

TM 1 Puu-Talma asemakaava-alueen tontinluovutusperiaatteet / Principer för tomtöverlåtelse på TM1 Trä-Tallmo detaljplanområde

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 17.11.2021 § 89

Valmistelija / Beredare: tonttipäällikkö / tomtchef Anna-Leena Rouhiainen, anna-leena.rouhiainen(at)sipoo.fi, maankäyttöinsinööri / markanvändningsingenjör Maija Läätä, maija.laati(at)sipoo.fi

Talman keskustan pohjoispuolella on vireillä uusi TM1 Puu-Talma-niminen asemakaava. Asemakaavatyön tarkoituksena on mahdollistaa alueen rakentaminen perinne kylä-periaatteiden mukaisesti. Perinne kylällä tarkoitetaan aluetta, jonne on mahdollista siirtää vanhoja hirsirakenteisia asuin- ja sivurakennuksia tai rakentaa uusia rakennuksia hyödyntäen perinteisiä menetelmiä ja esikuvia. Kaavahankkeen aloittamisesta on sovittu Sipoon kunnan ja Talonpoikaiskulttuurisäätiön välisellä yhteistyösopimuksella, joka on hyväksytty kunnanhallituksessa 17.12.2019 ja allekirjoitettu 12.5.2020. Asemakaavaluonnosta esitellään Maankäyttöjaostolle 17.11.2021 kokouksessa.

Suunniteltu asemakaava-alue sijaitsee Talman taajamakeskuksen pohjoisosassa, noin 8 km etäisyydellä Nikkilästä luoteeseen. Alueelle on tarkoitus asemakaavoittaa noin 20-30 kpl omakotitontteja, jotka ovat suuruudeltaan noin 1500-2000 m². Lisäksi alueelle kaavoitetaan 2 kpl yhtiömuotoisia asuntotontteja sekä tontti kylätalolle. Tonttien lukumäärä ja koko tarkentuvat asemakaavaprosessin aikana. Omakotitontit on suunniteltu sijoittuvaksi rakentamattomalle metsäalueelle Laaksotien itäpuolelle Laaksotien ja Tranbackan peltoaukean väliin.

Alue on pohjoisosastaan tasaista savitasankoa, joka muuttuu etelään päin mentäessä havupuuvaltaisemmaksi kalliomaaksi. Aluetta halkoo puro. Rakentamisen yhteydessä tulee perustamistapa selvittää rakennushankekohtaisesti.

Alueen kunnallistekniikan rakentamisen aloitus on suunniteltu vuodelle 2022 ja tontit ovat myytävissä keväällä 2023, jolloin kunnallistekniikka on siinä vaiheessa, että tonteille pääsy on mahdollista. Tranbackan peltoalueeseen rajoittuville tonteille joudutaan mahdollisesti rakentamaan kiinteistökohtaiset jätevesipumppaamot, joiden kustannukset ovat 5 000 – 10 000 euroa / kiinteistö. Tämä kustannus tulee tontinostajien maksettavaksi.

Ulkopuolinen arvioitsija on määritellyt Puu-Talman AO-tonteille markkina-arvon 20.6.2017, jolloin se oli 80 €/m². Alueelle on tilattu arvion päivitys ja tontit tullaan myymään päivitetyin arvion mukaisella hinnalla, kuitenkin siten, että hinta on vähintään 80 €/m².

Sipoon kunnan ja Talonpoikaiskulttuurisäätiön yhteistyösopimuksen mukaan tonttien on oltava varattavissa jo asemakaavan luonnosvaiheen jälkeen, jolloin yksittäiset hankkeet voidaan vielä huomioida ja mahdollistaa asemakaavaehdotuksessa. Tonttien varaamiseksi järjestetään erillinen hakuaika ja hakuaikana jätettyjen hyväksytyjen hakemusten perusteella tontin saajat arvotaan. Tonttien arvonta ja valinta suoritetaan erillisessä arvontatilaisuudessa. Mikäli hyväksytyjen hakemusten määrä ylittää tarjolla olevien tonttien määrän, osa hakijoista jää ilman tonttia. Sopimusalueen tontit voidaan luovuttaa ostajille, kun alueen kunnallistekniikka on valmistunut siten, että tonteille pääsee rakentamaan. Luovutusajankohta on tämän hetken tietojen mukaan keväällä 2023.

