

MAANKÄYTTÖSOPIMUS

1 SOPIJAPUOLET

1.1 Sipoon kunta
Y-tunnus 0203533-8
PL 7, 04131 Sipoo
(jäljempänä myös "Kunta")

1.2
(jäljempänä "Maanomistaja")

SOPIMUSALUE

2 Sopimus koskee oheisen liitekartan mukaista Söderkullan taajamassa sijaitsevan S31 Uuden Porvoontien kaupankortteli / S31 Handelskvarteret vid Nya Borgåvägen nimistä asemakaavan mukaista KL-tonttia, joka koskee kiinteistöä GUNNARS I, kiinteistötunnus 753-414-0002-0029, jäljempänä tässä sopimuksessa "Sopimusalue".

Sopimusalueen pinta-ala on 7887 m².

3 SOPIMUSALUEEN KAAVOITUSTILANNE

Sopimusalueella on voimassa Sipoon yleiskaava 2025. Tähän maankäyttösopimukseen liittyvällä asemakaavalla muodostuu alueelle 3000 k-m² rakennusoikeutta.

4 SOPIMUKSEN TAUSTA JA TARKOITUS

4.1 Kunnan ja Maanomistajan välillä on allekirjoitettu sopimus asemakaavoituksen käynnistämisestä 1.12.2021, jäljempänä Aloitussopimus, jolla on sovittu Sopimusalueen asemakaavoituksen käynnistämisestä sekä asemakaavoituksesta ja siihen liittyvistä ehdoista. Aloitussopimuksen mukaan Kunta ja Maanomistaja neuvottelevat kaavaehdotusvaiheessa Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen maankäyttösopimuksen.

4.2 Tämän maankäyttösopimuksen tarkoituksena on, että Kunta ja Maanomistaja sopivat tällä sopimuksella S 31 Uuden Porvoontien kaupankortteli / S 31 Handelskvarteret vid Nya Borgåvägen asemakaavaehdotuksen (liite 1) mukaisesta rakentamisesta ja muusta kaavan toteuttamisesta Sopimusalueelle sekä Sopimusalueelle toteutettavan kunnallistekniikan yllä- ja kunnossapidosta edellyttäen, että asemakaava saa lainvoiman pääosiltaan ehdotuksen mukaisena.

