

**Suunnitteluvarauksen antaminen Stormossan työpaikka-alueella ja kaavoituksen käynnistämissopimus / Beviljande av planeringsreservering för Stormossans arbetsplatsområde och avtal om att inleda planläggningen, Fortum Power And Heat Oy**

**Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 05.06.2024**

Valmistelija / Beredare: tonttipäällikkö / tomtchef, Toni Seperi, toni.seperi(at)sipoo.fi

Sipoon kunta on neuvotellut Fortum Power and Heat Oy:n kanssa yleiskaavan mukaisen työpaikka-alueen asemakaavoittamisesta ja suunnitteluvarauksen antamisesta Stormossan työpaikka-alueella. Suunnitteluvarausta koskeva alueen laajuus on noin 88 ha ja se on esitetty Liitteessä 1. Fortum Power and Heat Oy:lle on myönnetty alueeseen suullinen suunnitteluvaraus 30.6.2024 saakka ja osapuolten tarkoituksena on tehdä kirjallisesti sopimus alueen asemakaavoittamisesta ja sopia suunnitteluvarauksen antamisesta Fortum Power and Heat Oy:lle.

Sopimusalueella on voimassa Sipoon yleiskaava 2025, joka kuulutettiin lainvoimaiseksi 25.1.2012. Alue on varattu yleiskaavassa työpaikkaluueeksi kaavamerkinnällä TP ja erityisalueeksi kaavamerkinnällä E. Sopimusalueen poikki kulkee sähkölinja ja seututien 148 suuntaisesti tien eteläpuolella kulkee kaasulinja. Alue sijoittuu ampumaradan suojavyöhykkeelle (ea).

Alueelle on tavoitteena kehittää datakeskustoimintaa tai vastaavantyyppistä kaupallista toimintaa. Lisäksi tarkoituksena on selvittää mahdollisuuksia hyödyntää toiminnasta syntyvää hukkalämpöä. Alue on havaittu otolliseksi mainittuun toimintaan mm. kaavoitustilanteen, vahvojen sähköyhteyksien läheiseen Fingridin Anttilan sähköasemaan, alueen rakennettavuuden ja soveltuvan työvoiman saatavuuden vuoksi.

Tarkoituksena on laatia alueelle asemakaava, joka mahdollistaa edellä kuvatun toiminnan. Laadittavan asemakaavan keskeisimpinä tavoitteina on osoittaa sopimusalueelle vähintään 500 000 kerrosneliometriä rakennusoikeutta.

Asemakaavan laatiminen on tarkoitus käynnistää kesällä 2024 ja asemakaavan valmistumisen tavoiteaika on kesällä 2025. Osapuolten tavoitteena on saada alueelle toimija ja allekirjoittaa kiinteistökaupan esisopimus kolmen vuoden kuluessa suunnitteluvarausta koskevan sopimuksen alkamisesta.

Esittelijä / Föredragande Yhdyskuntajohtaja / Samhällsdirektör Andersson Albert

Ehdotus / Förslag Maankäyttöjaosto esittää kunnanhallitukselle, että Sipoon kunta antaa Fortum Power and Heat Oy:lle suunnitteluvarauksen Liitteessä 1 olevaan alueeseen. Suunnitteluvaraus on voimassa kolme (3) vuotta sopimuksen allekirjoittamishetkestä, tai siitä hetkestä, kun Liitteen 3 mukaista sopimusta koskeva kunnan hyväksymispäätös on saanut lainvoiman.

Sopimusta voidaan jatkaa kahdella (2) vuodella, mikäli asemakaava ei ole saavuttanut lainvoimaa ja kiinteistökaupan esisopimusta ei ole allekirjoitettu sopimuksen voimassa olon päättyessä tai mikäli sopimusaluetta koskevan asemakaavan hyväksymispäätöksestä jätetään valitus. Valtuutetaan kunnanjohtaja päättämään sopimuksen jatkamisesta.

Valtuutetaan yhdyskuntajohtaja ja tonttipäällikkö, kaksi yhdessä, allekirjoittamaan mukainen sopimus suunnitteluvarauksen antamisesta ja kaavoituksen käynnistämisestä Fortum Power and Heat Oy:n kanssa. Sopimus tulee allekirjoittaa 30.9.2024 mennessä.

