

26.2.2026

KH pp.kk.2026 § xxx

Sopimus asemakaavan käynnistämisestä

1 Sopijapuolet

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

Kiinteistöosakeyhtiö Sipoon Rahtiraitti 5 (3598054-7)
c/o Mrec Investment Management Oy
Eteläesplanadi 22 A, 00130 Helsinki
jäljempänä tässä sopimuksessa "Yhteistyökumppani"

Sopijaosapuolet jäljempänä yhdessä "Sopijapuolet".

2 Sopimusalue

Sopimus koskee Sipoon kunnassa Bastukärren alueella sijaitsevaa oheisen liitekartan (liite 1) mukaisia kiinteistöjä 753-421-0007-0319, 735-421-0007-0084, 735-421-0007-0251, 735-421-0007-0280 (määräala) jäljempänä tässä sopimuksessa "Sopimusalue". Sopimusalueen kokonaispinta-ala on noin 6,8 ha.

Kiinteistöt 753-421-0007-0319, 735-421-0007-0084, 735-421-0007-0251, 735-421-0007-0280 (määräala) ovat Yhteistyökumppanin hallinnassa.

Asemakaavoitettava alue voi olla laajempi kuin Sopimusalue.

3 Sopimuksen tarkoitus

Sopimuksen tarkoituksena on, että Kunta ja Yhteistyökumppani 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. Yhteistyökumppanilla ei ole oikeutta saada tai vaatia korvauksia tämän johdosta.

4 Lähtötilanne

Sopimusalueella on voimassa asemakaavat BA1 (Bastukärr) ja BA3 (Bastukärren työpaikka-alueen asemakaavan muutos). Asemakaavoihin on osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueita, suojaviheralueita, yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alueita ja katualueita.

26.2.2026

KH pp.kk.2026 § xxx

5 Yhteistyökumppanin esittämät tavoitteet ja lähtökohdat sopimusalueen asemakaavoittamiselle ja kaavan toteuttamiselle

Nykymuotoisena oleville tonteille on haastavaa muodostaa toimivia logistiikan toimitilarakennuksia, joilla sallittu rakennusoikeus tulisi hyödynnettyä. Tonttien yhdistämisellä rakennuksien sijoittumista ja massoittelemista saadaan toimivammaksi sekä itsenäisten rakennuksien ja niitä palvelevien liikennealueiden, että muodostuvan kokonaisuuden osalla. Tonttien yhdistyminen mahdollistaa toiminnallisen kokonaisuuden muodostumisen ja parantaa muuntojoustavuutta.

Kaavamuutoksella halutaan toteuttaa seuraavat tontin maankäyttöä monipuolistavat asiat;

- mainituista kiinteistöistä ja määräaloista muodostuu yksi yhtenäinen tontti
- tonttien yhteenlaskettu rakennusoikeus on käytettävissä muodostettavalla yhtenäisellä tontilla
- tontille voidaan sijoittaa raskaanliikenteen latauspiste
- Rahtiraililta mahdollistetaan esityksen mukainen liittymämäärä (2–3 kpl) ja ajoyhteys Rekkatielle nykyisen mukaisesti
- muodostettavan tontin läpäisevän hulevesilinjan ja ojan sijaintia voidaan muuttaa sen toimivuus säilyttäen
- rakennusalueen rajat muodostetaan muodostettavan tontin rajojen läheisyyteen rakentamisen ehtojen mukaisesti (4 metriä rajasta).

Sopimusosapuolet ovat tietoisia siitä, että Yhteistyökumppanin 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.

Tavoitteena on laatia asemakaavamuutos vaikutuksiltaan vähäisenä asemakaavamuutoksena, jossa ei muuteta kortteleiden käyttötarkoitusta ja rakennusoikeus ei muutu tai rakennusoikeutta muodostuu vähäinen määrä lisää. Kaavoitusteknisistä syistä on todennäköisesti tarkoituksenmukaista, että asemakaavamuutos laaditaan Yhteistyökumppanin hallinnassa olevaa aluetta laajemmin.