5 MAANKÄYTTÖHANKKEEN LÄHTÖTILANNE

5.1 Maanomistaja omistaa Sopimusalueen.

- 5.2 Kunta omistaa S 31 Uuden Porvoontien kaupankortteli / S 31 Handelskvarteret vid Nya Borgåvägen asemakaavan mukaiset muut alueet (EV-alueen ja katualueen).
- 6 KORVAUKSET
- 6.1 Maanomistaja maksaa Kunnalle alueen asemakaavoituksesta Aloitussopimuksen mukaisesti 10 000 euroa asemakaavan valmistelun ja muun laatimisen aiheuttamina kustannuksina riippumatta siitä, hyväksyykö Kunta valmisteltavan asemakaavan. Maksu suoritetaan kuukauden kuluessa siitä, kun asemakaava on lainvoimainen. Kunta laskuttaa edellä mainitut kustannukset. Lisäksi maanomistaja maksaa kaikki konsulttikustannukset, jotka liittyvät Sopimusalueen kaavoitukseen.
- 6.2 Maanomistaja maksaa kunnalle maankäyttömaksuna 60 000 euroa, jolla katetaan S 31 Uuden Porvoontien kaupankortteli / S 31 Handelskvarteret vid Nya Borgåvägen - asemakaava-alueen katualueen suunnittelusta ja toteuttamisesta aiheutuvia kustannuksia. Maankäyttömaksu suoritetaan kuukauden kuluessa siitä, kun asemakaava on lainvoimainen. Kunta laskuttaa kustannukset Maanomistajilta välittömästi, kun Sopimusaluetta koskeva asemakaava on saanut lainvoiman ja Maanomistaja sitoutuu ne maksamaan tämän maankäyttösopimuksen allekirjoituksin.
- 6.3 Sopimusalueella sijaitsevien tai hankkeesta johtuvien johtojen ja laitteiden sekä kulkuväylien ja ojien siirtämisestä ja rakentamisesta aiheutuvista kustannuksista vastaa Maanomistaja. Sopimusalueella sijaitsevan vesihuoltoverkoston siirrosta vastaa Sipoon Vesi ja siirrosta aiheutuvista kustannuksista vastaa täysimääräisesti Maanomistaja. Sopimusalueen vesihuoltoverkoston siirrosta aiheutuvat kustannukset ovat arviolta 75 000 euroa.
- Sopimusalueella sijaitsevan laajempaa aluetta palvelevan hulevesijärjestelmän suunnittelusta ja rakentamisesta sekä niistä aiheutuvista kustannuksista vastaa kunta. Rasitteet merkitään sopimusalueen asemakaavaan.
- Johtojen ja laitteiden sekä kulkuväylien toimivuus tulee turvata koko rakennusajan.
- 6.4 Sipoon Veden rakennuttama vesihuoltoverkosto jää Sipoon Veden omaisuudeksi ilman erillistä korvausta. Sipoon Vesi rakennuttaa katu-urakan yhteydessä vesihuollon tonttiliittymät tontin rajalle ja veloittaa Maanomistajalta rakentamisen kustannukset lisättynä 12 % yleiskuluilla, arviolta enintään 5000 euroa.
- 7 KUNNALLISTEKNIIKAN SUUNNITTELU, RAKENTAMINEN JA LIITTYMISMAKSUT
- 7.1 Kunta vastaa asemakaavan mukaisten katualueiden katu- ja rakennussuunnitelmien tilaamisesta ja valvoo suunnittelua.