Pykälä tarkastetaan välittömästi.

Markanvändningssektionen beslutar föreslå kommunstyrelsen att Sibbo kommun beviljar Fortum Power And Heat Oy en planeringsreservering för området som anges i bilaga 1. Planeringsreserveringen är i kraft tre (3) år efter undertecknandet av avtalet eller efter den dag då kommunens beslut om att godkänna avtalet enligt bilaga 3 har vunnit laga kraft.

Avtalet kan förlängas med två (2) år om detaljplanen inte har vunnit laga kraft och ett preliminärt avtal om fastighetsköp inte har undertecknats innan detta avtal upphör eller om det lämnas in besvär om beslutet om att godkänna detaljplanen för avtalsområdet. Kommundirektören befullmäktigas att besluta om förlängningen av avtalet.

Samhällsdirektören och tomtchefen befullmäktigas, två tillsammans, att underteckna avtalet om beviljandet av planeringsreservering och inledandet av planläggning med Fortum Power And Heat Oy. Avtalet ska undertecknas senast 30.9.2024.

Paragrafen justeras omedelbart.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut

Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Pykälä tarkastettiin välittömästi.

Markanvändningssektionen beslöt enhälligt godkänna föredragandens förslag.

Paragrafen justerades omedelbart.

Liitteet / Bilagor

## **Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen 10.06.2024 § 189**

566/10.00.02.00/2024

Esittelijä / Föredragande

Kunnanjohtaja / Kommundirektör Grannas Mikael

Ehdotus / Förslag

Kunnanhallitus päättää, että Sipoon kunta antaa Fortum Power and Heat Oy:lle suunnitteluvarauksen Liitteessä 1 olevaan alueeseen. Suunnitteluvaraus on voimassa kolme (3) vuotta sopimuksen allekirjoittamishetkestä, tai siitä hetkestä, kun Liitteen 3 mukaista sopimusta koskeva kunnan hyväksymispäätös on saanut lainvoiman.

Sopimusta voidaan jatkaa kahdella (2) vuodella, mikäli asemakaava ei ole saavuttanut lainvoimaa ja kiinteistökaupan esisopimusta ei ole allekirjoitettu sopimuksen voimassa olon päättyessä tai mikäli sopimusaluetta koskevan asemakaavan hyväksymispäätöksestä jätetään valitus. Valtuutetaan kunnanjohtaja päättämään sopimuksen jatkamisesta.

Valtuutetaan yhdyskuntajohtaja ja tonttipäällikkö, kaksi yhdessä, allekirjoittamaan mukainen sopimus suunnitteluvarauksen antamisesta ja kaavoituksen käynnistämisestä Fortum Power and Heat Oy:n kanssa. Sopimus tulee allekirjoittaa 30.9.2024 mennessä.

Kommunstyrelsen beslutar att Sibbo kommun beviljar Fortum Power And Heat Oy en planeringsreservering för området som anges i bilaga 1. Planeringsreserveringen är i kraft tre (3) år efter undertecknandet av avtalet eller efter den dag då kommunens beslut om att godkänna avtalet enligt bilaga 3 har vunnit laga kraft.

Avtalet kan förlängas med två (2) år om detaljplanen inte har vunnit laga kraft och ett preliminärt avtal om fastighetsköp inte har undertecknats innan detta avtal upphör eller om det lämnas in besvär om beslutet om att godkänna detaljplanen för avtalsområdet. Kommundirektören befullmäktigas att besluta om förlängningen av avtalet.

Samhällsdirektören och tomtchefen befullmäktigas, två tillsammans, att underteckna avtalet om beviljandet av planeringsreservering och inledandet av planläggning med Fortum Power And Heat Oy. Avtalet ska undertecknas senast 30.9.2024.

#### Käsittely / Behandling

#### Päätös / Beslut

Kunnanhallitus hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Kommunstyrelsen godkände enhälligt föredragandens förslag.

#### Liitteet / Bilagor

Liite Bilaga 1 - Kartta suunnitteluvarausta koskevasta alueesta

Liite Bilaga 2 - Suunnitteluvarauhakemus Fortum

Liite Bilaga 3 - Sopimus asemakaavoituksen käynnistämisestä ja suunnitteluvarauksen antamisesta