

Sopimusalueella on voimassa Talman osayleiskaava (tullut voimaan 8.3.2017). Talman osayleiskaavassa 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.

6.5.2025

Asemakaavatyö (TM7 Karlsgård siirtolapuutarha) on sisälletty Sipoon kunnan kaavoitusohjelmaan 2024-2026. Asemakaava TM 7 on kuulutettu vireille 24.2.2022 ja asemakaavaluonnos on ollut nähtävillä 27.4.2023–2.6.2023.

5 Yhteistyökumppanin esittämät tavoitteet ja lähtökohdat sopimusalueen asemakaavoittamiselle ja kaavan toteuttamiselle

Yhteistyökumppanin tavoite on laatia asemakaava, joka mahdollistaa ekologisen ja yhteisöllisen siirtolapuutarha- ja palstaviljelyalueiden sekä vapaa-ajanasuntojen rakentamisen. Siirtolapuutarhahanke pohjautuu Suomen siirtolapuutarhaliiton ajatukseen, jossa alueella vältetään lomakylämaisyttä ja luodaan alueelle yhteisöllisyyttä ja urbaania kotitarpeiden luomuruuantuotantoa tukeva toteutus. Suunnitelman tarkoituksena on luoda kokonaisuus, joka kunnioittaa uusmaalaista maaseutuperinnettä ja tarjoaa mahdollisuuden ekologiseen ruuantuotantoon.

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

6 Kunnan esittämiä tavoitteita ja lähtökohtia sopimusalueen asemakaavoittamiselle ja kaavan toteuttamiselle

Kunta asettaa kaavoitushankkeelle seuraavan tavoitteen, joka ei millään tavoin sido Kuntaa tai laadittavan asemakaavan sisältöä ja laatimista:

Tavoitteena on asemakaavatyöllä 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.

7 Kartoitus

Sopimusalueelta on ajantasainen kaavan pohjakartta. Mikäli kaavaprosessin aikana käy ilmi, että pohjakartta tulee ajantasaistaa, vastaa Yhteistyökumppani pohjakartan ajantasaistamisen teettämisestä Kunnan käyttämien numeerisen kaavan pohjakartan laatimisoheiden mukaisesti ja vastaa pohjakartan tarkistamisen kustannuksista. Laadittava kartta-aineisto kaikkine oikeuksineen jää Kunnan omistukseen ja vapaaseen käyttöön.

8 Asemakaavan laatimiseksi tarpeelliset selvitykset ja suunnitelmat

Mikäli asemakaavan valmistelu edellyttää selvityksiä tai suunnitelmia, Yhteistyökumppani huolehtii selvitysten ja suunnitelmien laadituttamisesta ja niistä aiheutuneista kustannuksista. Mikäli selvityksen tai suunnitelman tekee Kunta, niihin kuluneesta ajasta peritään korvaus Yhteistyökumppanilta työaikaveloituksen ja toteutuneiden kustannusten mukaisesti. Selvityksistä tai suunnitelmista sovitaan Sopijapuolten kesken ennen selvitys- tai suunnittelutyön aloittamista.

6.5.2025

9 Asemakaavan laatiminen

Kunta on käynnistänyt Sopimusalueen asemakaavan laatimisen 24.2.2022. Tavoitteena on, että asemakaava on laadittu kesään 2026 mennessä.

Yhteistyökumppani huolehtii kaavaa laativan konsultin hankkimisesta ja konsulttityön kuluista. Kaavatyö laaditaan Kunnan ohjauksessa Kunnan laatimisohjeiden mukaisesti.

10 Korvaus asemakaavan valmistelusta

Kunta huolehtii asemakaavan hallinnollisesta käsittelystä, mukaan lukien viralliset kuulutukset ja näkövillanpääntöaineiston. Yhteistyökumppani maksaa Kunnalle asemakaavan hallinnollisesta käsittelystä 10 000 euroa kaavoitusmaksuna riippumatta siitä, hyväksyykö Kunta valmisteltavan asemakaavan. Kunta laskuttaa kaavoitusmaksun 30 päivän kuluessa siitä, kun asemakaavaehdotus on hyväksytty kunnanhallituksessa.

