

18.8.2026

KH pp.kk.2026 § xxx

Sopimus ranta-asemakaavamuutoksen käynnistämisestä

1 Sopijapuolet

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



jäljempänä tässä sopimuksessa "Maanomistaja"

Sopijaosapuolet jäljempänä yhdessä "Sopijapuolet".

2 Sopimusalue

Sopimus koskee Sipoon kunnassa Hemisnäsetin alueella sijaitsevaa oheisen liitekartan (liite 1) mukaisia kiinteistöjä 753-430-0004-0003, 753-430-0004-0094, 753-430-0004-0110, 753-430-0004-0111 ja 753-430-0004-0101, jäljempänä tässä sopimuksessa "Sopimusalue". Sopimusalueen kokonaispinta-ala on noin 3,4 ha.

Maanomistaja omistaa kiinteistöt 753-430-0004-0003, 753-430-0004-0094, 753-430-0004-0110, 753-430-0004-0111 ja 753-430-0004-0101.

Ranta-asemakaavoitettava alue voi olla laajempi kuin Sopimusalue.

3 Sopimuksen tarkoitus

Sopimuksen tarkoituksena on, että Kunta ja Maanomistaja sopivat Sopimusalueen ranta-asemakaavamuutoksen käynnistämisestä ja siihen liittyvistä ehdoista.

Sopijapuolet ovat tietoisia kaavaprosessin itsenäisestä ja riippumattomasta luonteesta ja seikoista, että käynnistyvä ranta-asemakaavamuutoksen valmistelu ei välttämättä johda ranta-asemakaavamuutoksen hyväksymiseen tai että ranta-asemakaavamuutos hyväksytään Sopijapuolten tavoitteista poikkeavassa muodossa. Maanomistajalla ei ole oikeutta saada tai vaatia korvauksia tämän johdosta.

4 Lähtötilanne

Sopimusalueella on voimassa *ST15 Vikbackan ranta-asemakaava* (voim. 14.6.1996). Ranta-asemakaavassa sopimusalue on osoitettu kaavamerkinnällä AO-1 "Erillispientalojen korttelialue", RA "Loma-asuntojen korttelialue" ja MU "Maa- ja metsätalousalue, jolla ulkoilun ohjaamistarvetta tai ympäristöarvoja". Sopimusalueella sijaitsee useita rakennuksia, kuten päärakennus, saunoja, huoltorakennuksia ja katoksia.

18.8.2026

KH pp.kk.2026 § xxx

Ranta-asemakaava on ensimmäisen kerran kuulutettu vireille vuonna 2013, mutta työ on keskeytetty maanomistajan pyynnöstä vuonna 2014.

5 Maanomistajan esittämät tavoitteet ja lähtökohdat Sopimusalueen ranta- asemakaavamuutokselle ja kaavan toteuttamiselle

Tavoitteena on tehdä mahdolliseksi vapaa-ajanasumispalvelun liiketoiminnan laajentaminen nykyisessä erillispientalo-korttelissa, joka muutetaan matkailua palvelevaksi kortteliksi, ensisijaisesti jo olemassa olevia rakennuksia kehittämällä/laajentamalla. Samalla korttelialuetta laajennetaan ja siirretään yksi loma-asuntokorttelin rakennuspaikoista.

Sopijapuolet ovat tietoisia siitä, että Maanomistajan esittämät tavoitteet eivät sido Kuntaa kaavoittajana.

6 Kunnan esittämiä tavoitteita ja lähtökohtia Sopimusalueen ranta-asemakaavamuutokselle ja kaavan toteuttamiselle

Kunta asettaa kaavoitushankkeelle seuraavan tavoitteen, joka ei millään tavoin sido Kuntaa tai laadittavan ranta-asemakaavamuutoksen sisältöä ja laatimista:

Ranta-asemakaavan muutoksella tuetaan matkailun elinkeinotoiminnan kehittämistä. Uudisrakentaminen suunnitellaan siten, että se täydentää olemassa olevaa rakennuskantaa ympäristö ja maisema huomioon ottaen.

7 Kartoitus

Sopimusalueelta laaditaan ajantasainen kaavan pohjakartta. Maanomistaja vastaa pohjakartan teettämisestä Kunnan käyttämien numeerisen kaavan pohjakartan laatimisoheiden mukaisesti ja vastaa pohjakartan tarkistamisen kustannuksista. Laadittava kartta-aineisto kaikkine oikeuksineen jää Kunnan omistukseen ja vapaaseen käyttöön.

