

Majvikin Maankäyttösopimus B17 Majvik 1. asemakaava, maatalousalueet / Markanvändningsavtal B17 Majvik 1. detaljplan, jordbruksområden

1247/10.00/2015, 1598/10.02.03/2016

MAAJAOS § 66

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 23.9.2015
Valmistelija / Beredare: mittaus- ja kiinteistöpäällikkö / mättnings- och fastighetschef Pekka Söyriä, pekka.soyrila (at) sipoo.fi

Sopimuksen kohteena on oheisen liitekartan mukainen osa Maanomistajan Sipoon kunnassa omistamasta tilasta Rnro 6:500. Sopimusalueen pinta-ala on noin 18,2 hehtaaria.

Kunnan ja maanomistajien välillä on voimassa sopimus maankäytön hankeyhteistyön käynnistämisestä. Nyt asemakaavoitettava alue on osa hankeyhteistyöaluetta. Hankeyhteistyöalue on kooltaan noin 120 hehtaaria. Hankeyhteistyösopimuksella on sovittu alueen asemakaavoituksen sekä asemakaavan toteuttamisen reunaehdoista.

Kaavatilanne

Osa sopimusalueesta on Sipoon Yleiskaava 2025:n mukaan haja-asutusaluetta, jolla maa- ja metsätalouteen liittyvä rakentaminen on sallittu. Osalla aluetta Sipoon Yleiskaava 2025 ei ole voimassa, sillä taajamatoimintojen alue kumottiin valitusten perusteella. Sopimusalueelle ollaan laatimassa kuntien yhteistä yleiskaavaa. Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi. Östersundomin yhteisen yleiskaavan laatiminen on ehdotusvaiheessa. Majvikin eteläosalle on laadittu kaavarunko vuonna 2013. Alueen asemakaavoitus on mukana kunnan kaavoitusohjelmassa 2015-2018.

Alueella on voimassa Itä-Uudenmaan maakuntakaava, jossa alue on määritelty taajamatoimintojen laajenemisalueeksi. Merkinnällä osoitetaan asumiseen, palvelu-, ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattomiin työpaikka- sekä muihin taajamatoimintoihin kuuluvat ensisijaiset laajentumisalueet. Merkintä sisältää taajamien sisäiset liikenneväylät, ulkoilureitit, kevyen liikenteen väylät, puistot ja yhdyskuntateknisen huollon alueet.

Asemakaavoituksen tavoitteet

Asemakaavahankkeella toteutetaan hankeyhteistyösopimuksessa sekä yleiskaavoituksessa esiin tulleita tavoitteita. Asemakaavoituksen tavoitteena on luoda pohja alueella sijaitsevan biodynaamisen maatilan toiminnan ja maatilaan liittyvän elinkeinotoiminnan voimakkaalle kehittämiselle sekä tilan toiminnan laajentamiselle Green Care-hoivatoimintaan.

Sopimuksen sisältö

Ennen kuin asemakaavoitus voidaan aloittaa, tulee kunnan ja maanomistajien välillä tehdä sopimus asemakaavoituksen käynnistämisestä ja siihen liittyvistä ehdoista. Varsinainen maankäyttösopimus voidaan tehdä, kun kaavoitus on edennyt ehdotusvaiheeseen.

Sipoon kunta ja maanomistajat ovat neuvotelleet sopimuksesta, koskien asemakaavoituksen käynnistämistä.

Sopimuksella sovitaan, että

1. Kunta aloittaa Sopimusalueen asemakaavan laatimisen 31.10.2015 mennessä.
2. Asemakaavaa ja siihen liittyviä selvityksiä tekemään palkataan konsultti/konsultteja. Maanomistaja vastaa kaikista konsulttikustannuksista mukaan lukien sopimusalueen pohjakartan laatimiskustannukset.
3. Lisäksi maanomistaja maksaa kunnalle asemakaavan valmistelun aiheuttamina kustannuksina hankeyhteistyösopimuksen mukaisesti 10 000 €, kun asemakaavaehdotus on hyväksytty kunnanhallituksessa.
4. Tämä sopimus ei korvaa hankeyhteistyösopimusta, vaan sopimuksia tulkitaan rinnakkain.

Liitteet:

Liite/Bilaga 1/§66. MAAJAOS: Sopimusluonnos

Liite/Bilaga 2/§66. MAAJAOS: Kartta sopimusalueesta

Vt. kehitysjohtajan ehdotus

Maankäyttöjaosto päättää esittää kunnanhallitukselle liitteen 1/§66 mukaisen sopimuksen hyväksymistä.

Tf. utvecklingsdirektörens förslag

Markanvändningssektionen beslutar föreslå kommunstyrelsen att ett avtal i enlighet med bilaga 1/§66 godkänns.

Pååtös

Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Beslut

Förslaget godkändes enhälligt.

KH § 185

Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen 6.10.2015

Liitteet / Bilaga:

Liite/Bilaga 1/§ 185. KH: Sopimusluonnos

Liite/Bilaga 2/§ 185. KH: Kartta sopimusalueesta

Kunnanjohtajan ehdotus

Kunnanhallitus päättää hyväksyä liitteiden mukaisen sopimuksen.