Yhteistyösopimuksen mukaan kunta varaa aluksi ensimmäisessä hakuvaiheessa kaikki tontit perinnerakentamiseen yhdeksi vuodeksi siitä alkaen, kun tontit ovat ostettavissa, arviolta kevääseen 2024. Perinnerakentamiseksi katsotaan vanhan rakennuksen siirto paikalle muualta tai uuden rakennuksen rakentaminen, mikäli kyseisellä rakennuksella on olemassa vanha esikuva tai rakennustyyppi, ja rakennus rakennetaan hyödyntäen perinnerakentamisen menetelmiä ja -materiaaleja, ulkoasua ja mittasuhteita.

Mikäli ensimmäisen hakuprosessin jälkeen alueelle jää vapaita tontteja, luovutetaan ne perinnerakentamiseen arviolta kevääseen 2024 saakka, vapaamuotoisten ja hyväksytyjen hakemusten perusteella suoraan ilman erillistä hakumenettelyä. Mikäli tontteja on vielä vapaana tämänkin jälkeen, tontit myydään vapaasti hankkeille, jotka sopivat ulkoasultaan alueen muuhun rakentamiseen ilman muita perinnerakentamisen vaatimuksia.

Toimivalta: Sipoon kunnan 1.6.2017 voimaan tulleen hallintosäännön mukaisesti kunnanhallitus päättää maankäyttöpolitiikasta.

Esittelijä / Föredragande Kehitysjohtaja / Utvecklingsdirektör Siren Pirjo

Ehdotus / Förslag Kehitysjohtaja esittää maankäyttöjaostolle ja edelleen kunnanhallitukselle, että Sipoon kunta päättää Puu-Talma-asemakaava-alueen omakotitonttien luovuttamisesta ja luovutusehdoista seuraavasti:

1. Puu-Talma -asemakaava-alueen tontit myydään ensimmäisessä vaiheessa hakemusten perusteella siten, että tontit ovat varattavissa vain perinnerakentamishankkeita varten. Hakemuksen voi jättää täysi-ikäinen henkilö, yhdistys tai yritys.

Perinnerakentamishankkeella tarkoitetaan vanhojen hirsirakenteisten asuin- ja sivurakennusten siirtämistä alueelle tai uusien puurakenteisten rakennusten rakentamista perinteisin menetelmin ja esikuvin.

Vapaamuotoisesta hakemuksesta tulee ilmetä seuraavat tiedot:

- hakijan/hakijoiden tiedot
- kuvaus siitä miten pitkällä hanke on: ideatasolla vai toteutettavissa?
- kuvaus tontille siirrettävästä tai rakennettavasta uudesta rakennuksesta / rakennuksista (mm. nykyinen sijainti, kunto, omistussuhteet, käytön tilanne, rakennus purku-uhan alla)
- valokuva/piirustus siirrettävästä rakennuksesta/ rakennuksista tai rakennettavan uuden rakennuksen esikuvasta ja rakennustyyppistä.
- mahdolliset rakennuksen historiatiedot (mm. rakennusvuosi, rakennuksen kulttuurihistorialliset ja arkkitehtoniset arvot)
- onko siirrettävä rakennus hakijan omistuksessa tai mistä rakennus aiotaan hankkia
- suunnitelma siitä, miten siirto on toteutettavissa
- alustava hankkeen kustannusarvio ja alustava arvio aikataulusta vaiheineen.

2. Tonttien hakemiseksi järjestetään erillinen hakuaika, jonka aikana edellä mainittu hakemus on jätettävä. Kaikki hakemukset, jotka sisältävät kohdan 1 mukaiset tiedot ja tietojen perusteella hanke osoittautuu realistiseksi ja mahdolliseksi alueelle osallistuvat arvontaan.

3. Tontit myydään kiinteään hintaan tilattavan arvion mukaisesti, kuitenkin siten, että tonttien hinta on vähintään 80 €/maa-m².

4. Tonteista veloitetaan lohkomiskustannukset 1 090 euroa per tontti.

5. Tonteista peritään varausmaksu, jonka suuruus on 5 % tontin kauppahinnasta. Varausmaksun suuruus poikkeaa kunnanhallituksen hyväksymistä tontinluovutusperiaatteista. Varausmaksu maksetaan heti varauspäätöksen jälkeen ja varausmaksu hyvitetään kauppahinnasta. Varausmaksu palautetaan, mikäli varauspäätös ei saa lainvoimaa tai asemakaavaa ei hyväksytä 31.12.2022 mennessä, ellei ostajan kanssa muuta sovita.

6. Kauppakirja on allekirjoitettava heti, kun tontit ovat rakennettavissa. Luovutusajankohta tarkentuu hankkeen edetessä.

7. Kauppakirjaan kirjataan kunnanhallituksen hyväksymistä tontinluovutusperiaatteista poikkeava 5 vuoden rakentamisvelvoite hankkeiden erityisyyteen perustuen.

