



SOPIMUS ASEMAKAAVAMUUTOKSEN KÄYNNISTÄMISESTÄ

SOIJAPUOLET

Sipoon kunta
Y-tunnus: 0203533-8
PL 7, 04131 Sipoo
jäljempänä tässä sopimuksessa "Kunta"

Karlsgård siirtolapuutarhakylä
J & O Tiimi Oy
Y-tunnus: 0990220-3
Jokiharjuntie 6 b
82900 Iломantsi
Juha Kukkonen
toimitusjohtaja
jäljempänä tässä sopimuksessa "Yhteistyökumppani"

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 10,81 ha. Asemakaavatyössä tarkastellaan kokonaisuudessaan kaavoitusohjelman 2021-2025 mukaista aluetta, joka voi tarkentua kaavatyössä.

Asemakaavamuutosalue voi olla laajempi kuin Sopimusalue.

SOPIMUKSEN TARKOITUS

Sopimuksen tarkoituksena on, että Kunta ja Yhteistyökumppani sopivat sopimusalueen asemakaavan käynnistämisestä sekä asemakaavan laatimisesta ja siihen liittyvistä ehdoista. Sopijapuolet ovat tietoisia siitä, että käynnistyvä asemakaavan valmistelu ei välttämättä johda asemakaavan hyväksymiseen ja että sen johdosta Yhteistyökumppanilla ei ole oikeutta saada tai vaatia korvauksia.

MAANKÄYTTÖHANKKEEN LÄHTÖTILANNE

Yhteistyökumppani omistaa Sopimusalueen.

Postiosoite	Postadress	Katuosoite	Gatuadress	Vaihde Växel
PL 7	PB 7	Iso Kylätie 18	Stora Byvägen 18	(09) 235 31
04131 SIPOO	04131 SIBBO	04130 SIPOO	04130 SIBBO	Telefax (09) 2353 6209



Kiinteistöllä sijaitsee muutamia purkukuntoisia rakennuksia. Pääosa kiinteistöstä on peltoaluetta.

Sopimusalueen länsiosa sijaitsee Sipoon yleiskaavan 2025 A-alueella (asemakaavoitettavaksi 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 (maatalous-alue) ja tien eteläpuoliset osat M-alueeksi (maa- ja metsätalousvaltainen alue), joka on paikallisesti arvokasta kulttuurimaisema-aluetta.

Asemakaavatyö (TM7 Karlsgård siirtolapuutarha) on mukana Sipoon kaavoitusohjelmassa 2021-2025.

YHTEISTYÖKUMPPANIN ASEMAKAAVOITUSHANKKEELLE ASETTAMAT TAVOITTEET

Kaavatyön tavoitteena on mahdollistaa noin 50 erillisen pienviljelymökkin siirtolapuutarhakokonaisuuden sekä noin 10 vapaa-ajanasunnon toteuttaminen Talmassa sijaitsevalla noin 11 hehtaarin Karlsgård-tilalla (753-421-1-122).

KUNNAN ASEMAKAAVOITUSHANKKEELLE ASETTAMAT TAVOITTEET

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

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.

MUUT SOPIMUSEHDOT

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 kus-



tannuksista 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.

SOPIMUSALUETTA KOSKEVAN MAANKÄYTTÖSOPIMUKSEN LAATIMINEN

Tavoitteena on, että Kunta ja Yhteistyökumppani neuvottelevat asemakaavan ehdotusvaiheessa jälkeen maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen maankäyttösopimuksen.

SOPIMUKSEN VOIMAANTULO JA SITOVUUS

Tämä sopimus tulee voimaan sekä Kuntaa että Yhteistyökumppania sitovaksi sen jälkeen, kun tämä sopimus on allekirjoitettu ja Kunnan tämän sopimuksen hyväksymistä koskeva päätös on saanut lainvoiman. Sopimuksen voimassaolo päättyy, kun on kulunut kymmenen (10) vuotta sen voimaantulosta.

SOPIMUKSEN SIIRTÄMINEN

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

SOPIMUSALUEEN EDELLEEN LUOVUTUS

Mikäli Yhteistyökumppani luovuttaa sopimusalueen osittain tai kokonaan kolmannelle tämän sopimuksen voimassa ollessa, Yhteistyökumppani vastaa edelleen Kuntaan nähden tämän sopimuksen mukaisista velvoitteistaan, ellei kunta ole kirjallisesti hyväksynyt siirron saajaa.

ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

Erimielisyydet, joita sopijapuolet eivät pysty neuvotteluissa ratkaisemaan, ratkaistaan Itä-

Postiosoite	Postadress	Katuosoite	Gatuadress	Vaihde Växel
PL 7	PB 7	Iso Kylätie 18	Stora Byvägen 18	(09) 235 31
04131 SIPOO	04131 SIBBO	04130 SIPOO	04130 SIBBO	Telefax (09) 2353 6209



Uudenmaan käräjäoikeudessa.

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 . . 2021

Sipoon kunta

Anna-Leena Rouhiainen
tonttipäällikkö

Jarkko Lyytinen
kaavoituspäällikkö

Karlsgård siirtolapuutarhakylä
J & O Tiimi Oy

Juha Kukkonen
toimitusjohtaja

LIITTEET

Liite 1. Kartta sopimusalueesta