

KUMPPANUUSKAAVOITUSSOPIMUS

Tämä Kumppanuuskaavoitus sopimus (jäljempänä myös ”**Sopimus**”) on tehty [pp].[kk].2026 (jäljempänä ”**Allekirjoituspäivä**”) alla yksilöityjen osapuolten välillä.

SOPIMUKSEN OSAPUOLET

- i. Vesilahden kunta (Y-tunnus: 0157711-9, jäljempänä myös ”**Kunta**”)
Osoite: Lindinkuja 1, 37470 Vesilahti
Yhteyshenkilö: Mikko Latvala, kunnanjohtaja, mikko.latvala@vesilahti.fi,
+358 44 431 4340
 - ii. Honkarakenne Oyj (Y-tunnus: 0131529-0, jäljempänä myös ”**Honkarakenne**”)
Osoite: Hongantie 41, 43500 Karstula
Yhteyshenkilö: [nimi], [titteli], [sähköposti], [puhelinnumero]
 - iii. Suomen Aluerakennuttaja Oy (Y-tunnus: 2298160–4, jäljempänä myös ”**Kehittäjä**”)
Osoite: Åkerlundinkatu 11 B, 33100 Tampere
Yhteyshenkilö: [nimi], [titteli], [sähköposti], [puhelinnumero]
- (Kunta, Honkarakenne ja Kehittäjä jäljempänä kaikki yhdessä ”**Osapuolet**” ja kaikki erikseen ”**Osapuoli**”)

1 SOPIMUKSEN TAUSTA JA TARKOITUS

1.1 Sopimuksen tausta

Kunta ja Honkarakenne ovat suunnitelleet ryhtyvänsä yhteistyössä laatimaan osayleiskaavan muutosta ja edistämään asemakaavaa Kunnan omistamalle Liitteenä 1 olevassa kartassa määritellylle Kurkiniityn alueelle (kiinteistötunnus 922-419-6-26, jäljempänä myös ”**Kurkiniitty**” tai ”**Alue**”).

Alueella on voimassa oleva ja lainvoimainen osayleiskaava. Osayleiskaava on ainakin osittain vanhentunut. Alueella on käynnistetty asemakaavaprosessi jo ennen tämän Sopimuksen voimaantuloa.

1.2 Sopimuksen tarkoitus

Tämän Sopimuksen tarkoituksena on käynnistää Kurkiniityn osayleiskaavan muutosprosessi ja jatkaa jo käynnistettyä asemakaavaprosessia siten, että kaavoituksen sisältö ja eteneminen ovat linjassa Kunnan ja Honkarakenteen tavoitteiden kanssa.

2 ASEMAKAAVOITUKSEN TOTEUTUS

2.1 Asemakaavoituksen lähtökohdat

Asemakaavoitusprosessin pohjana pidetään kunnan teettämää tämän Sopimuksen Liitteenä 2 olevaa visiotyötä Kurkiniityn alueesta.

Asemakaavaprosessiin liittyvä osallistumis- ja arviointisuunnitelma laaditaan tarvittaessa uudelleen, mikäli kaavoituksen lähtökohtiin tulee olennaisia muutoksia.

Osapuolet tiedostavat, ettei tällä Sopimuksella voida sitovasti sopia yleis- tai asemakaavan sisällöstä. Yksinomaan Kunta käyttää kaavoitusvaltaansa alueidenkäyttölain (132/1999) mukaisesti.

2.2 Kaavoituskonsultti

Kunta ja Honkarakenne valitsevat yhdessä kaavoituskonsultin (jäljempänä myös "**Kehittäjä**"), joka laatii kaava-aineistoa ja avustaa kaavoitusprosessissa Kunnan ja Honkarakenteen ohjauksessa. Kehittäjä toimii konsulttina ei käytä julkista valtaa tai vastaa viranomaispäätöksistä.

Kehittäjän tehtäviin kuuluu Kunnan ja Honkarakenteen ohjauksessa tehtävät osayleiskaavan muutoksen ja asemakaavan valmisteluaineiston laatiminen ja kokoaminen sekä kaavatyöhön liittyvien suunnittelutehtävien ja selvitysten koordinointi.

Kehittäjä sitoutuu noudattamaan tämän Sopimuksen tavoitteita ja velvoitteita.