8. Mikäli tontteja on ensimmäisen hakuvaiheen jälkeen vapaana, tulevat ne vapaaseen myyntiin ja tontit ovat haettavissa kohdan 1 mukaisella vapaamuotoisella hakemuksella ilman erillistä hakuaikaa. Tontit voidaan luovuttaa hakemusten perusteella, mikäli hanke osoittautuu realistiseksi toteuttaa ja hanke soveltuu muutoin alueelle. Tontit varataan perinnerakentamishankkeita varten siihen asti, kunnes on kulunut 1 vuosi siitä, kun tontit ovat ostettavissa. Tämän jälkeen alueelle voidaan toteuttaa myös muita kuin perinnerakentamisen hankkeita, kuitenkin siten, että hankkeet sopivat alueen muuhun ilmeeseen sekä noudattavat asemakaavaa ja rakentamistapaohjetta. Tällöin tonttien luovuttamisessa noudatetaan kunnanhallituksen 26.11.2019 hyväksymiä tontinluovutusperiaatteita.

9. Mittaus- ja kiinteistöyksikkö vastaa tonttien myynnistä, tarkemmista myyntiperiaatteista ja myynnin aikatauluista.

10. Tonttipäällikkö valtuutetaan päättämään alueen tonttien varauksista ja myymisestä edellä mainituilla periaatteilla.

11. Tonttipäällikkö, maankäyttöinsinööri ja maankäyttöasiantuntija valtuutetaan valmistelevaan ja allekirjoittamaan kauppakirjat, kaksi yhdessä, näiden periaatteiden mukaisesti.

Alueen muiden tonttien kuin omakotitonttien luovuttamisesta päätetään erikseen.

Utvecklingsdirektören föreslår markanvändningssektionen och vidare kommunstyrelsen att Sibbo kommun beslutar följande om överlåtelsen av egnahemstomter på och överlåtelsevillkoren för detaljplaneområdet Trä-Tallmo:

1. Tomterna på detaljplaneområdet Trä-Tallmo säljs i första skedet utgående från ansökan så att tomter får reserveras endast för projekt som värnar om byggnadstraditionen. Ansökningar kan lämnas in av myndiga personer, föreningar eller företag. Med projekt som värnar om byggnadstraditionen avses här projekt i vilka gamla bostads- och sidobyggnader av stock flyttas till området eller nya byggnader byggs i trä enligt traditionella metoder och förebilder. Den fritt formulerade ansökan ska innehålla följande uppgifter: - sökandens/sökandenas uppgifter - en beskrivning av i vilket skede projektet befinner sig: inlednings- eller genomförandeskedet? - en beskrivning av byggnaden/byggnaderna som ska flyttas till tomten eller den nya byggnaden/de nya byggnaderna som ska byggas på tomten (bl.a. nuvarande placering, skick, ägarförhållanden, användningsstatus,

rivningshotad byggnad)

- foto/ritning av byggnaden/byggnaderna som ska flyttas eller en preliminär bild av den nya byggnaden jämte byggnadstyp
- eventuella historiska uppgifter om byggnaden (bl.a. byggnadsår, byggnadens kulturhistoriska och arkitektoniska värden)
- om byggnaden som ska flyttas ägs av sökanden eller var byggnaden ska förvärfvas
- en plan över hur flyttningen kommer att ske
- en preliminär kostnadsberäkning av projektet och en preliminär uppskattning av tidtabellen jämte skeden.

2. Det ordnas en separat ansökningstid för tomterna och den ovan nämnda ansökan ska lämnas in inom den angivna tiden. Alla ansökningar som innehåller uppgifterna i punkt 1 och där projektet på basis av uppgifterna visar sig vara realistiskt och möjligt att genomföra på området deltar i utlottningen.

3. Tomterna säljs till ett fast pris enligt en beställd uppskattning, dock så att tomternas pris är minst 80 euro/mark-m².

4. För tomterna tas ut styckningskostnader på 1 090 euro per tomt.

5. För tomterna tas dessutom ut en reserveringsavgift som utgör 5 % av tomtens köpesumma. Reserveringsavgiftens storlek avviker från de principer för tomtöverlåtelse som godkänts av kommunstyrelsen. Reserveringsavgiften betalas genast efter reserveringsbeslutet och den gottgörs i köpesumman. Reserveringsavgiften returneras om reserveringsbeslutet inte vinner laga kraft eller om detaljplanen inte godkänns före 31.12.2022 förutsatt att inget annat överenskommit med köparen.