- 7.2 Kunta vastaa asemakaavan mukaisten katu-alueiden toteuttamisesta laadittujen katu- ja rakennussuunnitelmien mukaisesti. Sopimusalueen asemakaavan S 31 Uuden Porvoontien kaupankortteli / S 31 Handelskvarteret vid Nya Borgåvägen liittyvä katualue (Liiketie) rakennetaan kunnan toimesta siten, että katu on liikennöitävissä toukokuun 2023 aikana edellyttäen, että Maanomistaja on maksanut kunnalle tämän sopimuksen mukaisen maankäyttömaksun.

- 7.3 Sopimusalueelle muodostettavat kiinteistöt liittyvät Sipoon Veden asiakkaiksi. Liitetyiltä kiinteistöiltä peritään voimassa olevan taksan mukaiset hinnat liittymisestä ja liittämisestä. Liittymismaksut ovat yhteensä noin 50 000 euroa.
- 8 KORTTELIEN RAKENTAMINEN JA AIKATAULU
- 8.1 Sopimusalue toteutetaan Maanomistajan toimesta asemakaavan mukaisesti 24 kuukauden kuluessa asemakaavan lainvoimaistumisesta.
- 8.2 Mikäli Maanomistaja ei toteuta Sopimusaluetta asemakaavan mukaisesti 24 kuukauden kuluttua siitä, kun Sopimusalueeseen liittyvä katu on liikennöitävissä, perii Kunta sopimussakkona 150 000 euroa viipymättä.
- 8.3 Sopimusosapuolet toteavat vähintään vuosittain kunkin joulukuun loppuun mennessä alueen toteuttamisen tilanteen. Koollekutsusta vastaa Kunta.
- 9 KUNNALLISTEKNIIKAN YLLÄ- JA KUNNOSSAPITO
- 9.1 Kunta vastaa Sopimusalueen asemakaavan S 31 Uuden Porvoontien kaupankortteli / S 31 Handelskvarteret vid Nya Borgåvägen mukaisten katu-alueiden yllä- ja kunnossapidosta.
- 10 KOLMANSIEN OSAPUOLIEN VAATIMUSTEN KÄSITTELY
- Maanomistajat sitoutuvat vastaamaan kaikista kolmansien osapuolten esittämistä vaatimuksista toteuttamiensa alueiden rakentamisessa. Jos edellä mainittuja vaatimuksia esitetään Kunnalle, niin kunta ilmoittaa niistä Maanomistajille, jotka huolehtivat vaatimukseen vastaamisesta omalla kustannuksellaan. Mikäli Kunta suorittaa vaatimusten johdosta omalla päätöksellään kolmannelle osapuolelle jotakin, Maanomistajat suorittavat vastaavat asianmukaisesti perustellut erät viipymättä Kunnalle, mikäli Maanomistajat vastaisivat lain, tämän sopimuksen tai muun osapuolten välillä tehdyn sopimuksen perusteella kolmansien vaatimuksista.
- 11 RAKENTAMATTOMAN MAAN EDELLEEN LUOVUTUS
- Maanomistajat vastaavat tämän sopimuksen velvoitteiden toteuttamisesta myös niiden tonttien tai tonttien hallintaan oikeuttavien osakkeiden osalta, jotka se luovuttaa kolmannelle. Maanomistaja vastaa tämän sopimuksen velvoitteista, kunnes Maanomistaja on kirjallisesti osoittanut Kunnalle, että ko. luovutuskirjaan on otettu tämän sopimuksen mukaiset ehdot ja Kunta on päättänyt velvoitteiden siirron hyväksymisestä kirjallisesti. Velvoitteiden siirron hyväksymisestä päättää Sipoon kunnanhallitus ja kirjallinen suostumus tulee hakea ennen velvoitteiden siirtoa.