2.3 Kehittämisvarauksesta sopiminen

Kunta ja Honkarakenne sopivat erillisellä Alueen kehittämisvaraus sopimuksella (jäljempänä myös "**Kehittämisvaraus sopimus**") Honkarakenteelle myönnettävästä Alueen kattavasta yksinoikeudellisesta kehittämisvarauksesta. Kehittämisvaraus sopimuksessa sovitaan ainakin seuraavista seikoista:

- 1) kehittämisvarauksen kesto, sisältö ja myöntämisen edellytykset;
- 2) menettely toteuttajien sitouttamiseksi; ja
- 3) tontinluovutuksen ja kiinteistökaupan esisopimusten periaatteet.

Tämä Kumppanuuskaavoitussopimus ei itsessään myönnä kehittämisvarausta eikä muodosta Honkarakenteelle oikeutta tonttien luovutukseen tai kiinteistökauppaan.

3 ASEMAKAAVOITUKSEN TAVOITTEET JA PERIAATTEET

3.1 Osapuolten yhteiset tavoitteet

Osapuolet tavoittelevat Alueen asemakaavoituksella korkeatasoisen, kestävän ja toimivan pientalovaltaisen asuin ympäristön toteuttamista siten, että Alueen luonto- ja maisema-arvot säilyvät ja kokonaisuus on teknisesti, taloudellisesti ja toiminnallisesti toteuttamiskelpoinen. Tästä asuin ympäristön toteutuksesta käytetään jäljempänä myös nimitystä "**Asuntohanke**".

3.1.1 Kunnan tavoitteet

Kunta tavoittelee asemakaavoituksella luontoarvojen turvaamisen lisäksi kestävän ja laadukkaan rakentamisen mahdollistamista. Tavoitteena on luoda elinvoimainen, yhteisöllinen ja ympäristöään kunnioittava asuin ympäristö, jossa yhdistyvät seuraavat elementit:

- 1) ilmastoviisas ja resurssitehokas suunnittelu;
- 2) rakentamisen ja asuntojen korkea laatu;
- 3) monipuolinen ja vaihteleva rakennuskanta;
- 4) puurakentamisen ja erityisesti hirsirakentamisen edellytysten huomioiminen; ja
- 5) yhteisöllisyys ja pihapiirien toimivuus.

3.1.2 Honkarakenteen tavoitteet

Honkarakenteen tavoitteena on, että asemakaava:

- 1) luo edellytykset asuin ympäristön yhtenäiselle toteutuskonseptille sekä rakennusten rakentamistapaa koskeville selkeille määräyksille;
- 2) mahdollistaa usean toteuttajan hallitun osallistumisen Asuntohankkeeseen;
- 3) varmistaa Asuntohankkeen taloudellisen, teknisen ja markkinaehtoisen toteuttamiskelpoisuuden;
- 4) mahdollistaa pitkän aikavälin aluerakentamisen ja vaiheittaisen toteutuksen käytännössä;
- 5) turvaa pientalovaltaista aluerakentamista varten riittävän rakennusoikeuden sekä toimivan tonttijaon ja korttelirakenteen; ja

- 6) luo edellytykset toteuttaa alue korkeatasoisena hirsi- ja puurakentamisen referenssikohteena.

3.2 Kaavoituksen periaatteet

3.2.1 Kaavatasojen eteneminen ja ohjausvaikutus

Osayleiskaavan muutos saatetaan hyväksytyksi ennen asemakaavan hyväksymistä. Asemakaava laaditaan lainvoimaisen osayleiskaavan ohjausvaikutus huomioiden.

3.2.2 Master Developer -malli ja sen tavoitteet

Asemakaavoituksessa pyritään lisäksi luomaan edellytykset Master Developer -toteutusmallille, jossa Honkarakenteella on tavoitteellinen rooli Alueen kehittämisen konseptoinnissa ja toteuttajien sitouttamisessa. Toteutusmallin lopullinen sisältö ja vastuut sovitaan erillisessä Kehittämisvaraus sopimuksessa ja mahdollisissa myöhemmissä toteutus- ja luovutussopimuksissa.

Master Developer -mallin tavoitteena on:

- 1) varmistaa Asuntohankkeen yhtenäisen konseptin mukaisesti usean toteuttajan yhteistyönä;
- 2) mahdollistaa Asuntohankkeen vaiheittainen toteutus osa-alueittain tai kortteleittain;
- 3) turvata edellytykset Asuntototeutuksen ohjaamiselle tarkemmilla suunnittelu- ja rakentamistapaohjeilla; ja
- 4) mahdollistaa Osapuolten roolit Alueen kaavoitusvaiheesta Asuntohankkeen toteutusvaiheeseen

Tässä Sopimuksessa kuvattu Master Developer -malli on tavoiteluonteinen eikä velvoita Osapuolia tiettyyn toteutusmalliin. Toteutusmalli, roolit ja vastuut sekä toteuttajien sitouttamisen menettelyt sovitaan erikseen Osapuolten välisissä kokouksissa ja myöhemmissä toteutus- ja luovutussopimuksissa.