6. Köpebrevet ska undertecknas genast då tomterna kan bebyggas. Tidpunkten för överlåtelsen preciseras i takt med att projektet framskrider.

7. I köpebrevet antecknas en byggnadsskyldighet på 5 år som avviker från de principer för tomtöverlåtelse som godkänts av kommunstyrelsen med hänvisning till projektens särdrag.

8. Om det ännu finns lediga tomter efter det första ansökningsskedet, läggs de ut till allmän försäljning och kan sökas med en fritt formulerad ansökan i enlighet med punkt 1 utan en separat ansökningstid. Tomterna kan överlåtas på basis av ansökan om projektet visar sig vara realistiskt att genomföra och i övrigt lämpar sig för området. Tomterna reserveras för projekt som värnar om byggnadstraditionen tills det har gått 1 år från det att tomterna var tillgängliga för köp. Efter detta kan även andra projekt än projekt som värnar om byggnadstraditionen genomföras på området dock så att projekten lämpar sig för områdets övriga miljö och genomförs i enlighet med detaljplanen och byggsättsanvisningarna. I detta fall iakttas de principer för tomtöverlåtelse som godkändes av kommunstyrelsen 26.11.2019.

9. Mättnings- och fastighetsenheten ansvarar för tomtförsäljningen, de noggrannare försäljningsprinciperna och försäljningens tidtabell.

10. Tomtchefen befullmäktigas att fatta beslut om reserveringen och försäljningen av tomterna enligt ovan nämnda principer.

11. Tomtchefen, markanvändningsingenjören och markanvändningsexperten, två tillsammans, befullmäktigas att bereda och

underteckna köpebrevet enligt dessa villkor.

Beslut om överlåtelse av andra tomter i området än egnahemstomter fattas separat.

Käsittely / Behandling Esittelijä muutti ehdotuksensa liittyen kohtaan 2.

Föredraganden ändrade sitt beslut gällande punkt 2.

Muutettu ehdotus / Ändrat förslag

Kehitysjohtaja esittää maankäyttöjaostolle ja edelleen kunnanhallitukselle, että Sipoon kunta päättää Puu-Talma-asemakaava-alueen omakotitonttien luovuttamisesta ja luovutusehdoista seuraavasti:

1. Puu-Talma -asemakaava-alueen tontit myydään ensimmäisessä vaiheessa hakemusten perusteella siten, että tontit ovat varattavissa vain perinnerakentamishankkeita varten. Hakemuksen voi jättää täysi-ikäinen henkilö, yhdistys tai yritys.

Perinnerakentamishankkeella tarkoitetaan vanhojen hirsirakenteisten asuin- ja sivurakennusten siirtämistä alueelle tai uusien puurakenteisten rakennusten rakentamista perinteisin menetelmin ja esikuvin.

Vapaamuotoisesta hakemuksesta tulee ilmetä seuraavat tiedot:

- hakijan/hakijoiden tiedot
- kuvaus siitä miten pitkällä hanke on: ideatasolla vai toteutettavissa?
- kuvaus tontille siirrettävästä tai rakennettavasta uudesta rakennuksesta / rakennuksista (mm. nykyinen sijainti, kunto, omistussuhteet, käytön tilanne, rakennus purku-uhan alla)
- valokuva/piirustus siirrettävästä rakennuksesta/ rakennuksista tai rakennettavan uuden rakennuksen esikuvasta ja rakennustyyppistä.
- mahdolliset rakennuksen historiatiedot (mm. rakennusvuosi, rakennuksen kulttuurihistorialliset ja arkkitehtoniset arvot)
- onko siirrettävä rakennus hakijan omistuksessa tai mistä rakennus aiotaan hankkia
- suunnitelma siitä, miten siirto on toteutettavissa
- alustava hankkeen kustannusarvio ja alustava arvio aikataulusta vaiheineen.

2. Tonttien hakemiseksi järjestetään erillinen haku-aika, jonka aikana edellä mainittu hakemus on jätettävä. Hakuajan jälkeen hakemukset asetetaan ensisijaisuusjärjestykseen. Hankkeiden arvioinnissa tutkitaan hankkeen toteutettavuus, hankkeen soveltuminen alueelle, hankkeen kulttuurihistoriallinen painoarvo ja hankkeen lisäarvo alueelle muodostuvalle yhteisölle. Valtuutetaan tonttipäällikkö ja kaavoituspäällikkö yhdessä Talonpoikaiskulttuurisäätiön edustajan kanssa käsittelemään hakemukset ja laatimaan edellä mainittu ensisijaisuusjärjestys.

