Sopimus asemakaavan käynnistämisestä

1 Sopijapuolet

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

Koy Sipoon Kaskikylänkuja 2 (347390-9)
c/o Balder Management Finland Oy
Mikonkatu 8A, 00100 Helsinki
jäljempänä tässä sopimuksessa ”Maanomistaja”

Sopijaosapuolet jäljempänä yhdessä ”Sopijapuolet”.

2 Sopimusalue

Sopimus koskee Sipoon kunnassa Nikkilän alueella sijaitsevaa oheisen liitekartan (liite 1) mukaisia kiinteistöjä 753-423-2-215 ja 753-423-2-216, jäljempänä tässä sopimuksessa ”Sopimusalue”. Sopimusalueen kokonaispinta-ala on noin 1 ha.

Maanomistaja omistaa kiinteistöt 753-423-2-215 ja 753-423-2-216.

Asemakaavoitettava alue voi olla laajempi kuin Sopimusalue.

3 Sopimuksen tarkoitus

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

4 Lähtötilanne

Sopimusalueella on voimassa asemakaava N25 ”Kaskikylänkuja”, joka on saanut lainvoiman vuonna 1994. Asemakaavassa kiinteistö on osoitettu ”Liike-, toimisto- ja yleisten rakennusten korttelialueeksi” (KY), jolla on rakennusoikeutta 2.150 k-m^2.

Kiinteistöllä sijaitsee vuonna 2003 valmistunut liikerakennus, jossa toimii K-supermarket. Rakennuksen kokonaisala on 2.162 k-m^2 ja kerrosala 1.999 k-m^2.

5 Maanomistajan esittämät tavoitteet ja lähtökohdat Sopimusalueen asemakaavoittamiselle ja kaavan toteuttamiselle

Kiinteistön omistaja ja rakennuksen käyttäjä ovat todenneet myymälän olevan tällä hetkellä varsin ahdas ja kooltaan liian pieni kyseiseen markkinaan. Em. syystä on nähty tarpeelliseksi kasvattaa myymäläkokoa. Kiinteistön omistajan tavoitteena on muuttaa asemakaavaa siten, että rakennusoikeuden määrä kasvaisi käsittämään n. 3.000 k-m^2 suuruisen päivittäistavaramyymälän.

Sopijapuolet ovat tietoisia siitä, että Maanomistajan 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 mahdollistaa Nikkilän kaupallisten palvelujen laajenemisen keskeisellä paikalla vaalien taajamakuvaa.

7 Kartoitus

Sopimusalueelta on olemassa numeerinen pohjakartta-aineisto, joka tulee ajantasaistaa kaavan laatimiseksi. Maanomistaja vastaa pohjakartan ajantasaistamisen teettämisestä Kunnan käyttämien numeerisen kaavan pohjakartan laatimisohjeiden 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, 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 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 28.2.2027 mennessä. Tavoitteena on, että asemakaava on laadittu kevääseen 2028 mennessä.

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

10 Korvaus asemakaavan valmistelusta

Kunta huolehtii asemakaavan hallinnollisesta käsittelystä, mukaan lukien virallisista kuulutuksista ja kaava-aineiston nähtäville asettamisesta. Maanomistaja 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 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

Kunta ja Maanomistaja pyrkivät neuvottelemaan asemakaavaehdotusvaiheessa alueidenkäyttölain mukaisen maankäyttösopimuksen Sopimusalueen asemakaavan 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 maankäyttösopimuksen 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 päätöksentekoelimessä.

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.

Sopimus allekirjoitetaan sähköisesti. Sopijapuolet saavat sähköisesti allekirjoitetun, keskenään samansisältöisen sopimusversion.

Tätä sopimusta voidaan muuttaa vain kirjallisesti. Sopijapuolten on vahvistettava muutokset allekirjoituksin.

Sipoo, pp.kk.vvvv

Sipoon kunta

NN tonttipäällikkö	NN kaavoituspäällikkö

Koy Sipoon Kaskikylänkuja 2

NN
kiinteistöjohtaja

Liitteet

Liite 1. Kartta sopimusalueesta