

## Sopimus asemakaavan käynnistämisestä

### 1 Sopijapuolet

Sipoon kunta (0203533-8)  
PL 7, 04131 SIPOO  
jäljempänä tässä sopimuksessa "Kunta"

[REDACTED]  
jäljempänä tässä sopimuksessa "Maanomistaja"

Sopijaosapuolet jäljempänä yhdessä "Sopijapuolet".

### 2 Sopimusalue

Sopimus koskee Sipoon kunnassa Storörenin asemakaava-alueella (B13) sijaitsevaa oheisen liitekartan (liite 1) mukaista osaa kiinteistöstä 753-433-6-295, jäljempänä tässä sopimuksessa "Sopimusalue", joka on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu EV- alueeksi. Sopimusalueen kokonaispinta-ala on n. 1200 m<sup>2</sup>.

Maanomistaja omistaa kiinteistön 753-433-6-295.

Asemakaavoitettava alue voi olla laajempi kuin Sopimusalue.

### 3 Sopimuksen tarkoitus

Sopimuksen tarkoituksena on, että Kunta ja Maanomistaja sopivat Sopimusalueen asemakaavoituksen käynnistämisestä ja siihen liittyvistä ehdoista.

Sopijapuolet ovat tietoisia asemakaavaprosessin itsenäisestä ja riippumattomasta luonteesta ja seikoista, että käynnistyvä asemakaavan valmistelu ei välttämättä johda asemakaavan hyväksymiseen tai että asemakaava hyväksytään Sopijapuolten tavoitteista poikkeavassa muodossa. Maanomistajalla ei ole oikeutta saada tai vaatia korvauksia tämän johdosta.

### 4 Lähtötilanne

Sopimusalueella on voimassa *B13 Storörenin asemakaava ja asemakaavan muutokset*. Alue on asemakaavassa EV-korttelialuetta, suojaviheraluetta liikennemelun vuoksi. Liikennemelua on mahdollista huomioida piha-alueita suojaavalla korttelirakenteella ja seinien dB-rakenteilla. Lisäksi todetaan, että voimassa olevan asemakaavan voimaan tulon jälkeen Mt 170 nopeusrajoitusta on laskettu tasolle 50 km/h mikä on laskenut meluhaittoja. Nopeusrajoituksen lisäksi on muutettu myös jalankulun järjestelyjä risteysalueella rakentamalla keskisaareke ja suojatiet.

pp.kk.vvvv

KH pp.kk.2024 § xxx

Alue on Sipoon yleiskaavan 2025 mukaan asemakaavoitettavaa A-aluetta, eli hanke on yleiskaavan mukainen.

Asemakaavatyö sisältyy nykyiseen kaavoitusohjelmaan 2023–2025, *B18 Storören, Örnvikintien EV-alue*, parkkipaikka-hankkeena odottamassa suunnitteluresurssia, jonka myös maanomistaja voi osoittaa. Tavoitteena on muuttaa asemakaavan mukainen EV-alue erillispientalojen korttelialueeksi, osaksi nykyistä korttelia nro 250.

## 5 Maanomistajan esittämät tavoitteet ja lähtökohdat sopimusalueen asemakaavoittamiselle ja kaavan toteuttamiselle

Maanomistaja toivoo, että asemakaavalla mahdollistettaisiin asuinpientalojen rakentaminen Sopimusalueelle.

Sopimusosapuolet ovat tietoisia siitä, että Maanomistajan esittämät tavoitteet eivät sido Kuntaa kaavoittajana.

## 6 Kunnan esittämiä tavoitteita ja lähtökohtia sopimusalueen asemakaavoittamiselle ja kaavan toteuttamiselle

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

Tavoitteena on asuntorakentamisen mahdollistaminen hyvällä sijainnilla olevalla Storörenin alueella.

## 7 Kartoitus

Sopimusalueelta on ajantasainen kaavan pohjakartta. Mikäli kaavaprosessin aikana käy ilmi, että pohjakartta tulee ajantasaistaa, vastaa Maanomistaja pohjakartan ajantasaistamisen teettämisestä Kunnan käyttämien numeerisen kaavan pohjakartan laatimisohteiden mukaisesti ja vastaa pohjakartan tarkistamisen kustannuksista. Laadittava kartta-aineisto kaikkine oikeuksineen jää Kunnan omistukseen ja vapaaseen käyttöön.

## 8 Asemakaavan laatimiseksi tarpeelliset selvitykset ja suunnitelmat

Mikäli asemakaavan valmistelu edellyttää selvityksiä tai suunnitelmia, Maanomistaja huolehtii selvitysten ja suunnitelmien laadituttamisesta ja niistä aiheutuneista kustannuksista. Mikäli selvityksen tai suunnitelman tekee Kunta, niihin kuluneesta ajasta peritään korvaus Maanomistajalta työaikaveloituksen ja toteutuneiden kustannusten mukaisesti. Selvityksistä tai suunnitelmista sovitaan Sopijapuolten kesken ennen selvitys- tai suunnittelutyön aloittamista.

Kunnalle tulee toimittaa digitaalinen kopio Kunnan teknisten ohjeiden mukaisesti asemakaavan yhteydessä syntyvistä selvityksistä ja suunnitelmista. Lisäksi on toimitettava selvityksen tai suunnitelman yhteydessä syntyvä digitaalinen paikkatietoaineisto Kunnan teknisten ohjeiden mukaisesti.

