

# B18 Storören, Örnvikintien EV-alue, kaavoituksen käynnistämissopimus / B18 Storören, EV-området vid Örnviksvägen, ett avtal om att inleda planläggning

## Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 29.11.2023 § 116

Valmistelija / Beredare: kaavoituspäällikkö / planlägningschef, Jarkko Lyytinen, jarkko.lyytinen(at)sipoo.fi

Asemakaavatyö sisältyy nykyiseen kaavoitusohjelmaan 2023-2025, B18 Storören, Örnvikintien EV-alue, odottamassa suunnitteluresurssia, jonka myös maanomistaja voi osoittaa.

Alue on Sipoon yleiskaavan 2025 mukaan asemakaavoitettavaa A-aluetta, eli hanke on yleiskaavan mukainen. Sopimusalueella on voimassa B13 STORÖRENIN ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS.

Maanomistaja toivoo, että asemakaavalla mahdollistettaisiin asuinpientalojen rakentaminen sopimusalueelle.

Kunta asettaa kaavoitushankkeelle tavoitteeksi asuntorakentamisen mahdollistamisen hyvällä sijainnilla olevalla Sipoonrannan alueella. Samoin liikennemelu ratkaistaan mm. korttelirakenteella.

Sopimuksen tarkoituksena on, että Kunta ja Yhteistyökumppani sopivat Sopimusalueen asemakaavoituksen käynnistämisestä ja siihen liittyvistä ehdoista. Sopimus koskee Sipoon kunnassa Sipoonrannan asemakaava-alueella sijaitsevaa oheisen liitekartan (LIITE 1) mukaista osaa kiinteistöstä 753-433-6-295, jäljempänä tässä sopimuksessa "Sopimusalue" (liite 1), joka on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu EV-alueeksi, pinta-ala on n. 1200 m<sup>2</sup>. Yhteistyökumppani omistaa Sopimusalueen.

1. Kunta käynnistää Sopimusalueen oman asemakaavamuutoksen laatimisen 1.6.2024 mennessä. Tavoitteena on, että asemakaava on laadittu 2025.

2. Yhteistyökumppani maksaa Kunnalle asemakaavan valmistelun ja hallinnoinnin, mm. kuulutukset voimassa olevan taksan mukaisesti. ja muun laatimisen aiheuttamina kustannuksina 10 000 euroa riippumatta siitä, hyväksyykö Kunta valmisteltavan ase-makaavan.

3. Kunta laatii asemakaavan, mutta käyttää konsulttia apuna alueen kaavoituksessa ja suunnittelussa. Sopimusalueen osalta Yhteistyökumppani ja kunta laativat yhdessä Sopimusaluetta koskevan suunnitelman, jonka laatimisen kustannuksista vastaa Yhteistyökumppani. Yhteistyökumppani maksaa kaikki konsulttikustannukset, jotka liittyvät Sopimusalueen kaavoitukseen.

Tavoitteena on, että Kunta ja Yhteistyökumppani neuvottelevat asemakaava ehdotusvaiheessa maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen maankäytösopimuksen, mikäli asemakaava luo edellytykset yli 500 krs-m<sup>2</sup> rakennusoikeuden toteuttamiselle. Sopimusalue on olemassa olevan kunnallistekniikan piirissä, eli uusia katuja, liittymiä tai kunnallistekniikan johtoja ei tarvitse rakentaa asemakaavan toteuttamiseksi.

Esittelijä / Föredragande Operatiivinen johtaja / Operativ direktör Lari Sirén

Ehdotus / Förslag Maankäyttöjaosto päättää esittää kunnanhallitukselle liitteen 1 mukaisen sopimuksen hyväksymistä. Tonttipäällikkö ja kaavoituspäällikkö valtuutetaan allekirjoittamaan tämän päätöksen mukainen sopimus. Kaavoituspäällikkö valtuutetaan tekemään sopimukseen teknisluontoisia muutoksia ja korjauksia.

Markanvändningssektionen beslutar föreslå kommunstyrelsen att ett avtal i enlighet med bilaga 1 godkänns. Tomtchefen och planläggningschefen befullmäktigas att underteckna avtalet enligt det här beslutet. Planläggningschefen befullmäktigas att göra tekniska ändringar och rättelser i avtalet.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Markanvändningssektionen beslöt enhälligt godkänna föredragandens förslag.

Liitteet / Bilagor

### **Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen 18.12.2023 § 385**

Esittelijä / Föredragande Kunnanjohtaja / Kommundirektör Grannas Mikael

Ehdotus / Förslag Kunnanhallitus hyväksyy liitteen 1 mukaisen sopimuksen. Tonttipäällikkö ja kaavoituspäällikkö valtuutetaan allekirjoittamaan tämän päätöksen mukainen sopimus. Kaavoituspäällikkö valtuutetaan tekemään sopimukseen teknisluontoisia muutoksia ja korjauksia.