4 KAAVOITUSTYÖN ORGANISOINTI JA OHJAUS

4.1 Osapuolten vastuut

Kunta vastaa asema- ja osayleiskaavoihin liittyvän kaavoituksen virallisesta valmistelusta, kaavoitukseen liittyvistä kuulemisista ja päätöksenteosta sekä kaavaprosessin valvonnasta.

Honkarakenne tukee kaavoitusprosessia toimittamalla tavoitteita, lähtötietoja ja asiantuntemusta sekä osallistamalla ohjaukseen ja yhteistyöhön siten, että kaavoitus mahdollistaa kaavoitushankeen tavoitteiden mukaisen toteutuksen.

Kehittäjä vastaa kaavoitusaineiston laatimisesta, suunnittelun ja selvitysten koordinoinnista sekä näistä raportoimisesta muille Osapuolille. Kaavoitusaineistolla tarkoitetaan tässä muun muassa kaavaluonnoksia, kaavaselostusluonnoksia, kaavakarttoja ja koordinaatiomateriaalia.

4.2 Ohjausryhmä

Osapuolet perustavat kaavoituksen koordinointiin ohjausryhmän (jäljempänä ”**Ohjausryhmä**”), jonka jäseninä toimivat Kunnan nimeämä edustaja, Honkarakenteen nimeämä edustaja ja Kehittäjän nimeämä projektipäällikkö. Lisäksi kukin Osapuoli nimeää jäsenelleen varajäsenen.

Ohjausryhmässä käsitellään kaavoituksen aikataulu, selvitysohjelma, välituotokset ja keskeiset linjaukset. Ohjausryhmä kokoontuu säännöllisesti kuukausittain tai tarpeen mukaan useammin. Ohjausryhmä on päätösvaltainen, kun jokaiselta Osapuolelta on läsnä yksi jäsen tai varajäsen.

5 KAAVOITUKSEN KUSTANNUKSET JA RESURSSIT

Honkarakenne vastaa asemakaavan laatimisen kustannuksista. Honkarakenne vastaa asemakaavan laatimisen kustannuksista myös siltä osin kuin asemakaavoitusta varten teetettävät selvitykset hyödyttävät osayleiskaavoitusta.

Kunta vastaa osayleiskaavan muutoksen kustannuksista sekä kaavoituksen edellyttämistä selvityksistä, siltä osin kuin niitä ei erikseen sovita Honkarakenteen rahoitettavaksi.

Kunta päättää viime kädessä kaavoituksen edellyttämien selvitysten riittävydestä ja hankinnasta. Honkarakenteella ja Kehittäjällä on oikeus hyödyntää Kunnan hallinnassa olevia Kurkiniittyä koskevia selvityksiä siltä osin kuin ne ovat ajantasaisia ja tarkoitukseen riittäviä.

Kehittäjän toimeksianto ja kustannukset eriytetään siten, että osayleiskaavan muutokseen liittyvät tehtävät ja selvitykset kuuluvat Kunnan kustannusvastuulle ja asemakaavaan liittyvät tehtävät Honkarakenteen kustannusvastuulle tämän kohdan periaatteiden mukaisesti. Kehittäjän laskutus erittelyineen järjestetään siten, että kukin Osapuoli vastaa omasta osuudestaan. Kunnalle ei synny maksuvelvoitteita Honkarakenteen vastuulle kuuluvista tehtävistä ilman erillistä kirjallista sopimusta, eikä Honkarakenteelle synny maksuvelvoitteita Kunnan vastuulle kuuluvista tehtävistä ilman erillistä kirjallista sopimusta.

6 OSAPUOLTEN OIKEUDET JA VELVOLLISUUDET

6.1 Kunnan oikeudet ja velvollisuudet

Tämän Sopimuksen tavoitteiden toteuttamiseksi Kunta:

- 1) jatkaa jo käynnistettyä asemakaavaprosessia tämän Sopimuksen tultua voimaan;
- 2) toteuttaa kaavaprosessien vaiheet, joissa käytetään julkista valtaa, ja vastata prosessien johtamisesta ja valvonnasta;
- 3) vastaa tarvittavasta vuorovaikutuksesta ja kuulemisista sekä huolehtii kaavaprosessien lainmukaisuudesta; ja
- 4) edistää Alueen kehittämisvaraussopimuksen valmistelua ja käsittelyä pyrkimyksensä, että koko kaava-alueella koskeva kehittämisvaraus voidaan myöntää erillisen Kehittämisvaraussopimuksen mukaisesti.