- 12 SOPIMUKSEN VOIMAANTULO JA SITOVUUS, SEKÄ RAUKEAMINEN
- 12.1 Tämä sopimus tulee voimaan sekä Kuntaa ja Maanomistajia sitovaksi sen jälkeen, kun tämä sopimus on allekirjoitettu ja tätä sopimusta koskeva kunnanhallituksen päätös on lainvoimainen.
- 12.2 Mikäli asemakaava ei saa lainvoimaa, tämä sopimus raukeaa.
- 12.3 Jos asemakaava tulee voimaan sisällöltään olennaisesti toisenlaisena kuin kunnanhallituksen 6.6.2022 hyväksymä asemakaavaehdotus, sopijapuolet neuvottelevat sopimuksen muuttamisesta samoilla periaatteilla kuin tämä sopimus on solmittu.
- 12.4 Sopimuksen rautessa kohdan 14.2 perusteella osapuolilla ei ole oikeutta mihinkään vaatimukseen sopimuksen nojalla ja osapuolet eivät ole velvollisia mihinkään korvauksiin sopimuksen raukeamisen johdosta, pois lukien kohdan 6.1 mukaiset kustannukset. Selvyyden vuoksi todetaan, että mikäli asemakaava saa lainvoiman, sopimus pysyy voimassa kohdan 14.1 mukaisesti.
- 13 SOPIMUKSEN SIIRTÄMINEN
- 13.1 Tätä Sopimusta ei saa siirtää ilman Kunnan kirjallista suostumusta. Jos Suunnittelualue tai sen osa siirtyy yleisseuraannon perusteella, siirtyvät tämän Sopimuksen mukaiset oikeudet ja velvoitteet seuraajalle. Maanomistajat sitoutuvat siihen, että he eivät siirrä omistamiaan alueita kolmansille ellei siitä ole Kunnan kanssa kirjallisesti sovittu.
- 13.2 Mikäli Maanomistaja luovuttaa tämän sopimuksen mukaiset velvoitteet sopimusalueen toteuttamisesta edelleen ilman Kunnan suostumusta, kunta perii sopimussakkona 150 000 euroa viipymättä.
- 14 SOPIMUKSEN PÄÄTTYMINEN
- 14.1 Tämä sopimus päättyy, kun sopimusosapuolet ilmoittavat sopimusvelvoitteidensa täyttämisestä ja se voidaan neuvottelussa yhteisesti todeta sekä allekirjoitetaan sopimuksen päättymistä osoittava asiakirja.
- 14.2 Mikäli Maanomistaja taho, joille Maanomistajan sopimusvelvoitteet ovat siirtyneet asetetaan konkurssiin, tämän sopimuksen voimassaolon jatkumisesta neuvotellaan konkurssihallinnon kanssa ja mikäli konkurssihallinto eikä kukaan muu Maanomistajan sopijapuolista tai heidän seuraajistaan ota vastuuta konkurssiin asetetun sopijapuolen velvoitteista, Kunnalla on oikeus purkaa sopimus, ja neuvotella uusi korvaava sopimus Maanomistajan sopijapuolten tai heidän seuraajiensa kanssa.
- 15 ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN
- Erimielisyydet, joita sopijapuolet eivät pysty neuvotteluissa ratkaisemaan, ratkaistaan Itä-Uudenmaan käräjäoikeudessa.