3. Tontit myydään kiinteään hintaan tilattavan arvion mukaisesti, kuitenkin siten, että tonttien hinta on vähintään 80 €/maa-m².

4. Tonteista veloitetaan lohkomiskustannukset 1 090 euroa per tontti.

5. Tonteista peritään varausmaksu, jonka suuruus on 5 % tontin kauppahinnasta. Varausmaksun suuruus poikkeaa kunnanhallituksen hyväksymistä tontinluovutusperiaatteista. Varausmaksu maksetaan heti varauspäätöksen jälkeen ja varausmaksu hyvitetään kauppahinnasta. Varausmaksu palautetaan, mikäli varauspäätös ei saa lainvoimaa tai

asemakaavaa ei hyväksytä 31.12.2022 mennessä, ellei ostajan kanssa muuta sovita.

6. Kauppakirja on allekirjoitettava heti, kun tontit ovat rakennettavissa. Luovutusajankohta tarkentuu hankkeen edetessä.

7. Kauppakirjaan kirjataan kunnanhallituksen hyväksymistä tontinluovutusperiaatteista poikkeava 5 vuoden rakentamisvelvoite hankkeiden erityisyyteen perustuen.

8. Mikäli tontteja on ensimmäisen hakuvaiheen jälkeen vapaana, tulevat ne vapaaseen myyntiin ja tontit ovat haettavissa kohdan 1 mukaisella vapaamuotoisella hakemuksella ilman erillistä hakuaikaa. Tontit voidaan luovuttaa hakemusten perusteella, mikäli hanke osoittautuu realistiseksi toteuttaa ja hanke soveltuu muutoin alueelle. Tontit varataan perinnerakentamishankkeita varten siihen asti, kunnes on kulunut 1 vuosi siitä, kun tontit ovat ostettavissa. Tämän jälkeen alueelle voidaan toteuttaa myös muita kuin perinnerakentamisen hankkeita, kuitenkin siten, että hankkeet sopivat alueen muuhun ilmeeseen sekä noudattavat asemakaavaa ja rakentamistapaohjetta. Tällöin tonttien luovuttamisessa noudatetaan kunnanhallituksen 26.11.2019 hyväksymiä tontinluovutusperiaatteita.

9. Mittaus- ja kiinteistöyksikkö vastaa tonttien myynnistä, tarkemmista myyntiperiaatteista ja myynnin aikatauluista.

10. Tonttipäällikkö valtuutetaan päättämään alueen tonttien varauksista ja myymisestä edellä mainituilla periaatteilla.

11. Tonttipäällikkö, maankäyttöinsinööri ja maankäyttöasiantuntija valtuutetaan valmistelemaan ja allekirjoittamaan kauppakirjat, kaksi yhdessä, näiden periaatteiden mukaisesti.

Alueen muiden tonttien kuin omakotitonttien luovuttamisesta päätetään erikseen.

Utvecklingsdirektören föreslår markanvändningssektionen och vidare kommunstyrelsen att Sibbo kommun beslutar följande om överlåtelsen av egnahemstomter på och överlåtelsevillkoren för detaljplaneområdet Trä-Tallmo:

1. Tomterna på detaljplaneområdet Trä-Tallmo säljs i första skedet utgående från ansökan så att tomter får reserveras endast för projekt som värnar om byggnadstraditionen. Ansökningar kan lämnas in av myndiga personer, föreningar eller företag. Med projekt som värnar om byggnadstraditionen avses här projekt i vilka gamla bostads- och sidobyggnader av stock flyttas till området eller nya byggnader byggs i trä enligt traditionella metoder och förebilder. Den fritt formulerade ansökan ska innehålla följande uppgifter: - sökandens/sökandenas uppgifter - en beskrivning av i vilket skede projektet befinner sig: inlednings- eller genomförandeskedet? - en beskrivning av byggnaden/byggnaderna som ska flyttas till tomten eller den nya byggnaden/de nya byggnaderna som ska byggas på tomten (bl.a. nuvarande placering, skick, ägarförhållanden, användningsstatus, rivningshotad byggnad) - foto/ritning av byggnaden/byggnaderna som ska flyttas eller en preliminär bild av den nya byggnaden jämte byggnadstyp - eventuella historiska uppgifter om byggnaden (bl.a. byggnadsår, byggnadens kulturhistoriska och arkitektoniska värden)

- om byggnaden som ska flyttas ägs av sökanden eller var byggnaden ska förvärfvas
- en plan över hur flyttningen kommer att ske
- en preliminär kostnadsberäkning av projektet och en preliminär uppskattning av tidtabellen jämte skeden.

