

Dnro 318/10.00.00/2025

Tolsanportti pohjoinen -asemakaavan maankäyttö- ja
maankäyttö- ja kiinteistöluovutuksen esisopimus

Tolsanportti pohjoinen -asemakaavan maankäyttö- ja kiinteistöluovutuksen esisopimus

Tämä sopimus perustuu kunnanhallituksen lainvoimaiseen päätökseen pp.kk.vvvv § xx.

Sopijaosapuolet

Luovuttaja: Kiinteistön NEDERGÅRD 257-486-1-302 omistajana:

Postiosoite:
jäljempänä tässä sopimuksessa ”Maanomistaja”

ja

Luovutuksensaaja: **Kirkkonummen kunta**
Y-tunnus: 0203107-0
Postiosoite: PL 20, 02401 Kirkkonummi
jäljempänä tässä sopimuksessa ”Kunta”

sekä

Rasiteoikeuden haltija: Kiinteistön ÖVERGÅRD 257-486-1-309 omistajana:

Postiosoite:

ja

Rasiteoikeuden haltija: Kiinteistön KORKKULLA 257-448-1-146 omistajana:

Postiosoite:

Kiinteistöluovutuksen esisopimus on tämän sopimuksen kohdassa 5.

Dnro 318/10.00.00/2025

Tolsanportti pohjoinen -asemakaavan maankäyttösopimus ja kiinteistönluovutuksen esisopimus

1. Asemakaava

1.1. Sopimusalue ja asemakaavaehdotus

Sopimusalueeseen kuuluu Kirkkonummen kunnassa Maanomistajan omistama noin 2,0 hehtaarin alue kiinteistöstä NEDERGÅRD 257-486-1-302. Sopimusalue on rajattu karttaliitteeseen 1, jäljempänä ”sopimusalue”.

Sopimusalueella on voimassa Kirkkonummen yleiskaava 2020.

Sopimusalue on osa Tolsanportti pohjoinen -asemakaavan aluetta. Kunnanhallitus on hyväksynyt Tolsanportti pohjoinen -asemakaavaehdotuksen (piirustusno 3524) päätöksellä pp.kk.vvvv § xx. Jäljempänä tässä sopimuksessa Tolsanportti pohjoinen -asemakaava on ”Pohjoinen asemakaava” tai ”asemakaava”. Jäljempänä ”asemakaava-alueella” tarkoitetaan kunnanhallituksen hyväksymän asemakaavan aluetta.

Jäljempänä tässä sopimuksessa ”tonteilla” tarkoitetaan asemakaavan rakennuskortteleihin muodostettavia tontteja.

1.2. Asemakaavoituspäätös

Tolsanportti pohjoinen -asemakaavahanke on kuulutettu vireille 25.4.2024.

1.3. Sopimuksen tarkoitus

Tällä sopimuksella Kunta ja Maanomistaja sopivat alueidenkäyttölain (132/1999) 12 a luvun mukaisesti Maanomistajan osallistumisesta Kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin.

Sopijaosapuolet toteavat, että tämä maankäyttösopimus ei syrjäytä kaavoitukselle laissa asetettuja tavoitteita ja sisältövaatimuksia.

Sopijaosapuolet toteavat, että maankäyttösopimusneuvottelut on käyty asemakaavan sisällön tultua ratkaistuksi.

1.4. Sopimusalueen asemakaava

Sopimusalueella Maanomistajan omistamaan kiinteistöön sisältyy asemakaavassa:

- | | | |
|--|----------------|---------------------------|
| • liikerakennusten korttelialuetta (KM), | pinta-ala noin | 17 619 m ² , |
| • suojaviheraluetta (EV), | pinta-ala noin | 1 780 m ² , |
| • rautatiealuetta (LR) | pinta-ala noin | 280 m ² , sekä |
| • katualuetta | pinta-ala noin | 480 m ² . |

Dnro 318/10.00.00/2025

Tolsanportti pohjoinen -asemakaavan maankäytösopimus ja kiinteistönluovutuksen esisopimus

2. Yhdyskuntarakentaminen

2.1. Rakentamisen edellytykset

Kunnallistekniikan rakentamisella tarkoitetaan tässä sopimuksessa asemakaavan mukaiselle katualueelle sijoittuvaa kadun rakentamista ajokelpoiseksi yhteydeksi ja kunnallisen vesihuoltoverkoston rakentamista.

Sopijaosapuolet ovat tietoisia, että kadun rakentaminen edellyttää alueidenkäyttölain 85 § mukaista kunnan hyväksymää maankäyttö- ja rakennusasetuksen (895/1999) 9 luvun mukaista katusuunnitelmaa, joka asetetaan julkisesti nähtäville.