11 Sopimusaluetta koskevan maankäyttösopimuksen laatiminen

Kunta ja Yhteistyökumppani pyrkivät neuvottelemaan asemakaavaehdotusvaiheessa alueidenkäyttölain mukaisen maankäyttösopimuksen Sopimusalueen asemakaavan toteuttamisesta.

12 Sopimuksen voimaantulo, sitovuus ja päättymisen

Tämä sopimus tulee voimaan sekä Kuntaa ja Yhteistyökumppania sitovaksi sen jälkeen, kun tämä sopimus on allekirjoitettu ja kunnan tämän sopimuksen hyväksymistä koskeva päätös on saanut lainvoiman.

Mikäli Sopijapuolet yhdessä kirjallisesti toteavat tai jompikumpi Sopijapuoli kirjallisesti ilmoittaa, että maankäyttösopimuksen sisällöstä ei päästä yksimielisyyteen, raukeaa tämä sopimus. Sopijapuolet ovat tietoisia, että maankäyttösopimuksen allekirjoittaminen on edellytys asemakaavan viemiselle kunnanvaltuuston hyväksyttäväksi.

Sopimuksen voimassaolo päättyy, kun asemakaava on tullut voimaan tai asemakaavan kumoava päätös on tullut lainvoimaiseksi ja kaikki sopimusvelvoitteet on suoritettu. Mikäli asemakaava ei ole saanut lainvoimaa seitsemän (7) vuoden kuluttua tämän sopimuksen allekirjoittamisesta, osapuolet neuvottelevat sopimuksen jatkamisesta tai raukeamisesta.

Sopijapuolet voivat irtisanoa sopimuksen kirjallisella ilmoituksella toiselle Sopijapuolelle. Sopimus päättyy tällöin välittömästi. Sopimusta ei voi kuitenkaan irtisanoa sen jälkeen, kun asemakaavan ehdotus on käsitelty ensimmäisen kerran päätöksentekokokouksessa.

Mikäli sopimus raukeaa tai mikäli Yhteistyökumppani irtisanoa sopimuksen, Yhteistyökumppani vastaa kaikista omista kuluistaan ja konsulttipalvelujen

6.5.2025

kuluista sekä Kunnalle irtisanomishetkeen mennessä syntyneistä kaavan valmistelukuluista.

Mikäli Kunta irtisanoo sopimuksen, ei Yhteistyökumppania laskuteta Kunnan oman henkilöstön käytöstä aiheutuneista kuluista. Yhteistyökumppani vastaa hänelle itselleen irtisanomishetkeen mennessä syntyneistä kustannuksista ja konsulttipalvelujen kuluista.

13 Sopimuksen siirtäminen

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.

14 Sopimusalueen edelleen luovutus

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.

15 Erimielisyyksien ratkaiseminen

Erimielisyydet, joita sopijapuolet eivät pysty neuvotteluissa ratkaisemaan, ratkaistaan Itä-Uudenmaan käräjäoikeudessa.

16 Allekirjoitukset

Tämän sopimuksen hyväksymme ja sitoudumme sen ehdot täyttämään.

Tätä sopimusta on laadittu kaksi (2) kappaletta, yksi kullekin Sopijapuolelle. Tätä sopimusta voidaan muuttaa vain kirjallisesti. Sopijapuolten on vahvistettava muutokset allekirjoituksin.

Sipoossa , . .2025

Sipoon kunta

Juhani Lankinen
tonttipäällikkö

Eric Roselius
kaavoituspäällikkö

Härmän liike- ja lomahuoneistot Oy:n
puolesta

6.5.2025

Jouni Lehtimäki
varatuomari

Liitteet

Liite 1. Kartta sopimusalueesta