2. Det ordnas en separat ansökningstid för tomterna och den ovan nämnda ansökan ska lämnas in inom den angivna tiden. Efter ansökningstiden ställs ansökningarna i prioritetsordning. Vid bedömningen av ansökningarna beaktas bl.a. projektets genomförbarhet, projektets lämplighet för området, projektets kulturhistoriska värde och projektets mervärde för gemenskapen i området. Tomtchefen och planläggningschefen tillsammans med en representant för stiftelsen Talonpoikaiskulttuurisäätiö befullmäktigas att behandla ansökningarna och uppgöra den ovannämnda prioritetsordningen.

3. Tomterna säljs till ett fast pris enligt en beställd uppskattning, dock så att tomternas pris är minst 80 euro/mark-m².

4. För tomterna tas ut styckningskostnader på 1 090 euro per tomt.

5. För tomterna tas dessutom ut en reserveringsavgift som utgör 5 % av tomtens köpesumma. Reserveringsavgiftens storlek avviker från de principer för tomtöverlåtelse som godkänts av kommunstyrelsen. Reserveringsavgiften betalas genast efter reserveringsbeslutet och den gottgörs i köpesumman. Reserveringsavgiften returneras om reserveringsbeslutet inte vinner laga kraft eller om detaljplanen inte godkänns före 31.12.2022 förutsatt att inget annat överenskommit med köparen.

6. Köpebrevet ska undertecknas genast då tomterna kan bebyggas. Tidpunkten för överlåtelsen preciseras i takt med att projektet framskrider.

7. I köpebrevet antecknas en byggnadsskyldighet på 5 år som avviker från de principer för tomtöverlåtelse som godkänts av kommunstyrelsen med hänvisning till projektens särdrag.

8. Om det ännu finns lediga tomter efter det första ansökningsskedet, läggs de ut till allmän försäljning och kan sökas med en fritt formulerad ansökan i enlighet med punkt 1 utan en separat ansökningstid. Tomterna kan överlåtas på basis av ansökan om projektet visar sig vara realistiskt att genomföra och i övrigt lämpar sig för området. Tomterna reserveras för projekt som värnar om byggnadstraditionen tills det har gått 1 år från det att tomterna var tillgängliga för köp. Efter detta kan även andra projekt än projekt som värnar om byggnadstraditionen genomföras på området dock så att projekten lämpar sig för områdets övriga miljö och genomförs i enlighet med detaljplanen och byggsättsanvisningarna. I detta fall iakttas de principer för tomtöverlåtelse som godkändes av kommunstyrelsen 26.11.2019.

9. Mättnings- och fastighetsenheten ansvarar för tomtförsäljningen, de noggrannare försäljningsprinciperna och försäljningens tidtabell.

10. Tomtchefen befullmäktigas att fatta beslut om reserveringen och försäljningen av tomterna enligt ovan nämnda principer.

11. Tomtchefen, markanvändningsingenjören och markanvändningsexperten, två tillsammans, befullmäktigas att bereda och underteckna köpebrevet enligt dessa villkor.

Beslut om överlåtelse av andra tomter i området än egnahemstomter fattas separat.

Päätös / Beslut

Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän muutetun ehdotuksen.

Markanvändningssektionen godkände enhälligt föredragandens ändrade förslag.

Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen 29.11.2021 § 373

1269/10.00.02.00/2021

Esittelijä / Föredragande Kunnanjohtaja / Kommundirektör Grannas Mikael

Ehdotus / Förslag Kunnanhallitus päättää Puu-Talma-asemakaava-alueen omakotitonttien luovuttamisesta ja luovutusehdoista seuraavasti:

1. Puu-Talma -asemakaava-alueen tontit myydään ensimmäisessä vaiheessa hakemusten perusteella siten, että tontit ovat varattavissa vain perinnerakentamishankkeita varten. Hakemuksen voi jättää täysi-ikäinen henkilö, yhdistys tai yritys.

Perinnerakentamishankkeella tarkoitetaan vanhojen hirsirakenteisten asuin- ja sivurakennusten siirtämistä alueelle tai uusien puurakenteisten rakennusten rakentamista perinteisin menetelmin ja esikuvin.