Sopijaosapuolet ovat tietoisia, että tontille rakentaminen edellyttää rakentamislain (751/2023) 5 luvun mukaisen rakentamisluvan. Ennen rakentamislupaa tapahtuva tontin louhinta ja esirakentaminen edellyttää rakentamislain 53 § mukaisen maisematyöluvan. Vastaavasti katualueella tarvitaan em. lupa ennen hyväksyttyä katusuunnitelmaa.

2.2. Louhintasuunnitelma ja maisematyöluvapahakemus Pohjoisen asemakaavan alueella

Ramboll Finland Oy on laatinut 13.1.2025 päivätyn louhinnan ja murskauksen yleiskuvauksen, jäljempänä ”*louhinnan yleiskuvaus*”, joka on osa asemakaavojen liiteaineistoa. Raportissa on esitetty ohjeellinen suunnitelma alueen louhintoihin ja niiden vaiheistuksiin liittyen. Louhintasuunnitelman mukaan osa louheesta voidaan käyttää sellaisenaan alueen täydytyksessä, joten kaikkea louhetta ei tarvitse murskata. Louhintaa varten on laadittava yksityiskohtaiset louhintasuunnitelmat sisältäen tonttien ja kadun perustamistavan.

Maanomistaja vastaa karttaliitteessä 2 esitettyjen Pohjoisen asemakaavan korttelialueiden korttelin 841 tontin 1, korttelin 842 tontin 1 ja korttelin 842 tontin 2 osan sekä niihin rajoittuvan katualueen (Tolsansuora) ja siihen rajoittuvan kahden suojaviheralueen (EV) louhintasuunnitelmasta. Karttaliitteessä 2 on esitetty myös naapurikiinteistön ÖVERGÅRD 257-486-1-309 alueelle ulottuva osa louhintasuunnitelman alueesta.

Louhintasuunnitelmassa on noudatettava infrarakentamisen yleisiä laatuvaatimuksia (InfraRYL). Louhintasuunnitelmassa on huomioitava ainakin:

- Pohjoisessa asemakaavassa esitetyt korttelien 841 ja 842 tonttien maanpinnan korot ja alin louhintakorko, joka on kaavamääräyksen ja louhinnan yleiskuvauksen mukaan 1,5 m suunniteltua maanpinnan korkeusasemaa alempana (ns. irtilouhinnalle esitetty taso).
- Louhintasuunnat ja tarkemmat massamäärät.
- Pohjoisen asemakaavan korttelien 841 ja 842 tonttien ja kadun perustamistapa. Kunnallistekniikan rakentamisaikataulun vuoksi kadun osalta esikuormitusta ei kuitenkaan voida käyttää pohjanvahvistusmenetelmänä.
- Tonttien mahdolliselle esikuormitukselle varattava aika
- Mikä osuus massoista voidaan hyödyntää sellaisenaan korttelin 841 tontin 1 ja korttelin 842 tontin 1 täydytyksiin, mikä osuus massoista on esimurskattava ja mikä osuus massoista mahdollisesti jälkimurskattava em. tonteille. Louhittavia massoja on pyrittävä hyödyntämään tonttien täydytyksessä murskaamattomana.

Dnro 318/10.00.00/2025

Tolsanportti pohjoinen -asemakaavan maankäyttösopimus ja kiinteistönluovutuksen esisopimus

- Miten murskauksessa huomioidaan em. tonttien esikuormitukseen tarvittavat massat, jos sitä käytetään tonttien pohjanvahvistusmenetelmänä.
- Kuinka monta murskainta käytetään ja miten ne sijoitellaan. Miten melunsuojaus järjestetään.
- Miten rautatien läheisyys ja mahdolliset jännitekatkot huomioidaan louhinnassa.
- Työmaavesien käsittely.

Maanomistaja vastaa maisematyöluvan hakemisesta karttaliitteessä 2 esitetylle alueelle sopijaosapuolten hyväksymään louhintasuunnitelmaan perustuen.

2.3. Louhinta Pohjoisen asemakaavan alueella

Kunta vastaa karttaliitteessä 2 esitettyjen Pohjoisen asemakaavan korttelialueiden korttelin 841 tontin 1, korttelin 842 tontin 1 ja korttelin 842 tontin 2 osan sekä niihin rajoittuvan katualueen (Tolsansuora) ja siihen rajoittuvan kahden suojaviheralueen (EV) kallon louhinnasta louhinnan yleiskuvauksen ja kohdan 2.2 mukaisesti laadittavan yksityiskohtaisen louhintasuunnitelman mukaan.