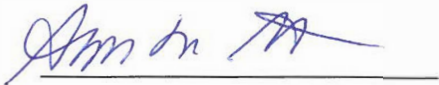
16

ALLEKIRJOITUKSET


Tätä sopimusta on laadittu kaksi (2) samasanaista kappaletta, yksi kunnalle ja yksi maanomistajalle.

Sipoossa L. 6. 2022

SIPOON KUNTA

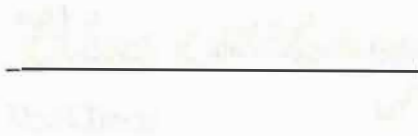


Anna-Leena Rouhiainen
tonttipäällikkö



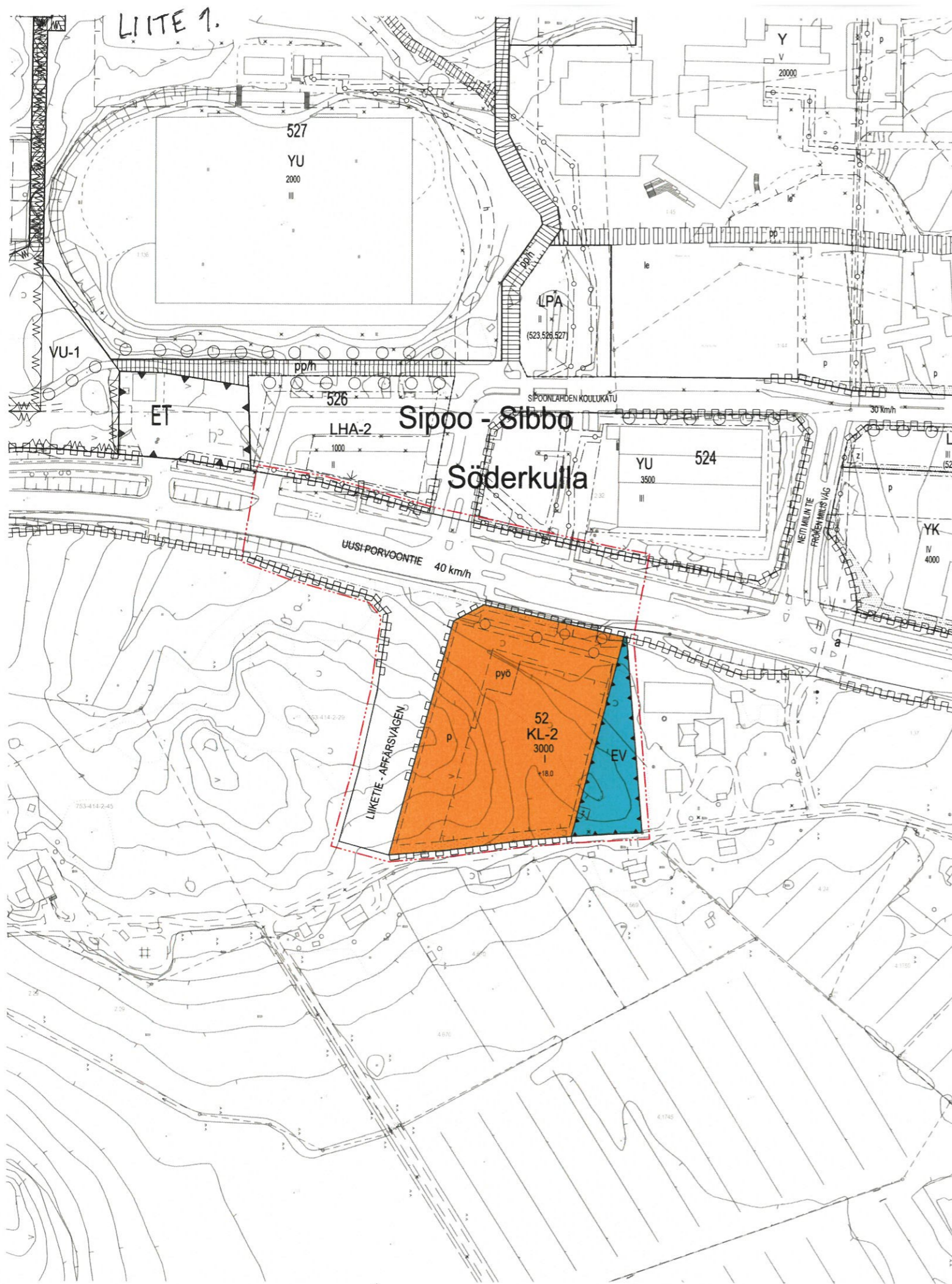
Marjo Bruun
kuntatekniikan päällikkö

MAANOMISTAJA



LIITTEET

Liite 1. S31 Uuden Porvoontien kaupankortteli / S31 Handelskvarteret vid Nya Borgåvägen
asemakaavaehdotus



**ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA MÄÄRÄYKSET:
DETALJPLANE BETECKNINGAR OCH BESTÄMMELSER:**

- KL-2** Korttelin saa sijoittaa laajan tavaravaliokiman myymälän. Päivittäistavaroiden osuus kerrosalasta saa olla enintään 20 %. En stor affär med brett varusortiment får placeras i kvarteret. Dagligvarornas andel av våningsytan ska vara högst 20 %.
- EV** Suojaviheralue. Skyddsgrönområde.
- 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva. Linje 3 m utanför planområdets gräns.
- Korttelin, korttelinosan ja alueen raja. Kvarterets-, kvartersdels- och områdesgräns.
- Osa-alueen raja. Gräns för delområde.
- Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja. Riktgivande gräns för område eller del av område.
- Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen johon merkintä kohdistuu. Tvärstrecken anger på vilken sida av gränsen beteckningen gäller.

**Sipoo
52**

- UUSI PORVOONTI** Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi. Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.
- 40 km/h Katu tai alue, jolla on tarkoitettu käytettäväksi mainittua nopeusrajoitusta. Gata eller område, där nämnda hastighetsbegränsning är avsedd att användas.
- 3000 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä. Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.
- I Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosalustan. Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.
- +18,0 Maanpinnan likimääräinen korkeusasema. Ungefärlig markhöjd.
- Rakennusala. Byggnadsyta.
- Istutettava alueen osa. Del av område som skall planteras.
- Pysäköimispaikka. Parkeringsplats.
- pyö Polkupyörän pysäköintipaikka. Parkeringsplats för cyklar.
- z Ohjeellinen puistomuuntamolle varattu alueen osa. För parktransformator reserverad riktgivande del av område.
- Ohjeellinen maanalaisista johtojen varten varattu alueen osa. Riktgivande för underjordisk ledning reserverad del av område.
- Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvollittymää. Del av gatuumrådes gräns där in- och utfart är förbjuden.