8 Ranta-asemakaavan laatimiseksi tarpeelliset selvitykset ja suunnitelmat

Mikäli ranta-asemakaavamuutoksen valmistelu edellyttää selvityksiä tai suunnitelmia, Maanomistaja huolehtii selvitysten ja suunnitelmien laadituttamisesta ja niistä aiheutuneista kustannuksista. Mikäli selvityksen tai suunnitelman tekee Kunta, niihin kuluneesta ajasta peritään korvaus Maanomistajalta 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 ranta-asemakaavamuutoksen yhteydessä syntyvistä selvityksistä ja suunnitelmista. Lisäksi on toimitettava selvityksen tai suunnitelman yhteydessä syntyvä digitaalinen paikkatietoaineisto Kunnan teknisten ohjeiden mukaisesti.

18.8.2026

KH pp.kk.2026 § xxx

9 Ranta-asemakaavan laatiminen

Kunta käynnistää Sopimusalueen ranta-asemakaavamuutoksen laatimisen 30.9.2026 mennessä. Tavoitteena on, että ranta-asemakaavamuutos on laadittu talveen 2027/2028 mennessä.

Maanomistaja huolehtii kaavaa laativan konsultin hankkimisesta ja konsulttityön kuluista. Kaavatyö laaditaan Kunnan ohjauksessa Kunnan laatimisohjeiden mukaisesti.

10 Korvaus ranta-asemakaavan valmistelusta

Kunta huolehtii ranta-asemakaavan hallinnollisesta käsittelystä, mukaan lukien virallisista kuulutuksista ja kaava-aineiston nähtäville asettamisesta. Maanomistaja maksaa Kunnalle ranta-asemakaavamuutoksen hallinnollisesta käsittelystä 5 000 euroa kaavoitusmaksuna riippumatta siitä, hyväksyykö Kunta valmisteltavan ranta-asemakaavan. Kunta laskuttaa kaavoitusmaksun 30 päivän kuluessa siitä kun ranta-asemakaava on kuulutettu vireille.

Mikäli sopimus raukeaa tai irtisanotaan viimeistään kaavaluonnosvaiheessa ja kaavoitus keskeytetään, palauttaa Kunta Maanomistajalle puolet kaavoitusmaksusta 30 päivän kuluessa siitä kun kaavahankkeesta tehty virallinen keskeytyspäätös on lainvoimainen.

11 Sopimusaluetta koskevan maankäyttösopimuksen laatiminen

Ranta-asemakaavamuutoksen tavoitteisiin nähden lähtökohtaisesti ei ole tarvetta maankäyttösopimukselle. Mikäli tarve kuitenkin ilmenee, Kunta ja Maanomistaja pyrkivät neuvottelemaan kaavaehdotusvaiheessa alueidenkäyttölain mukaisen maankäyttösopimuksen Sopimusalueen ranta-asemakaavamuutoksen toteuttamisesta.

12 Sopimuksen voimaantulo, sitovuus ja päättyminen

Tämä sopimus tulee voimaan sekä Kuntaa ja Maanomistajaa 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 ranta-asemakaavan viemiselle kunnanvaltuuston hyväksyttäväksi.

Sopimuksen voimassaolo päättyy, kun ranta-asemakaavamuutos on tullut voimaan tai ranta-asemakaavamuutoksen kumoava päätös on tullut lainvoimaiseksi ja kaikki sopimusvelvoitteet on suoritettu. Mikäli ranta-asemakaavamuutos ei ole saanut lainvoimaa seitsemän (7) vuoden kuluttua

18.8.2026

KH pp.kk.2026 § xxx

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 ranta-asemakaavamuutoksen ehdotus on käsitelty ensimmäisen kerran päätöksentekoeleimessä.

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

Mikäli Kunta irtisanoo sopimuksen, ei Maanomistajaa laskuteta Kunnan oman henkilöstön käytöstä aiheutuneista kuluista. Maanomistaja vastaa hänelle itselleen irtisanomishetkeen mennessä syntyneistä kustannuksista ja konsulttipalvelujen kuluista.

13 Sopimuksen siirtäminen

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

14 Sopimusalueen edelleen luovutus

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

Sipoossa, pp.kk.vvvv

18.8.2026

KH pp.kk.2026 § xxx

Sipoon kunta

NN
tonttipäällikkö

NN
kaavoituspäällikkö

Maanomistaja, kiinteistöt 753-430-0004-0003, 753-430-0004-0094, 753-430-0004-0110, 753-430-0004-0111, 753-430-0004-0101

**Liitteet**

Liite 1. Kartta sopimusalueesta