6.2 Honkarakenteen oikeudet ja velvollisuudet

Tämän Sopimuksen tavoitteiden toteuttamiseksi Honkarakenne:

- 1) tukee kaavoitusprosessia toimittamalla tavoitteita, lähtötietoja, markkina- ja toteutettavuusnäkemystä sekä muuta asiantuntemusta osayleiskaavan muutoksen ja asemakaavan valmisteluun;
- 2) osallistuu ohjausryhmän työskentelyyn ja sovittuihin työpajoihin sekä antaa kommentit kaava-aineistoihin erikseen sovituissa aikatauluissa;
- 3) tekee tarvittaessa Kunnan omistamalla alueella kaavoituksen edellyttämiä tutkimuksia sopien käytännön järjestelyistä muiden Osapuolten kanssa etukäteen;
- 4) vastaa asemakaavaan liittyvistä kustannuksista ja resursseista 5 kohdan mukaisesti; ja
- 5) säilyttää korvaukset Alueella sijaitsevan Kunnan omistaman yhdyskuntateknisen rakennuksen käyttökelpoisena sen nykyisessä sijainnissa, ellei Osapuolten kesken toisin kirjallisesti sovita.

6.3 Kehittäjän oikeudet ja velvollisuudet

Tämän Sopimuksen tavoitteiden toteuttamiseksi Kehittäjä toimii Kunnan ja Honkarakenteen valitsemana kaavoituskonsulttina ja vastaa seuraavista tehtävistä:

- 1) osayleiskaavan muutoksen ja asemakaavan valmisteluaineiston laatiminen Kunnan ohjauksessa;
- 2) kaavatyön aineistojen, mukaan lukien luonnosten, selostusten, kaavakarttojen ja esitysmateriaalien, laatiminen ja kokoaminen Kunnan ja Honkarakenteen ohjeiden mukaisesti;
- 3) vastuualueelleen kuuluvan suunnittelun ja selvitysten koordinointi
- 4) projekti aikataulun seuranta sekä aikataulun päivitysehdotusten tekeminen Ohjausryhmälle;
- 5) Ohjausryhmälle sovitulla tavalla raportointi ja Ohjausryhmän kokousmateriaalien valmistelu; ja
- 6) avustaminen kaavoitukseen liittyvän vuorovaikutuksen ja kuulemisten valmistelussa, kuitenkin siten, että Kunta vastaa viranomaismenettelyistä ja julkisen vallan käytöstä.

Kehittäjä ei käytä julkista valtaa, eikä vastaa kaavojen hyväksymisestä, Kunnan viranomaispäätöksistä tai rakentamisen toteutuksesta.

7 KAAVA-AINEISTO JA IMMATERIAALIOIKEUDET

Kaavoituksen yhteydessä syntynyt lakisääteinen kaava-aineisto, mukaan lukien kaavaselostukset, kaavakartat, viranomaismenettelyssä syntyvät selvitykset ja piirustukset, on Kunnan käytettävissä kaavoituksessa ja kaavoituksen jatkokehityksessä myös tämän Sopimuksen voimassaolon päättyessä.

Honkarakenteen omaan lukuunsa ja Kehittäjän Honkarakenteen lukuun tuottama kehittämiskonsepti, kaupallinen aineisto, tuoteratkaisut, toteutusmalli sekä muu kaavoitushankkeen toteutuksen edistämiseksi laadittu aineisto, joka ylittää Kunnan lakisääteisen kaava-aineiston, säilyy Honkarakenteen omaisuutena. Kunta ei saa käyttää tai luovuttaa tätä aineistoa muuhun kuin tämän kaavoitushankkeen arviointiin ilman Honkarakenteen etukäteistä kirjallista suostumusta.

Kehittämisvaraussopimuksessa sovitaan tarkemmin kehittämisaineiston käyttöoikeuksista ja mahdollisista käyttökorvauksista.

8 SALASSAPITO

Osapuolet sitoutuvat pitämään luottamuksellisina toistensa liikesalaisuudet sekä muut luottamuksellisiksi merkityt tiedot. Salassapitovelvollisuus ei koske tietoa, joka on julkista tai tulee julkiseksi Osapuolesta riippumattomasta syystä, tai jota viranomaisen edellyttää luovutettavaksi.