Kunta ei kuljeta louhittua kiviainesta pois Pohjoisen asemakaavan alueelta.

Kohdan 3.1 ensimmäinen maksuerä (315 100 €) vastaa louhinnan osuutta maankäyttösopimuskorvauksesta.

Maanomistaja antaa suostumuksen louhintaurakkaan kuuluvien rakentamistöiden suorittamiseen sopimusalueella.

2.4. Katujen ja kevyen liikenteen väylien toteuttaminen

Kunta vastaa sopimusalueen katujen ja kevyen liikenteen väylien suunnittelusta ja rakentamisesta kunnallistekniikan yleissuunnitelman mukaisesti.

Maanomistaja antaa suostumuksen kunnallistekniikan rakennusurakkaan kuuluvien rakentamistöiden suorittamiseen sopimusalueella.

2.5. Vesihuoltoverkoston toteuttaminen

Kunnan vesihuoltolaitos vastaa sopimusaluetta palvelevan kunnallisen vesihuoltoverkoston (vesijohdot ja jätevesiviemärit) suunnittelusta ja rakentamisesta kunnallistekniikan yleissuunnitelman mukaisesti.

Maanomistaja antaa suostumuksen kunnallistekniikan rakennusurakkaan kuuluvien rakentamistöiden suorittamiseen sopimusalueella.

2.6. Hulevesien hallinta Pohjoisen asemakaavan alueella

Pohjoisen asemakaavan alueella Kunta vastaa kunnallistekniikan yleissuunnitelman mukaisesti Kunnan hulevesijärjestelmän suunnittelusta ja toteuttamisesta katualueella (Tolsansuora) ja siihen rajoittuvilla yleisillä alueilla.

Maanomistaja vastaa korttelin 842 tonttia 2 palvelevan pohjoisimman hulevesipainanteen toteuttamisesta. Kyseinen hulevesipainanne sijaitsee suojaviheralueella (EV), ks.

Dnro 318/10.00.00/2025

Tolsanportti pohjoinen -asemakaavan maankäyttösopimus ja kiinteistönluovutuksen esisopimus

karttaliite 3a. Maanomistaja ja Kunta sopivat tarkemmin korttelin 842 tontin 2 kuivatusta palvelevan hulevesipainanteen ylläpidon ja kunnossapidon jaosta kohdan 5 esisopimuksen perusteella tehtävässä luovutuskirjassa.

Tonttien hulevesien hallintarakenteiden viivytetty ja esipuhdistettu vesi voidaan ohjata suojaviheralueilla (EV) hulevesien hallintaan varattuihin alueisiin tai ojaverkostoon. Hulevesirasitteista on sovittu kohdassa 5.6.

Tontin omistaja tai haltija vastaa tonttinsa hulevesien hallinnasta alueidenkäyttölain 13 a luvun mukaisesti. Tontin omistaja vastaa asemakaavassa edellytettyjen tonttikohtaisten hulevesien hallintaratkaisujen suunnittelusta, rakentamisesta sekä kunnossa- ja ylläpidosta.

Maanomistaja antaa suostumuksen kunnallistekniikan rakennusurakkaan kuuluvien rakentamistöiden suorittamiseen sopimusalueella.

2.7. Sisäisen kunnallistekniikan suunnittelu ja määritelmä

Kunta käynnistää asemakaava-alueen katusuunnitelmien laatimisen asemakaavan saatua lainvoiman. Kunta rakennuttaa asemakaava-alueen sisäisen kunnallistekniikan hyväksytyjen suunnitelmien mukaisesti.

Sisäisellä kunnallistekniikalla tarkoitetaan asemakaava-alueen kytkemistä ulkopuoliseen kunnallistekniseen verkostoon, yleiseen tiehen sekä asemakaava-alueen sisälle sijoittuvia asemakaavan mukaisia rakenteita kuten kadut, kevyen liikenteen väylät, vesihuollon linjat ja pumppaamot, yleisillä alueilla olevat Kunnan toteutusvastuulle jäävät hulevesijärjestelmät ja yleiset alueet lukuun ottamatta kohdassa 2.6 määriteltyä Maanomistajan toteutusvastuulle jäävää hulevesipainannetta. Rakennettu sisäinen kunnallistekniikka on Kunnan omaisuutta.