Vapaamuotoisesta hakemuksesta tulee ilmetä seuraavat tiedot:

- hakijan/hakijoiden tiedot
- kuvaus siitä miten pitkällä hanke on: ideatasolla vai toteutettavissa?
- kuvaus tontille siirrettävästä tai rakennettavasta uudesta rakennuksesta / rakennuksista (mm. nykyinen sijainti, kunto, omistussuhteet, käytön tilanne, rakennus purku-uhan alla)
- valokuva/piirustus siirrettävästä rakennuksesta/ rakennuksista tai rakennettavan uuden rakennuksen esikuvasta ja rakennustyyppistä.
- mahdolliset rakennuksen historiatiedot (mm. rakennusvuosi, rakennuksen kulttuurihistorialliset ja arkkitehtoniset arvot)
- onko siirrettävä rakennus hakijan omistuksessa tai mistä rakennus aiotaan hankkia
- suunnitelma siitä, miten siirto on toteutettavissa
- alustava hankkeen kustannusarvio ja alustava arvio aikataulusta vaiheineen.

2. Tonttien hakemiseksi järjestetään erillinen haku aika, jonka aikana edellä mainittu hakemus on jätettävä. Hakuajan jälkeen hakemukset asetetaan ensisijaisuusjärjestykseen. Hankkeiden arvioinnissa tutkitaan hankkeen toteutettavuus, hankkeen soveltuminen alueelle, hankkeen kulttuurihistoriallinen painoarvo ja hankkeen lisäarvo alueelle muodostuvalle yhteisölle. Valtuutetaan tonttipäällikkö ja kaavoituspäällikkö yhdessä Talonpoikauskulttuurisäätiön edustajan kanssa käsittelemään hakemukset ja laatimaan edellä mainittu ensisijaisuusjärjestys.

3. Tontit myydään kiinteään hintaan tilattavan arvion mukaisesti, kuitenkin siten, että tonttien hinta on vähintään 80 €/maa-m².

4. Tonteista veloitetaan lohkomiskustannukset 1 090 euroa per tontti.

5. Tonteista peritään varausmaksu, jonka suuruus on 5 % tontin kauppahinnasta. Varauskannun suuruus poikkeaa kunnanhallituksen hyväksymistä tontinluovutusperiaatteista. Varauskannu maksetaan heti varauspäättöksen jälkeen ja varausmaksu hyvitetään kauppahinnasta. Varauskannu palautetaan, mikäli varauspäättös ei saa lainvoimaa tai asemakaavaa ei hyväksytä 31.12.2022 mennessä, ellei ostajan kanssa muuta sovita.

6. Kauppakirja on allekirjoitettava heti, kun tontit ovat rakennettavissa. Luovutusajankohta tarkentuu hankkeen edetessä.

7. Kauppakirjaan kirjataan kunnanhallituksen hyväksymistä tontinluovutusperiaatteista poikkeava 5 vuoden rakentamiselvoite hankkeiden erityisyyteen perustuen.

8. Mikäli tontteja on ensimmäisen hakuvaiheen jälkeen vapaana, tulevat ne vapaaseen myyntiin ja tontit ovat haettavissa kohdan 1 mukaisella vapaamuotoisella hakemuksella ilman erillistä hakuaikaa. Tontit voidaan luovuttaa hakemusten perusteella, mikäli hanke osoittautuu realistiseksi toteuttaa ja hanke soveltuu muutoin alueelle. Tontit varataan perinnerakentamishankkeita varten siihen asti, kunnes on kulunut 1 vuosi siitä, kun tontit ovat ostettavissa. Tämän jälkeen alueelle voidaan toteuttaa myös muita kuin perinnerakentamisen hankkeita, kuitenkin siten, että hankkeet sopivat alueen muuhun ilmeeseen sekä noudattavat asemakaavaa ja rakentamistapaohjetta. Tällöin tonttien luovuttamisessa noudatetaan kunnanhallituksen 26.11.2019 hyväksymiä tontinluovutusperiaatteita.

9. Mittaus- ja kiinteistöyksikkö vastaa tonttien myynnistä, tarkemmista myyntiperiaatteista ja myynnin aikatauluista.

10. Tonttipäällikkö valtuutetaan päättämään alueen tonttien varauksista ja myymisestä edellä mainituilla periaatteilla.

11. Tonttipäällikkö, maankäyttöinsinööri ja maankäyttöasiantuntija valtuutetaan valmistelevaan ja allekirjoittamaan kauppakirjat, kaksi yhdessä, näiden periaatteiden mukaisesti.

Alueen muiden tonttien kuin omakotitonttien luovuttamisesta päätetään erikseen.