Kommunstyrelsen godkänner ett avtal i enlighet med bilaga 1. Tomtchefen och planläggningschefen befullmäktigas att underteckna avtalet enligt det här beslutet. Planläggningschefen befullmäktigas att göra tekniska ändringar och rättelser i avtalet.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut Kunnanhallitus hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Kommunstyrelsen godkände enhälligt föredragandens förslag.

Liitteet / Bilagor

### **Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 14.02.2024 § 12**

Valmistelija / Beredare: Vt. kaavoituspäällikkö / Tf. planläggningschef  
Dennis Söderholm, dennis.soderholm(at)sipoo.fi

Sipoon kunnalle on tullut palautetta, että kaavoituksen käynnistämissopimukset vaativat pieniä täsmennyksiä, etenkin sopimuksen voimassaoloaikaan liittyen ja sopimusten irtisanomiseen. Uusi Kuntaliiton pohjaan perustuva kaavoituksen käynnistämissopimusmalli on

laadittu, ja tarkennetut ehdot on tarkoitus käyttää alkaen vuonna 2024 laadituissa kaavoituksen käynnistämissopimuksissa.

Kunnanhallituksen 18.12.2023 hyväksymä ”B18 Storören, Örnvikintien EV-alue” -asemakaavan kaavoitussopimusta ei ole vielä allekirjoitettu, joten on syytä päivittää samat tarkennukset myös ko. sopimukseen. Samalla täsmennetään, että kaavan laatii konsultti. Sopimuksen muu pääasiallinen sisältö ei muutu.

Esittelijä / Föredragande	Kasvun ja kehityksen päällikkö / Chef för tillväxt och utveckling Sirén Lari
Ehdotus / Förslag	<p>Maankäyttöjaosto esittää kunnanhallitukselle, että kunnanhallitus hyväksyy liitteen 1 mukaisen sopimuksen ja kumoaa edellisen päätöksen 18.12.2023 § 385. Tonttipäällikkö ja kaavoituspäällikkö valtuutetaan allekirjoittamaan tämän päätöksen mukainen sopimus. Kaavoituspäällikkö valtuutetaan tekemään sopimukseen teknisluontoisia muutoksia ja korjauksia.</p> <p>Markanvändningssektionen föreslår kommunstyrelsen att kommunstyrelsen godkänner ett avtal i enlighet med bilaga 1 och upphäver det tidigare beslutet 18.12.2023 § 385. Tomtchefen och planläggningschefen befullmäktigas att underteckna avtalet enligt det här beslutet. Planläggningschefen befullmäktigas att göra tekniska ändringar och rättelser i avtalet.</p>
Käsittely / Behandling	
Päätös / Beslut	<p>Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.</p> <p>Markanvändningssektionen beslöt enhälligt godkänna föredragandens förslag.</p>

Liitteet / Bilagor

### **Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen 26.02.2024 § 51**

1102/10.02.03/2023

Esittelijä / Föredragande	Kunnanjohtaja / Kommundirektör Grannas Mikael
Ehdotus / Förslag	<p>Kunnanhallitus hyväksyy liitteen 1 mukaisen sopimuksen ja kumoaa edellisen päätöksen 18.12.2023 § 385. Tonttipäällikkö ja kaavoituspäällikkö valtuutetaan allekirjoittamaan tämän päätöksen mukainen sopimus. Kaavoituspäällikkö valtuutetaan tekemään sopimukseen teknisluontoisia muutoksia ja korjauksia.</p> <p>Kommunstyrelsen godkänner ett avtal i enlighet med bilaga 1 och upphäver det tidigare beslutet 18.12.2023 § 385. Tomtchefen och planläggningschefen befullmäktigas att underteckna avtalet enligt det här beslutet. Planläggningschefen befullmäktigas att göra tekniska ändringar och rättelser i avtalet.</p>
Käsittely / Behandling	<p>Hallintolain 28.1 §:n 3 kohtaan viitaten Anders Söderling ilmoitti olevansa esteellinen eikä osallistunut asian käsittelyyn.</p> <p>Med hänvisning till 28.1 § 3 mom. i förvaltningslagen anmälde Anders Söderling jäv och deltog inte i behandlingen av ärendet.</p>

Päätös / Beslut

Kunnanhallitus hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Kommunstyrelsen godkände enhälligt föredragandens förslag.

Liitteet / Bilagor

Liite Bilaga 1 - B18 Asemakaavan käynnistämissopimus

Liite Bilaga 2 - B18 Asemakaavan käynnistämissopimus, sopimusalue