Sopimuksella sovitaan, että

1. Kunta käynnistää sopimusalueen asemakaavan laatimisen 31.10.2015 mennessä. Tavoitteena on, että asemakaava on valmis 2016 aikana.
2. Maanomistajat maksavat kunnalle asemakaavan valmistelun ja tarvittavien selvitysten sekä asemakaavan muun laatimisen aiheuttamina kustannuksina toteutuneiden työmäärien mukaan korkeintaan 10 000 euroa sekä kuulutuksista ja pohjakartan tarkistuksesta aiheutuneet kustannukset riippumatta siitä, hyväksyykö kunta valmisteltavan asemakaavan. Maksu suoritetaan kun sopimusalueen asemakaavaehdotus on hyväksytty kunnanhallituksessa.
3. Mikäli asemakaava edellyttää selvityksiä tai muutoin konsulttityötä, maksavat maanomistajat kaikki ne konsulttikustannukset, joiden

tilaamisesta on sovittu yhdessä. 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.

Tämä sopimus ei korvaa hankeyhteistyösopimusta, vaan sopimuksia tulkitaan rinnakkain.

Kommundirektörens förslag

Kommunstyrelsen beslutar godkänna avtalet i enlighet med bilagorna.

I avtalet överenskoms att

1. Kommunen inleder utarbetandet av detaljplanen för avtalsområdet senast 31.10.2015. Målet är att detaljplanen färdigställs under år 2016.
2. Markägarna betalar kommunen de kostnader som beredningen av detaljplanen och nödvändiga utredningar samt det övriga utarbetandet av detaljplanen föranlett i enlighet med utförd arbetsmängd högst 10 000 euro samt kostnaderna för kungörelser och justeringen av grundkartan oberoende av om kommunen godkänner detaljplanen som bereds. Betalningen sker då förslaget till detaljplan för avtalsområdet har godkänts av kommunstyrelsen.
3. Om detaljplanen förutsätter utredningar eller konsultarbete i övrigt, betalar markägarna alla de konsultkostnader som man tillsammans kommit överens om att beställa. Till de ovan anförda kostnaderna räknas kostnaderna för utarbetandet och behandlingen av detaljplanen samt för de utredningar som behövs i detta sammanhang och som krävs enligt markanvändnings- och bygglagen eller för utredningar och konsekvensbedömningar som i övrigt krävs för genomförandet av projektet.

Detta avtal ersätter inte projektsamarbetsavtalet utan avtalen tolkas jämsides.

Påttös

Kunnanhallitus hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Beslut

Kommunstyrelsen godkände enhälligt föredragandens förslag.

MAAJAOS § 62

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 30.9.2020

Valmistelija / Beredare: tonttipäällikkö / tomtchef Dan Tallberg, dan.tallberg (at) sipoo.fi

Sipoon kunnan ja Sopimusalueen (B17 Majvik 1. asemakaava, maatalousalueet) maanomistajien välillä on voimassa sopimus asemakaavoituksen käynnistämisestä. Sopimuksen mukaan Kunta ja Maanomistaja neuvottelevat kaavaehdotusvaiheessa maankäyttösopimuksen.

Maankäyttösopimuksen tarkoituksena on, että kunta ja maanomistaja sopivat Sipoon kunnanhallituksen hyväksymän asemakaavaehdotuksen mukaisesta rakentamisesta ja muusta kaavan toteuttamisesta sopimusalueelle edellyttäen, että asemakaava saa lainvoiman pääosiltaan ehdotuksen mukaisena.

Sipoon kunta ja maanomistaja ovat neuvotelleet oheisen liitteen mukaisen maankäyttösopimuksen. Maanomistaja on ilmoittanut hyväksyvänsä sopimuksen. Asemakaavasta ei aiheudu kunnalle kunnallistekniikan rakentamisen kustannuksia eikä muita velvoitteita.

Sopimuksen mukaan maanomistaja vastaa kaikesta asemakaavan toteuttamisen suunnittelusta ja toteuttamisesta sekä näistä aiheutuvista kustannuksista. Maanomistaja vastaa myös asemakaava-alueen yllä- ja kunnossapitokustannuksista.

Kun tämän päätöksen mukainen maankäyttösopimus on allekirjoitettu, esitetään Majvikin asemakaava kunnanvaltuuston hyväksyttäväksi.

Liite / Bilaga

Liite / Bilaga 1/ 62.§ MAAJAOS: Maankäyttösopimus

Kehitysjohdajan ehdotus

Maankäyttöjaosto päättää esittää kunnanhallitukselle liitteen mukaisen maankäyttösopimuksen hyväksymistä.

Utvecklingsdirektörens förslag

Markanvändningssektionen beslutar föreslå kommunstyrelsen att ett avtal i enlighet med bilagan godkänns.

Päätös

Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Beslut

Markanvändningssektionen beslöt enhälligt godkänna föredragandens förslag.

Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen 10.05.2021 § 161

644/10.00.01.04/2021

Esittelijä / Föredragande Kunnanjohtaja / Kommundirektör Grannas Mikael

Ehdotus / Förslag Kunnanhallitus päättää hyväksyä liitteenä olevan maankäyttösopimuksen.

Tonttipäällikkö valtuutetaan tekemään sopimukseen teknisiä korjauksia

Kommunstyrelsen beslutar godkänna markanvändningsavtalet som är som bilaga.

Tomtchefen befullmäktigas att göra tekniska korrigeringar i avtalet.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut Kunnanhallitus hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Kommunstyrelsen godkände enhälligt föredragandens förslag.