YLEISET MÄÄRÄYKSET

- Alueella on ohjeellinen tonttijako.
- Kaupunkikuvan laatuun on kiinnitettävä erityistä huomiota. Rakennukseen saa rakentaa viherkaton ja katolle saa sijoittaa aurinkopaneeleita vapaasti. Rakennusten pitkiin julkisivuihin on kiinnitettävä erityistä huomiota, ja niiden on oltava arkkitehtonisesti yhtenäisiä ja tasapainoisia. Kadun puoleisissa julkisivuissa ei saa olla laajoja yhtenäisiä suljettuja pintoja, vaan niitä tulee elävöittää aukotuksella ja muilla julkisivuaiheilla. Sisäänkäyntivyöhykkeen laatuun julkisivussa tulee kiinnittää erityistä huomiota. Julkisivussa tulee olla ikkunoita ja materiaali on kivilaattaa tai rappausa. Katettu istausaluri saa ulottua rakennusalan ulkopuolelle.
- Pysäköintialueet tulee suunnitella jalankulun ja pyöräilyn ehdoilla. Kävelyn tarkoitettuihin alueisiin pintamateriaalina on käytettävä betonilaattaa, luonnonkiveä tai nurmikiveä. Rakennuksen pääoveen on sijoitettava polkupyörän pysäköintipaikan välittömään läheisyyteen. Linja-autopysäkit on järjestettävä suora kulku korttelin.
- Mikäli pihojen korkeusasemat poikkeavat merkittävästi ympäröivien katujen tai alueiden korkeusasemista, tulee pihakkeet rajata luonnonkivisin tai luonnonkivipintaisin tukimuurein.
- Mikäli korttelin käyttöön liittyy luvanvaraista tai ilmoitusvelvoitista kemikaalien käsittelyä tai varastointia, tulee kohteeseen tehdä sammutusjärjestesuunnitelma.
- Uusiutuvaa energiaa varten tarvittavien konehuoneiden tilat saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi.
- Auto- ja pyöräpaikat**
- Autopaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:
 - Vähittäiskauppa 1 ap / 40 k-m2
- Polkupyöräpaikkoja tulee rakentaa vähintään seuraavasti:
 - 1 pp / 80 k-m2
- Suojaviheralueella on istutettava puista ja pensaista tiheä reunavyöhyke.

Hulevedet

- Hulevesien viivytys ja puhdistaminen on tapahduttava kaava-alueella.
- Hulevesivirtaamat rakentamisen jälkeen tulee pysäyttää alueelta nykyisin purkautuvalla tasolla mikä vastaa 47 m³:n viivytystilavuutta. Viivytysrakenteiden tulee tyhjäntyä 6-12 tunnin kuluessa. Rakenteissa tulee olla ylivuoto, jonka kautta tulvatilanteissa hulevedet pääsevät purkautumaan tulvareitille. Muutokset hulevesien määrässä ja laadussa eivät saa heikentää Sipoonjoen Natura-alueen luontoarvoja. Pysäköinti- ja pihajohde hulevedet tulee ensisijaisesti ohjata viheralueiden suodattaviin ja viivytäviin pannaansein.
- Kestopäälystetyiltä pihajohde hulevedet on kerättävä sadevesiviemärinillä, joka on varustettava suljettavilla öljyn- ja hiekanerostuskaivoilla. Öljynerotin tulee täyttää EN-standardin 858 I-luokan vaatimukset.

Työmaavedet on käsiteltävä kaava-alueella siten, ettei purekkeitin ojiin ja Sipoonjokeen aiheudu vedenlaatu heikentäviä muutoksia kiintoaineesta, lietteestä tai muista haitallisista aineista. Rakentamisen aikaisessa hulevesien hallinnassa on noudatettava RT 89-11230 mukaisia vaatimuksia.

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER

- Området har en riktgivande tomtindelning.
- Särskild uppmärksamhet ska fästas vid stadsbildens kvalitet. Byggnadernas långa fasader ska vara arkitektoniskt enhetliga och balanserade. Byggnaden får förses med ett gröntak och solpaneler får placeras fritt på taket. Fasaderna mot gatan får inte ha stora, enhetliga, slutna ytor utan de ska öppningar och andra element som ger exteriören liv. Särskild uppmärksamhet ska fästas vid kvaliteten på zonen kring ingången. Fasaderna ska ha fönster och materialet ska vara stenplatta eller puts. En täckt lastbrygga får sträcka sig utanför byggnadsytan.
- Parkeringsområdena ska planeras på följandegångarna och cyklisternas villkor. Ytorna i de områden som är avsedda för gång ska beläggas med betongplattor, natursten eller gräsarmering. Huvuddörrarna ska placera i omedelbar närhet av parkeringsplatsen för cyklar. Från busshållplatserna ska en direkt förbindelse ordnas till kvarteren.
- Om gårdsplanernas höjder avviker väsentligt från de omgivande gatorna och områdena, ska gårdsområdena avgränsas med stödmurar som byggs av eller bekläms med natursten.
- Om användningen av kvarteret involverar tillståndspliktig eller anmälningspliktig hantering eller upplagring av kemikalier ska en släckvattenplan upprättas.
- Maskinrum som behövs för förnybar energi får byggas utöver byggrätten.