9 SOPIMUKSEN VOIMASSAOLO

Tämä Sopimus tulee voimaan, kun Vesilahden kunnan toimivaltainen viranomainen on hyväksynyt sopimuksen voimassa olevan hallintosäännön mukaisesti ja sopimus on allekirjoitettu Osapuolten toimivaltaisten edustajien toimesta

Mikäli Osapuolet eivät muuta sovi, on tämä Sopimus voimassa 31.12.2026 saakka. Kuitenkin, mikäli asemakaava- ja osayleiskaavaehdotus on tuolloin hyväksytty kunnanvaltuustossa, mutta toisesta tai molemmista on vireillä valitusprosessi, jatkuu tämän Sopimuksen voimassaolo kaavaa koskevan hyväksyvän tai hylkäävän päätöksen tai tuomion lainvoimaiseksitulopäivään saakka, mikäli Osapuolet eivät muuta sovi.

10 SOPIMUKSEN PÄÄTTYMINEN, IRTISANOMINEN JA PURKU

Sopimusta ei saa irtisanoa tai purkaa perusteettomasti. Sopimus voidaan päättää ennen sen voimassaolon päättymistä ainoastaan seuraavilla perusteilla ja tässä kohdassa kuvatulla menettelyllä:

- 1) Osapuoli rikkoo Sopimusta olennaisesti, eikä korjaa rikkomustaan toisen Osapuolen kirjallisesta huomautuksesta huolimatta 30 päivän kuluessa huomautuksen toimittamisesta. Jos rikkomuksen korjaaminen kohtuudella edellyttää pidempää määräaikaa, voivat Osapuolet kirjallisesti sopia pidemmästä määräajasta;
- 2) kaavaprosessin keskeytyminen viranomaispäätöksellä;
- 3) Sopimuksen tarkoituksen toteuttaminen tulee mahdottomaksi viranomaisen lainvoimaisen ratkaisun myötä;
- 4) Osapuolen maksukyvyttömyys, konkurssi tai muu olennainen toiminnan edellytysten menetys;
- 5) ylivoimainen este (force majeure), joka jatkuu yhtäjaksoisesti vähintään 6 kuukautta.

Ennen Sopimuksen päättämistä Osapuolten tulee neuvotella tilanteen ratkaisemiseksi. Sopimuksen päättäminen edellyttää toiselle Osapuolelle tehtävää kirjallista ilmoitusta, jossa yksilöidään Sopimuksen päättämisen perusteet ja niiden täyttymiseen johtaneet seikat.

Sopimuksen päättyessä Osapuolet vastaavat omista kustannuksistaan, eikä kaavoituksesta aiheutuneita kustannuksia palauteta puolin eikä toisin. Kunnalla on oikeus käyttää kaavoituksen yhteydessä syntynyttä kaava-aineistoa Sopimuksen.

11 MUUT EHDOT

11.1 Muutokset

Kaikista tähän Sopimukseen tehtävistä muutoksista on sovittava kirjallisesti ja ne on Osapuolten allekirjoitettava.

11.2 Siirtäminen

Osapuolet eivät voi kokonaan eikä osittainkaan siirtää tätä Sopimusta kolmannelle ilman toisen Osapuolen etukäteen antamaa kirjallista suostumusta.

11.3 Sovellettava laki ja erimielisyydet

Tähän Sopimukseen sovelletaan Suomen lakia, pois lukien sen lainvalintaa koskevat säännökset.

Sopimusta koskevat erimielisyydet ratkaistaan ensisijaisesti Osapuolten välisillä neuvotteluilla. Mikäli yhteisymmärrystä ei saavuteta, ratkaistaan erimielisyydet Pirkanmaan käräjäoikeudessa.

[allekirjoitukset seuraavalla sivulla]

12 ALLEKIRJOITUKSET

Tämä Sopimus on laadittu kolmena samasanaisena kappaleena, yksi Kunnalle, yksi Honkarakenteelle ja yksi Kehittäjälle.

[paikka] [xx].4.2026

Vesilahden kunta

Etunimi Sukunimi,
[titteli]

Honkarakenne Oyj

Etunimi Sukunimi
[titteli]

[Kehittäjä]

Etunimi Sukunimi
[titteli]

LIITTEET

Tämän Sopimuksen yhteydessä toimitetaan seuraavat liitteet:

Liite 1: Kurkiniityn alueen rajaus

Liite 2: Kurkiniityn visiotyö / lähtötiedot [pp.kk.vvvv TAI muu yksilöinti]

Liite 3: Jälkihyvityksen ja kustannuskaton laskentamalli

Liite 1

Liite 2