Kommunstyrelsen beslutar följande om överlåtelsen av egnahemstomter på och överlåtelsevillkoren för detaljplaneområdet Trä-Tallmo:

1. Tomterna på detaljplaneområdet Trä-Tallmo säljs i första skedet utgående från ansökan så att tomter får reserveras endast för projekt som värnar om byggnadstraditionen. Ansökningar kan lämnas in av myndiga personer, föreningar eller företag. Med projekt som värnar om byggnadstraditionen avses här projekt i vilka gamla bostads- och sidobyggnader av stock flyttas till området eller nya byggnader byggs i trä enligt traditionella metoder och förebilder.

Den fritt formulerade ansökan ska innehålla följande uppgifter:

- sökandens/sökandenas uppgifter
- en beskrivning av i vilket skede projektet befinner sig: inlednings- eller genomförandeskedet?
- en beskrivning av byggnaden/byggnaderna som ska flyttas till tomten eller den nya byggnaden/de nya byggnaderna som ska byggas på tomten

(bl.a. nuvarande placering, skick, ägarförhållanden, användningsstatus, rivningshotad byggnad)

- foto/ritning av byggnaden/byggnaderna som ska flyttas eller en preliminär bild av den nya byggnaden jämte byggnadstyp
- eventuella historiska uppgifter om byggnaden (bl.a. byggnadsår, byggnadens kulturhistoriska och arkitektoniska värden)
- om byggnaden som ska flyttas ägs av sökanden eller var byggnaden ska förvärfvas
- en plan över hur flyttningen kommer att ske
- en preliminär kostnadsberäkning av projektet och en preliminär uppskattning av tidtabellen jämte skeden.

2. Det ordnas en separat ansökningstid för tomterna och den ovan nämnda ansökan ska lämnas in inom den angivna tiden. Efter ansökningstiden ställs ansökningarna i prioritetsordning. Vid bedömningen av ansökningarna beaktas bl.a. projektets genomförbarhet, projektets lämplighet för området, projektets kulturhistoriska värde och projektets mervärde för gemenskapen i området. Tomtchefen och planläggningschefen tillsammans med en representant för stiftelsen Talonpoikaiskulttuurisäätiö befullmäktigas att behandla ansökningarna och uppgöra den ovannämnda prioritetsordningen.

3. Tomterna säljs till ett fast pris enligt en beställd uppskattning, dock så att tomternas pris är minst 80 euro/mark-m².

4. För tomterna tas ut styckningskostnader på 1 090 euro per tomt.

5. För tomterna tas dessutom ut en reserveringsavgift som utgör 5 % av tomtens köpesumma. Reserveringsavgiftens storlek avviker från de principer för tomtöverlåtelse som godkänts av kommunstyrelsen. Reserveringsavgiften betalas genast efter reserveringsbeslutet och den gottgörs i köpesumman. Reserveringsavgiften returneras om reserveringsbeslutet inte vinner laga kraft eller om detaljplanen inte godkänns före 31.12.2022 förutsatt att inget annat överenskommit med köparen.

6. Köpebrevet ska undertecknas genast då tomterna kan bebyggas. Tidpunkten för överlåtelsen preciseras i takt med att projektet framskrider.

7. I köpebrevet antecknas en byggnadsskyldighet på 5 år som avviker från de principer för tomtöverlåtelse som godkänts av kommunstyrelsen med hänvisning till projektens särdrag.

8. Om det ännu finns lediga tomter efter det första ansökningsskedet, läggs de ut till allmän försäljning och kan sökas med en fritt formulerad ansökan i enlighet med punkt 1 utan en separat ansökningstid. Tomterna kan överlåtas på basis av ansökan om projektet visar sig vara realistiskt att genomföra och i övrigt lämpar sig för området. Tomterna reserveras för projekt som värnar om byggnadstraditionen tills det har gått 1 år från det att tomterna var tillgängliga för köp. Efter detta kan även andra projekt än projekt som värnar om byggnadstraditionen genomföras på området dock så att projekten lämpar sig för områdets övriga miljö och genomförs i enlighet med detaljplanen och byggsättsanvisningarna. I detta fall iaktas de principer för tomtöverlåtelse som godkändes av kommunstyrelsen 26.11.2019.

9. Mättnings- och fastighetsenheten ansvarar för tomtförsäljningen, de noggrannare försäljningsprinciperna och försäljningens tidtabell.

10. Tomtchefen befullmäktigas att fatta beslut om reserveringen och försäljningen av tomterna enligt ovan nämnda principer.

11. Tomtchefen, markanvändningsingenjören och markanvändningsexperten, två tillsammans, befullmäktigas att bereda och underteckna köpebrev enligt dessa villkor.

Beslut om överlåtelse av andra tomter i området än egnahemstomter fattas separat.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut

Kunnanhallitus hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Kommunstyrelsen godkände enhälligt föredragandens förslag.