

MUUTOSSOPIMUS

Luonnos

Tällä muutossopimuksella muutetaan liitteenä olevaa Sipoon kunnan ja Talonpoikaiskulttuurisäätiön välistä (allekirjoitus 12.5.2020) sopimusta yhteistyöstä Puu-Talman alueen kaavoituksen käynnistämisestä ja tonttien luovutuksesta.

Sopimusosapuolet

1. Sipoon kunta (0203533-8)
PL7, 04131 Sipoo
info@sipoo.fi
(jäljempänä "kunta")

2. Talonpoikaiskulttuurisäätiö (1106730-7)
PL 510, 00101 Helsinki
(jäljempänä "säätiö")

Muutos

Sopimuksen kohtaa 5.4. muutetaan seuraavasti:

Kunta varaa kortteleiden 31110, 31106, 31105 ja 31103 AO-tontit perinnerakentamishankkeille alkaen yhdeksi vuodeksi siitä, kun tontit tulevat myyntiin. Kortteiden 31104, 31107 ja 31108 AO-tontin ovat varattavissa muuhunkin, kun perinnetalohankkeille asemakaavan ja rakentamistapaohjeen sallimissa rajoissa.

Alueen kaikkien AO-tonttien varausmaksu on 500 €/tontti.

Sipoossa ____.

Allekirjoitukset

Liite: 12.5.2020 allekirjoitettu sopimus.

SOPIMUS YHTEISTYÖN KÄYNNISTÄMISESTÄ

1. Sopimusosapuolet

1.1. Sipoon kunta
y-tunnus: 0203533-8
PL 7, 04131 SIPOO
(jäljempänä "Kunta")

1.2. Talonpoikaiskulttuurisäätiö
y-tunnus: 1106730-7
PL 510, 00101 HELSINKI
(jäljempänä "Säätiö")

2. Sopimusalue

Sopimusalue käsittää Sipoon kunnan omistaman kiinteistön Karmossaskogen, kiinteistötunnus 753-421-0001-0097. Kiinteistö sijaitsee Laaksotien varrella Talmassa. Kiinteistön pinta-ala on 83 343 m². Alueella on voimassa Talman osayleiskaava (G20), joka on tullut voimaan 8.3.2017. Alue on osoitettu osayleiskaavassa pientalovaltaiseksi asuinalueeksi (kaavamerkintä AP). Alueen asemakaava TM 1 Laaksotien omakotitontit on Sipoon kunnan kaavoitusohjelmassa 2019-2023. Edellä mainitusta kiinteistöstä käytetään jäljempänä termiä "Sopimusalue".

Sopimusalue on esitetty tämän sopimuksen liitteessä 1.

3. Sopimuksen tarkoitus

- 3.1. Tällä sopimuksella on tarkoitus käynnistää yhteistyöprosessi, jonka tuloksena Sopimusalueelle laaditaan asemakaava, joka mahdollistaa perinnekyllän rakentamisen Sopimusalueelle. Perinnekyllällä tarkoitetaan aluetta, jonne on mahdollista siirtää vanhoja hirsirakenteisia asuin- ja sivurakennuksia tai rakentaa uusia rakennuksia perinteisin menetelmin ja esikuvin.
- 3.2. Sopijaosapuolet ovat tietoisia siitä, että käynnistyvä yhteistyöprosessi ei välttämättä johda tässä sopimuksessa esitetyn asemakaavan hyväksymiseen.
- 3.3. Säätiö on tietoinen, että tämä sopimus ei millään tavoin sido Kuntaa laadittavan kaavaan sisällön osalta. Kunta kuitenkin sitoutuu tällä sopimuksella myötävaikuttamaan siihen, että tämän sopimuksen mukaiset tavoitteet täyttyvät.

4. Sopimuksen taustaa ja tavoitteet

- 4.1. Hankkeesta on tehty kirjallinen kaavoitusaloite Sipoon kunnalle 12.2.2006. Tämän jälkeen säätiö ja kunnan edustajat (luottamushenkilöt ja viranhaltijat) ovat keskustelleet hankkeen käynnistämisestä useaan kertaan.
- 4.2. Säätiö on laatinut alueelle ideasuunnitelman (Oy Arkkitehdit Lång-Kivilinna & Larikka Arkitekter Ab, 1.2.2017) ja tehnyt ennakkokartoitusta alueen kysynnästä vuodesta 2014 lähtien.

