

## Sopimus asemakaavan käynnistämisestä

### 1 Sopijapuolet

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

Svenska Småbruk och Egna Hem Ab  
Y-tunnus: 0196585-9  
Engelsbyvägen 8, 25700 Kemiö  
jäljempänä tässä sopimuksessa "Maanomistaja"

Sopijaosapuolet jäljempänä yhdessä "Sopijapuolet".

### 2 Sopimusalue

Sopimus koskee Sipoon kunnassa Bastukärren työpaikka-alueella sijaitsevaa oheisen liitekartan (liite 1) mukaisia kiinteistöjä 753-421-12-11, 753-421-12-15 ja osaa kiinteistöistä 753-421-6-192, jäljempänä tässä sopimuksessa "Sopimusalue". Sopimusalueen kokonaispinta-ala on noin 11,6 ha.

Maanomistaja omistaa kiinteistöt 753-421-12-11, 753-421-12-15 ja 753-421-6-192.

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

Asemakaavatyö sisältyy nykyiseen kaavoitusohjelmaan 2023–2025, kaavahankkeena *BA5 Bastukärren pohjoisosan laajennus*. Kaavatyön tavoitteena on mahdollistaa liikenteellisesti edullisesti sijoittuvan alueen kehittäminen Bastukärren aluetta pohjoiseen laajentavana työpaikkojen alueena Talman osayleiskaavan mukaisesti.

Sopimusalueella ei ole voimassa asemakaavaa.

pp.kk.2024

KH pp.kk.2024 § xxx

Alue on *G13 Sipoon yleiskaavan 2025* mukaan TP-aluetta eli työpaikka-aluetta ja A-aluetta eli taajamatoimintojen aluetta. *G20 Talman osayleiskaavassa* osittain T-aluetta eli *teollisuus- ja varastorakennusten aluetta*, joka on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi ja osittain MU-aluetta, eli *maa- ja metsätalousalue, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta*.

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

Maanomistaja toivoo, että asemakaavalla mahdollistettaisiin työpaikkarakentaminen 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 Sipoon tärkeimmän työpaikka-alueen Bastukärren kasvun ja kehityksen jatkuminen kestävästi, monipuolisesti ja liikenteellisesti toimivasti.

## 7 Kartoitus

Sopimusalueelta on olemassa numeerinen pohjakartta-aineisto, joka tulee ajantasaistaa kaavan laatimiseksi. Kunta teettää Sopimusalueen kartoituksen kaavan pohjakartan laatimiseksi konsultilla. Maanomistaja maksaa Sopimusalueen kartoituksen sekä pohjakartan tarkistamisen kustannukset. Laadittava kartta-aineisto kaikkine oikeuksineen jää Kunnan omistukseen ja vapaaseen käyttöön.

Sopimusaluetta koskevaan asemakaavahankkeeseen liittyy muita sopimusalueita. Koko asemakaavahanketta koskevan kartoituksen ja pohjakartan tarkistamisen kustannukset jaetaan maanomistajien kesken kaava-alueella olevan kunkin yksityisen maa-alan pinta-alan kautta suhteessa kokonaispinta-alaan laskien.

## 8 Asemakaavan laatimiseksi tarpeelliset selvitykset ja suunnitelmat

Mikäli asemakaavan valmistelu edellyttää selvityksiä tai suunnitelmia, Kunta teettää selvitykset ja suunnitelmat konsultilla. Maanomistaja maksaa selvityksistä ja suunnitelmista aiheutuvat konsulttikustannukset. 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.

pp.kk.2024

KH pp.kk.2024 § xxx

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.

Sopimusaluetta koskevaan asemakaavahankkeeseen liittyy muita sopimusalueita. Koko asemakaavahanketta koskevien selvitysten ja suunnitelmien kustannukset jaetaan maanomistajien kesken kaava-alueella olevan kunkin yksityisen maa-alan pinta-alan kautta suhteessa kokonaispinta-alaan laskien.

## 9 Asemakaavan laatiminen

Kunta on aikaisemman sopimuksen perusteella (kunnanhallitus 25.9.2023 § 293) käynnistänyt Sopimusalueen asemakaavan laatimisen lokakuussa 2023. Tavoitteena on, että asemakaava on laadittu toukokuuhun 2025 mennessä.

Kunta laatii asemakaavan ensisijaisesti omana työnään.

## 10 Korvaus asemakaavan valmistelusta

Kunta huolehtii asemakaavan hallinnollisesta käsittelystä, mukaan lukien viralliset kuulutukset ja nähävillepanoaineiston. 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 irtisanotaan viimeistään kaavaluonnosvaiheessa ja kaavoitus keskeytetään, palauttaa Kunta Maanomistajalle puolet kaavoitusmaksusta 30 päivän kuluessa siitä kun kaavahankkeesta tehty virallinen keskeytyspäätös on lainvoimainen.

Sopimusaluetta koskevaan asemakaavahankkeeseen liittyy muita sopimusalueita. Koko asemakaavahanketta koskeva kaavoitusmaksu (10 000 euroa) jaetaan maanomistajien kesken kaava-alueella olevan kunkin yksityisen maa-alan pinta-alan kautta suhteessa kokonaispinta-alaan laskien.

## 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.

pp.kk.2024

KH pp.kk.2024 § xxx

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

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

Mikäli Kunta irtisanoa 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. Suostumuksesta 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.

pp.kk.2024

KH pp.kk.2024 § xxx

**16 Allekirjoitukset**

Mikäli kunnanhallitus hyväksyy tämän sopimuksen lainvoimaisella päätöksellä, tämä sopimus korvaa Sopimuspuolten syksyllä 2023 (kunnanhallitus 25.9.2023 § 293) allekirjoittaman sopimuksen asemakaavan käynnistämisestä. Selvennyksenä todettakoon, että korvattu sopimus on ollut Sopimuspuolia sitova tämän sopimuksen allekirjoittamiseen saakka.

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, pp.kk.2024

Sipoon kunta

Sipoon kunta

---

Toni Sepperi  
tonttipäällikkö

---

Dennis Söderholm  
vt. kaavoituspäällikkö

Svenska småbruk och egna hem Ab

---

Anders Strandberg  
toimitusjohtaja**Liitteet**

Liite 1. Kartta sopimusalueesta

Alustava kaava-alueen raja  
Kokonaispinta-ala noin 168 380 m<sup>2</sup>

A.B.  
Svenska  
småbruk

1 577 m<sup>2</sup>

A.B.  
Svenska  
småbruk

16 151 m<sup>2</sup>

Sopimusalueen  
laajuus  
115 757 m<sup>2</sup>

A.B.  
Svenska  
småbruk

45 841 m<sup>2</sup>

A.B.  
Svenska  
småbruk

53 764 m<sup>2</sup>

KYLLÄSTÄMÖN TIE  
KYLÄSTÄMÖN TIE

KERAVANTIE

KERVOVÄGEN

mv-1

LT