Bil- och cykelplatser

- Bilplatser ska byggas åtminstone i följande utsträckning:
 - Detaljhandel 1 bp/40 vy-m²
- Polkupyöräpaikkoja tulee rakentaa vähintään seuraavasti:
 - 1 sykelparkeringplats/80 vy-m²
 - En tät kantzons av träd och buskar ska planteras på skyddsgrönområde.

Dagvatten

- Dagvatten ska fördröjas och renas inom planområdet.
- Efter byggandet ska dagvattnet stanna på den utlopps nivå som gäller i dag, vilket motsvarar en fördröjningsvolym på 47 m³. Fördröjningskonstruktionerna ska tömmas inom 6-12 timmar. De ska ha ett överlopp som vid höglöde leder dagvattnet till avrinningsvägarna. Förändringar i dagvattnens volym och -kvaliteten får inte försämrade naturvärdena i Sibbo ås Natura-område. Dagvattnet från parkerings- och gårdsområdena ska i första hand ledas till filtrerande och fördröjande sänkor i grönområden.

Från permanentbelagda gårdsområden ska dagvatten samias upp med hjälp av regnvattenavlopp som förses med förslutningsbara olje- och sandavskiljningsbrunnar. Oljeavskiljare ska uppfylla kraven i klass I i EN-standard 858.

Vatten från byggplatsen ska behandlas så att sediment, slam eller andra skadliga ämnen inte försämrar vattenkvaliteten i utloppskanalen eller Sibbo å. Kraven i RT 89-11230 ska iaktas i dagvattenhanteringen under byggnadstiden.

Sipoossa 6.6.2022
i Sibbo

Pirjo Siren
kehitysjohtaja, utvecklingsdirektör

Jarkko Lytinen
Kaavoituspäällikkö, Planläggningschef

Jani Ylimäki
Kaavoittaja, Planläggare

SIPOON KUNTA
SÖDERKULLA

SIBBO KOMMUN
SÖDERKULLA

**S 31 UUDEN PORVOONTIEN KAUPANYKSIKKÖ
SÖDERKULLA
S 31 HANDELSKVARTERET VID NYA BORGÄVÄGEN
SÖDERKULLA**

Asemakaavamuutos koskee seuraavia kiinteistöjä tai osia niistä: 753-414-2-29 ja 753-895-2-41.
Asemakaavalla muodostuu korttel 52, katualueita sekä suojaviheralue.

Detaljplaneändringen berör följande fastigheter eller delar av dem: 753-414-2-29 och 753-895-2-41.
Genom detaljplanen bildas kvarter 52, gatuumråde samt skyddsgrönområde.

Voimaantulo / Ikraftträdande	
Kuultus / Kungörelse	
Valluusto / Fullmäktige	13.6.2022
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	6.6.2022
Kaavoitusjaosto / Planläggningssektionen	
Ehdotus nähtävillä / Förslag framlagd MRL / MarkByggl. 65§, MRA / MarkByggf 27§	7.4. - 6.5.2022
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	28.3.2022
Kaavoitusjaosto / Planläggningssektionen	16.3.2022



Pohjakaartista löytyy kaavollismittauksista annetun asuuskäsen (1284/09) vaatomukset ja on ajan tasalla.
Sipoossa 6.6.2022
Anna-Leena Rouhainen
Tonttipäällikkö

**SIPOON KUNTA
SIBBO KOMMUN**

Kehitys- ja kaavoituskeskus
Utvecklings- och planläggningscentralen

Numero/Numer
S 31

Päätöspäivä
6.6.2022

Kaavon laati / Planens utarbetare
Jani Ylimäki

Pinta-ala
Jani Ylimäki

Mittaus- ja skaala
1:1000

**S 31 UUDEN PORVOONTIEN KAUPANYKSIKKÖ
SÖDERKULLA
S 31 HANDELSKVARTERET VID NYA BORGÄVÄGEN
SÖDERKULLA**