4.3. Kunnalla ja Säätiöllä on yhteinen tavoitetilä toteuttaa tämän sopimuksen mukainen hanke sopimuksen mukaisessa aikataulussa.

4.4. Säätiön tavoitteena on

- ideasuunnitelman mukaisen asuinalueen toteutuminen,
- pyrkiä edistämään perinteisen rakentamistavan suosiota,
- uusien yhteisöllisten ratkaisujen löytäminen asumiseen ja asuinalueiden luomiseen sekä
- hakea toimintamallia, jolla vastaavien alueiden toteuttaminen muuallakin Suomessa olisi mahdollista.

4.5. Kunnan tavoitteena on sopimusalueen kehittäminen kunnan strategian ja Talman osayleiskaavaratkaisun mukaisesti laadukkaana, vetovoimaisena ja yhteisöllisyyttä tukevana pientaloalueena, jolla on selvä oma profiili. Suunnitteluratkaisussa tulee huomioida mm. hulevesien hallinnan alueelliset järjestämistarpeet.

5. Yhteistyö

Sopimusosapuolet sitoutuvat edistämään omalta osaltaan hanketta ja tekemään hankkeen toteuttamiseksi yhteistyötä tässä kappaleessa määritettyjen periaatteiden ja vastuiden mukaisesti.

5.1. Sopimusalueen asemakaavoitus

Sipoon kunta sitoutuu käynnistämään Sopimusalueen asemakaavan laatimisen vuoden 2020 aikana.

Säätiö sitoutuu parhaan kykynsä mukaan myötävaikuttamaan asemakaavahankkeeseen siten, että Kunnan ja Säätiön tässä sopimuksessa todetut tavoitteet, jotka täydentyvät suunnittelutyön edetessä, täyttyvät.

Asemakaavan laatimistyön ohjausta ja koordinoitua varten perustetaan yhteistyöryhmä. Säätiö sitoutuu olemaan mukava asemakaavan laatimistyössä perinnerakentamisen asiantuntijan roolissa ja nimeää yhteistyöryhmään edustajan. Säätiön edustaja asemakaavan yhteistyöryhmässä on Jari Vesanen. Kunta nimeää yhteistyöryhmään puheenjohtajan.

Tavoitteena on, että alueen asemakaava valmistuu vuoden 2022 aikana.

Osapuolet allekirjoittavat sopimuksen siinä ymmärryksessä, että sopimuksessa esitetty asemakaavoituksen aikataulu ei sido kuntaa siinä tapauksessa, jos asemakaavoitus viivästyy Kunnasta johtumattomista syistä.

5.2. Sopimusalueen kunnallistekniikan toteuttaminen

Sipoon kunta aloittaa alueen kunnallistekniikan suunnittelun ja toteutuksen investointiohjelman mukaisesti vuonna 2022, mikäli asemakaava saa lainvoiman suunnitellussa aikataulussa. Kunnallistekniikan rakentaminen ajoittuu vuosille 2023-2024. Tontit ovat rakennettavissa viimeistään vuonna 2024.

Kylänpääntien alkuosa ja Laaksotie sopimusalueelle saakka muutetaan asemakaavalla kaduksi. Kylänpääntien alkuosuudelle Laaksotien risteykseen asti ja Laaksotielle sen sopimusaluetta sivuavalta osuudelta on suunniteltu toteutettavan kevyet perusparannukset. Tämän lisäksi sopimusalueelle rakennetaan tonttikatu, jonka pituus riippuu valitusta vaihtoehdosta ja tonttikadun linjauksesta. Alueelle toteutetaan näiden lisäksi myös muu tarvittava kunnallistekniikka.

5.3. Markkinointiyhteistyö

Asemakaavatyön alussa Säätiö ja Kunta määrittävät yhdessä alueelle markkinointityön keskeisen sisällön ja suuntalinjat. Markkinointi voidaan aloittaa, kun tämä sopimus on saanut lainvoiman ja se on allekirjoitettu.

Kunta vastaa hankkeen visuaalisen ilmeen toteuttamisesta Säätiön kanssa yhteistyössä.

Säätiö markkinoi hanketta omien kanavien kautta PR-viestinnän (hankkeen näkyvyys medioissa) ja sosiaalisen median keinoin.