2.8. Sisäisen kunnallistekniikan rakentamisaikataulu Pohjoisen asemakaavan alueella

Pohjoisen asemakaavan alueella kunnallistekniikan rakentamisaikataulu on sidottu joko kiinteistönluovutuksen esisopimuksella tai luovutuskirjalla tehtyyn ensimmäiseen tontinluovutukseen Pohjoisen asemakaavan alueella tai Maanomistajan kunnalle tekemään kirjalliseen ilmoitukseen saattaa kunnallistekniikan rakentaminen käyntiin Pohjoisen asemakaavan alueella. Ensimmäinen tontinluovutus on määritelty sopimuksen kohdassa 3.

Kunta käynnistää Pohjoisen asemakaavan louhintaurakan kilpailutuksen valmistelun, kun sopimusalueella on sopijaosapuolten hyväksymä louhintasuunnitelma ja tarvittava lainvoimainen maisematyöluupa. Ks. edellä kohdat 2.1-2.3. Arvioitu louhintaurakan valmistumisaikataulu on yhdeksän (9) kuukautta siitä, kun em. maisematyöluupa on saanut lainvoiman. Mahdolliset valitukset urakoitsijan valintapäätöksestä pidentävät määräaika valitusten käsittelyn ajan.

Ensimmäisen tontinluovutuksen tai Maanomistajan tekemän kirjallisen ilmoituksen jälkeen Kunta käynnistää Pohjoisen asemakaavan kunnallistekniikan urakan kilpailutuksen valmistelun. Kunnallistekniikan urakka on mahdollista käynnistää seuraavan vuoden rakentamiskaudella, jos tontinluovutus on tehty viimeistään luovutusvuoden kesäkuun loppuun mennessä tai Maanomistajan kirjallinen ilmoitus annettu viimeistään

Dnro 318/10.00.00/2025

Tolsanportti pohjoinen -asemakaavan maankäytösopimus ja kiinteistönluovutuksen esisopimus

ilmoitusvuoden kesäkuun loppuun mennessä. Kuitenkin aikaisin mahdollinen katujen ja vesihuoltoverkoston rakentaminen käyttökuntoon voi tapahtua 18 kuukauden kuluessa siitä, kun asemakaava-alueen katuja koskevat katusuunnitelmat ovat saaneet lainvoiman ja em. louhintaurakka on hyväksytty vastaanotettu. Mahdolliset valitukset urakoitsijan valintapäätöksestä pidentävät määräaika valitusten käsittelyn ajan.

2.9. Tonttien liittäminen vesihuoltoverkostoon

Sopimusalueen tontit ja rakennukset liitetään yleiseen vesijohtoon ja jätevesiviemäriin. Vesihuoltoverkostoihin liityttäessä vesihuoltolaitos perii sopimusalueelle rakennettavien rakennusten osalta vesihuoltolain (119/2001) mukaiset kulloinkin voimassa olevien tariffien mukaiset liittymis- ja käyttömaksut. Liittymisen maksut, johon kuuluu liittymismaksu, liitostyömaksu sekä maatyömaksu (tiealueella rakennettujen tonttijohtoliittymien rakentamismaksu), maksajana on liittymishetken tontin omistaja.

2.10. Johtojen, kaapeleiden ja laitteiden siirtäminen

Kunta vastaa katualueilla ja muilla yleisillä alueilla tarvittavista johtojen ja kaapeleiden siirroista. Vesihuoltolaitos vastaa korttelialueilla sijaitsevien johtolinjojen siirroista, jotka liittyvät asemakaava-alueen kunnallistekniikan rakentamiseen.

Korttelialueilla tarvittavista johtojen ja kaapeleiden sekä niihin liittyvien laitteiden siirroista sekä siirrosta aiheutuvista kustannuksista sopii tontin omistaja kyseisten johtojen omistajan kanssa. Kunta ei osallistu johtojen, kaapeleiden ja laitteiden siirtokustannuksiin.

3. Sopimuskorvaus yhdyskuntarakentamisen kustannuksista

3.1. Sopimuskorvaus ja maksuaikataulu

Sopijaosapuolet toteavat, että asemakaava aiheuttaa Kunnalle kunnallistekniikan rakentamisen kustannuksia ja muun yhdyskuntarakentamisen kustannuksia.

Maanomistaja osallistuu asemakaavan toteuttamisen kustannuksiin suorittamalla Kunnalle 193 000 euron sopimuskorvauksen 187 700 euron rahakorvauksena ja luovuttamalla Kunnalle maa-alueita tämän sopimuksen kohdan 5 kiinteistönluovutuksen esisopimuksen mukaisesti.

Sopimuskorvauksen maksuerä 1 käsittää kohdassa 2.3 tarkoitetun louhinnan Kunnan toimesta.

Sopimuskorvauksen maksuerät 1, 2 ja 3 on tarkoitettu ajoitettavaksi louhintaurakan ja kunnallistekniikan rakentamisurakan tahtiin siten, että maksuerät eräänntyvät maksettavaksi samana vuonna, kun urakka on käynnissä.

