



## SOPIMUS ASEMAKAAVAMUUTOKSEN KÄYNNISTÄMISESTÄ

### SOIJAPUOLET

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

Kiinteistö Oy Söderkullan Liikekeskus  
Y-tunnus: 0453199-2  
c/o Hallituksen puheenjohtaja  
Apteekkari Ann-Mari Viitanen  
Söderkullan Apteekki  
Terveystie 2, 01150 Söderkulla  
jäljempänä tässä sopimuksessa "Yhteistyökumppani"

### SOPIMUSALUE

Sopimus koskee Sipoon kunnassa Söderkullan taajamassa sijaitsevaa oheisen liitekartan mukaista kiinteistöä Söderkulla Affärshus, kiinteistötunnus 753-419-0004-1178, jäljempänä tässä sopimuksessa "Sopimusalue" (liite 1).

Sopimusalueen kokonaispinta-ala on 1652 m<sup>2</sup>. Asemakaavatyön alue sisältyy kokonaisuudessaan kaavoitusohjelman 2021-2025 kaavatyöhön S17C Söderkullan keskustan asemakaava.

Sopimusalueen asemakaavamuutos voidaan toteuttaa erillään S17C Söderkullan keskustan asemakaavatyöstä irrottamalla sopimusalue omaksi kaavamuuтокseksi.

Asemakaavamuutosalue voi olla laajempi kuin Sopimusalue.

### SOPIMUKSEN TARKOITUS

Sopimuksen tarkoituksena on, että Kunta ja Yhteistyökumppani sopivat sopimusalueen asemakaavamuutoksen käynnistämisestä sekä asemakaavan muuttamisesta ja siihen liittyvistä ehdoista. Sopijapuolet ovat tietoisia siitä, että käynnistytävä asemakaavamuutoksen valmistelu ei välttämättä johda asemakaavamuutoksen 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 noin 900 k-m<sup>2</sup>:n suuruinen liikerakennus.

Sopimusalue sijaitsee Söderkullan keskustan asemakaavan (Söderkulla keskusta: rakennuskaavamuutos kortteleille 030-033) Liikerakennusten korttelialueella (AL). Sopimusalueella on nykyisessä asemakaavassa rakennusoikeutta 935 k-m<sup>2</sup>:ä.

S17C Söderkullan keskustan asemakaavatyö on kuulutettu vireille 4.2.2021 ja sopimusalue sijoittuu sen sisälle.

#### YHTEISTYÖKUMPPANIN ASEMAKAAVOITUSHANKKEELLE ASETTAMAT TAVOITTEET

Koy Söderkullan Liikekeskus asettaa tavoitteeksi Söderkullan keskustan kehittämisen yhteistyössä Sipoon kunnan kanssa. Tämä edellyttää tonttirajojen yli tapahtuvaa suunnittelua ja hanketoteutusta. Tavoitteena on alueen kokonaissuunnittelu ja –toteuttaminen yhtenäiseksi korkeatasoiseksi palvelu- ja asumismiljööksi. Tavoitteena on ratkaista lähialueen paikoitus yhteistoiminnassa Sipoon kunnan kanssa siten, että se on teknistaloudellisesti toteutettavissa.

#### KUNNAN ASEMAKAAVOITUSHANKKEELLE ASETTAMAT TAVOITTEET

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

Tavoitteena on tiivistää Söderkullan keskusta-aluetta ja eheyttää yhdyskuntarakennetta sekä saada alueesta laadullisesti korkeatasoinen ja toimiva kokonaisuus. Lisäksi tavoitteena on Söderkullan keskustan palveluiden parantaminen uusilla katutason liiketiloilla. Rakennettavan rakennuksen/rakennusten tulee tukea Söderkullan torin kehittämistä. Rakenteellisen pysäköinnin toteuttaminen alueella on välttämätöntä alueen tiivistämiseksi. Tavoitteena on lisäksi, että alueen toteutus tapahtuu kunnalle koituvien infra- ja mahdollisten palvelurakentamisen investointikustannusten osalta kustannusneutraalisti.

#### MUUT SOPIMUSEHDOT

1. Kunta käynnistää Sopimusalueen oman asemakaavamuutoksen laatimisen 31.12.2021 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 laatii asemakaavan muutoksen ensisijaisesti omana työnään osana muun Söderkullan keskustan kaavoitusta. Sopimusalueen osalta Yhteistyökumppani ja kunta laativat yhdessä Sopimusaluetta koskevan suunnitelman, jonka laatimisen kustannuksista vastaa Yhteistyökumppani. Yhteistyökumppani maksaa kaikki konsulttikus-



tannukset, 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.

4. Kunta laatii Söderkullan keskustan asemakaavamuutoksen omistamilleen maille riippumatta Kiinteistö Oy Söderkullan liikekeskuksen omista suunnitelmista.

#### SOPIMUSALUETTA KOSKEVAN MAANKÄYTTÖSOPIMUKSEN LAATIMINEN

Tavoitteena on, että Kunta ja Yhteistyökumppani neuvottelevat asemakaava ehdotusvaiheessa 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-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 \_\_\_\_ .10. 2021

Sipoon kunta

Anna-Leena Rouhiainen  
tonttipäällikkö

Jarkko Lyytinen  
kaavoituspäällikkö

Kiinteistö Oy Söderkullan Liikekeskus

---

c/o Hallituksen puheenjohtaja  
Apteekkari Ann-Mari Viitanen  
Söderkullan Apteekki  
Terveystie 2, 01150 Söderkulla

#### LIITTEET

Liite 1. Kartta sopimusalueesta