Sipoon kunta perustaa asemakaavatyötä varten omat internet-sivut hankkeen alkuvaiheessa. Internetsivun kautta kerätään hankkeesta kiinnostuneiden yhteystiedot, joille tiedotetaan hankkeen etenemisestä sekä Kunnan että Säätiön toimesta. Säätiö on perustanut hanketta varten Facebook-sivuston. Säätiö jatkaa sivuston ylläpitoa hankkeen edetessä.

Osapuolet vastaavat omilta osiltaan markkinoinnista aiheutuvista kustannuksista ellei muuta erikseen sovita.

Osapuolet käyttävät Kunnan ja Säätiön logoja yhdessä hankkeen kaikessa markkinoinnissa. Säätiö luovuttaa tilaamansa ideasuunnitelman Kunnalle vapaasti käytettäväksi.

5.4. Tonttien luovuttaminen

Sopimusalueen tontit voidaan luovuttaa ostajille, kun alueen kunnallistekniikka on valmistunut kokonaan tai osittain.

Kunta luovuttaa tontit suoraan rakentajille. Tonttien hinta määräytyy myyntihetken hintatason mukaan (markkina-arvo vuodelta 2017 on 80 €/m²).

Luovutettaville tonteille määritetään rakentamisolueaika 5 vuotta. Rakentamatonta tonttia ei saa luovuttaa edelleen ilman kunnan kirjallista suostumusta.

Alueen tontteja on mahdollista varata luonnosvaiheen jälkeen. Tällä mahdollistetaan rakennushankkeiden huomioiminen ja mahdollistaminen asemakaavaehdotuksessa. Tonteista peritään varausmaksu, joka on suuruudeltaan 5 % kauppahinnasta. Varausmaksu hyvitetään kauppahinnassa. Varausmaksu palautetaan, mikäli asemakaavaa ei hyväksytä 31.12.2022 mennessä ellei ostajan kanssa muuta sovita.

Kunta varaa alueen kaikki tontit perinnerakentamiseen yhdeksi vuodeksi alkaen siitä, kun tontit ovat ostettavissa.

Mikäli sopimusalueen tonteista kaikkia ei toteuteta perinnerakentamisen muodossa, asemakaava ja rakentamistapaohje toteutetaan sellaisena, että alueelle on mahdollista rakentaa myös perinnerakentamisesta poikkeavia pientaloja.

6. Sopimuksen voimassaolo

Tämä sopimus tulee voimaan, kun kaikki sopijapuolet ovat sen allekirjoittaneet.

Sopimuksen voimassaolo päättyy, mikäli jokin alla olevista ehdoista täyttyy.

- Kaikki Sopimusalueen tontin on luovutettu.
- Vuoden kuluttua siitä, kun alueen tontit ovat ostettavissa ja kaikkia alueen tontteja ei ole luovutettu perinnerakentamiseen.
- Alueen asemakaavaa ei ole hyväksytty 31.12.2022 mennessä kunnan toimielimissä.

7. Muut ehdot

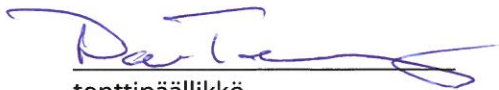
7.1. Tätä sopimusta ei saa siirtää kolmannelle osapuolelle.

7.2. Tätä sopimusta voidaan muuttaa vain kirjallisesti. Sopijapuolten on vahvistettava muutokset allekirjoituksin.

7.3. Mahdolliset erimielisyydet ratkaistaan ensisijaisesti keskinäisin neuvotteluin. Ellei yhteisymmärrystä saavuteta, yritetään riidan ratkaisua Suomen asianajoliiton sovintomenettelyssä. Mikäli tällä menettelyllä ei päästä ratkaisuun, asia ratkaistaan Itä-Uudenmaan käräjäoikeudessa.

Sipoossa 12 . 5 . 2020

Sipoon kunta


tonttipäällikkö


kaavoituspäällikkö
psta kehitysjohtaja

Talonpoikaiskulttuurisäätiö


Ilkka Haavisto
hallituksen puheenjohtaja


Jari Vesanen
hallituksen jäsen

LIITTEET

Liite 1: Kartta sopimusalueesta

Liite 2: Ideasuunnitelma Uudenmaan perinnekylä