## 9 Asemakaavan laatiminen

Kunta käynnistää Sopimusalueen asemakaavan laatimisen 1.6.2024 mennessä. Tavoitteena on, että asemakaava on laadittu 2025.

Maanomistaja huolehtii kaavaa laativan konsultin hankkimisesta ja konsulttityön kuluista. Kaavatyö laaditaan Kunnan ohjauksessa Kunnan laatimisohejden mukaisesti.

## 10 Korvaus asemakaavan valmistelusta

Kunta huolehtii asemakaavan hallinnollisesta käsittelystä, mukaan lukien viralliset kuulutukset ja nähävilepanoaineiston. Maanomistaja maksaa Kunnalle asemakaavan hallinnollisesta käsittelystä 10 000 euroa kaavoitusmaksuna riippumatta siitä, hyväksyykö Kunta valmisteltavan asemakaavan. Kunta laskuttaa kaavoitusmaksun 30 päivän kuluessa siitä kun asemakaava on kuulutettu vireille.

Mikäli sopimus raukeaa tai irtisanoaan viimeistään kaavaluonnosvaiheessa ja kaavoitus keskeytetään, palauttaa Kunta Maanomistajalle puolet kaavoitusmaksusta 30 päivän kuluessa siitä kun kaavahankkeesta tehty virallinen keskeytyspäätös on lainvoimainen.

## 11 Sopimusaluetta koskevan maankäyttösopimuksen laatiminen

Kunta ja Maanomistaja pyrkivät neuvottelemaan asemakaavaehdotusvaiheessa maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen maankäyttösopimuksen Sopimusalueen asemakaavan toteuttamisesta.

## 12 Sopimuksen voimaantulo, sitovuus ja päättyminen

Tämä sopimus tulee voimaan sekä Kuntaa ja Maanomistajaa sitovaksi sen jälkeen, kun tämä sopimus on allekirjoitettu ja kunnan tämän sopimuksen hyväksymistä koskeva päätös on saanut lainvoiman.

Mikäli Sopijapuolet yhdessä kirjallisesti toteavat tai jompikumpi Sopijapuoli kirjallisesti ilmoittaa, että maankäyttösopimuksen sisällöstä ei päästä yksimielisyyteen, raukeaa tämä sopimus. Sopijapuolet ovat tietoisia, että maankäyttösopimuksen allekirjoittaminen saattaa olla edellytys asemakaavan viemiselle kunnanvaltuuston hyväksyttäväksi.

Sopimuksen voimassaolo päättyy, kun asemakaava on tullut voimaan tai asemakaavan kumoava päätös on tullut lainvoimaiseksi ja kaikki sopimusvelvoitteet on suoritettu. Mikäli asemakaava ei ole saanut lainvoimaa seitsemän (7) vuoden kuluttua tämän sopimuksen allekirjoittamisesta, osapuolet neuvottelevat sopimuksen jatkamisesta tai raukeamisesta.

Sopijapuolet voivat irtisanoa sopimuksen kirjallisella ilmoituksella toiselle Sopijapuolelle. Sopimus päättyy tällöin välittömästi. Sopimusta ei voi

pp.kk.vvvv

KH pp.kk.2024 § xxx

kuitenkaan irtisanoa sen jälkeen, kun asemakaavan ehdotus on käsitelty ensimmäisen kerran päätöksentekoeleimessä.

Mikäli sopimus raukeaa tai mikäli Maanomistaja irtisanoo sopimuksen, Maanomistaja vastaa kaikista omista kuluistaan ja konsulttipalvelujen kuluista sekä Kunnalle irtisanomishetken mennessä syntyneistä kaavan valmistelukuluista.

Mikäli Kunta irtisanoo sopimuksen, ei Maanomistajaa laskuteta Kunnan oman henkilöstön käytöstä aiheutuneista kuluista. Maanomistaja vastaa hänelle itselleen irtisanomishetken mennessä syntyneistä kustannuksista ja konsulttipalvelujen kuluista.

### 13 Sopimuksen siirtäminen

Maanomistaja ei saa siirtää tätä sopimusta osittain tai kokonaan kolmannelle ilman Kunnan suostumusta. Suostuksesta päättää kunnanhallitus ja Maanomistajan tulee hakea kirjallinen suostumus ennen sopimuksen siirtämistä.

### 14 Sopimusalueen edelleen luovutus

Mikäli Maanomistaja luovuttaa Sopimusalueen osittain tai kokonaan kolmannelle tämän sopimuksen voimassa ollessa, maanomistaja vastaa edelleen Kuntaan nähden tämän sopimuksen mukaisista velvoitteista, ellei Kunta ole kirjallisesti hyväksynyt siirron saajaa.

### 15 Erimielisyyksien ratkaiseminen

Erimielisyydet, joita sopijapuolet eivät pysty neuvotteluissa ratkaisemaan, ratkaistaan Itä-Uudenmaan käräjäoikeudessa.

### 16 Allekirjoitukset

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.

pp.kk.vvvv

KH pp.kk.2024 § xxx

Sipoossa, pp.kk.2024

Sipoon kunta

---

**Toni Sepperi**  
tonttipäällikkö

---

**Dennis Söderholm**  
vt. kaavoituspäällikkö

Maanomistaja, kiinteistö 753-433-6-295

---

**Liitteet**

Liite 1. Kartta sopimusalueesta