26.2.2026

KH pp.kk.2026 § xxx

7 Kartoitus

Sopimusalueelta on ajantasainen kaavan pohjakartta. Mikäli kaavaprosessin aikana käy ilmi, että pohjakartta tulee ajantasaistaa, vastaa Yhteistyökumppani 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, Kunta teettää selvitykset ja suunnitelmat konsultilla. Yhteistyökumppani maksaa selvityksistä ja suunnitelmista aiheutuvat konsulttikustannukset. Mikäli selvityksen tai suunnitelman tekee Kunta, niihin kuluneesta ajasta peritään korvaus Yhteistyökumppanilta 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 30.4.2026 mennessä. Tavoitteena on, että asemakaava on laadittu loppuvuodesta 2026 mennessä.

Kunta laatii asemakaavan ensisijaisesti omana työnään.

10 Korvaus asemakaavan valmistelusta

Kunta huolehtii asemakaavan hallinnollisesta käsittelystä, mukaan lukien viralliset kuulutukset ja nähävillepanoaineiston. Yhteistyökumppani 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 ennen kuin kaavaehdotusta on käsitelty maankäyttö- ja elinkeinojaostossa ja kaavoitus keskeytetään, palauttaa Kunta Yhteistyökumppanille puolet kaavoitusmaksusta 30 päivän kuluessa siitä kun kaavahankkeesta tehty virallinen keskeytyspäätös on lainvoimainen.

26.2.2026

KH pp.kk.2026 § xxx

11 Sopimusaluetta koskevan maankäyttösopimuksen laatiminen

Asemakaavamuutoksen tavoitteisiin nähden lähtökohtaisesti ei ole tarvetta maankäyttösopimukselle. Mikäli tarve kuitenkin ilmenee, Kunta ja Yhteistyökumppani pyrkivät neuvottelemaan asemakaavaehdotusvaiheessa alueidenkäyttölain mukaisen maankäyttösopimuksen Sopimusalueen asemakaavan toteuttamisesta.

12 Sopimuksen voimaantulo, sitovuus ja päättyminen

Tämä sopimus tulee voimaan sekä Kuntaa ja Yhteistyökumppania 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 mikäli maankäyttösopimusta vaaditaan, sen 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 päätöksentekokoelimesta.

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

Mikäli Kunta irtisanoa sopimuksen, ei Yhteistyökumppania laskuteta Kunnan oman henkilöstön käytöstä aiheutuneista kuluista. Yhteistyökumppani vastaa hänelle itselleen irtisanomishetkeen mennessä syntyneistä kustannuksista ja konsulttipalvelujen kuluista.

13 Sopimuksen siirtäminen

Yhteistyökumppani ei saa siirtää tätä sopimusta osittain tai kokonaan kolmannelle ilman Kunnan suostumusta. Suostumuksesta päättää kunnanhallitus ja Yhteistyökumppanin tulee hakea kirjallinen suostumus ennen sopimuksen siirtämistä.

26.2.2026

KH pp.kk.2026 § xxx

14 Sopimusalueen edelleen luovutus

Mikäli Yhteistyökumppani luovuttaa Sopimusalueen osittain tai kokonaan kolmannelle tämän sopimuksen voimassa ollessa, Yhteistyökumppani 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.

Sipossa, xx.xx.2026

Sipoon kunta

Sipoon kunta

Kirjoita tähän allekirjoittaja, osapuoli
1
tonttipäällikkö

Kirjoita tähän allekirjoittaja, osapuoli
2
kaavoituspäällikköKiinteistöosakeyhtiö Sipoon
Rahtiraitti 5Kiinteistöosakeyhtiö Sipoon
Rahtiraitti 5

Kirjoita tähän allekirjoittaja, osapuoli
1
Kirjoita tähän titteli

Kirjoita tähän allekirjoittaja, osapuoli
2
Kirjoita tähän titteli**Liitteet**

Liite 1. Kartta sopimusalueesta