Maanomistaja maksaa Kunnalle rahakorvauksen kahdessa maksuerässä jäljempänä olevan maksuerätaulukon mukaisesti.

Dnro 318/10.00.00/2025

Tolsanportti pohjoinen -asemakaavan maankäyttösopimus ja kiinteistönluovutuksen esisopimus

Maksuerätaulukko:

Maksuerän nro	Pääoma (euroa)	Maksuerä erääntyy maksettavaksi
1.	22 700 €	kahden (12) kuukauden kuluessa kohdassa 2.3 tarkoitetun louhintaurakan käynnistämisestä.
2.	82 500 €	kahdentoista (12) kuukauden kuluessa ensimmäisestä tontinluovutuksesta tai Maanomistajan kirjallisesta ilmoituksesta Pohjoisen asemakaavan alueella.
3.	82 500 €	kahdenkymmenen neljän (24) kuukauden kuluessa ensimmäisestä tontinluovutuksesta tai Maanomistajan kirjallisesta ilmoituksesta Pohjoisen asemakaavan alueella.

Tässä kohdassa louhintaurakan käynnistämisellä tarkoitetaan urakkasopimuksen allekirjoitusajankohtaa.

Tässä sopimuksessa ensimmäisellä tontinluovutuksella tarkoitetaan asemakaavan korttelin 842 tontin luovuttamista asemakaavan mukaiseen rakentamiseen.

3.2. Pohjoisen asemakaavan sopimuskorvauksen lisäkorvaus tai hyvitys

Sopijaosapuolet sopivat lisäksi lisäkorvauksesta tai hyvityksestä, joka perustuu Pohjoisen asemakaavan kunnallistekniikan rakennusurakan vastaanotossa tehtävään taloudelliseen loppuselvitykseen.

Jos taloudellisissa loppuselvityksissä urakan arvonlisäveroton yhteenlaskettu loppuhinta lisä- ja muutostöineen, pois lukien kuitenkin Kirkkonummen Veden osuuden (vesijohtojen ja jätevesiviemärien rakentaminen), ylittää 615 000 euroa, sitoutuu Maanomistaja suorittamaan Kunnalle lisäkorvauksena em. ylityksen määrän, kuitenkin enintään 23 800 euroa.

Vastaavasti, jos taloudellisissa loppuselvityksissä urakan arvonlisäveroton loppuhinta lisä- ja muutostöineen, pois lukien kuitenkin Kirkkonummen Veden osuuden (vesijohtojen ja jätevesiviemärien rakentaminen), alittaa 615 000 euroa, sitoutuu Kunta hyvittämään em. alituksen määrän jo maksetusta sopimuskorvauksesta, kuitenkin enintään 23 800 euroa.

3.3. Rahakorvausten sitominen indeksiin

Jos maksuerä erääntyy maksettavaksi yli kolmen (3) vuoden kuluttua Pohjoisen asemakaavan voimaantulosta, sidotaan maksuerä Tilastokeskuksen ylläpitämään maarakennuskustannusindeksi (2015=100), jossa perusindeksinä on Pohjoisen asemakaavan voimaantulo kuukauden pisteluku ja tarkistusindeksinä laskutushetkellä viimeisin tiedossa oleva indeksin pisteluku.

Dnro 318/10.00.00/2025

Tolsanportti pohjoinen -asemakaavan maankäyttösopimus ja kiinteistönluovutuksen esisopimus

3.4. Rahakorvausten maksaminen

Rahakorvaus maksetaan Kunnan lähettämää laskua vastaan. Kunta lähettää laskun Maanomistajan ilmoittamaan osoitteeseen.

3.5. Viivästyskorko

Viivästyskorko määräytyy korkolain (633/1982) mukaan.

4. Muut ehdot**4.1. Tonttien markkinointi**

Maanomistaja sitoutuu aktiivisesti markkinoimaan asemakaava-alueiden tontteja luovutettavaksi yrityksille asemakaavan mukaiseen rakentamiskäyttöön.

4.2. Tonttien rakentaminen

Tontti voidaan rakentaa, kun tontille on rakennettu katu ja tontti on liitettävissä vesihuoltoverkoston.

4.3. Kiinnitys- ja panttaussitoumus

Kohdan 3 rahakorvauksen suorittamisen vakuudeksi Maanomistaja sitoutuu hakemaan kolmannelle etusijalle 211 500 euron suuruisen kiinnityksen, joka on vahvistettava kiinteistöstä NEDERGÅRD 257-486-1-302 luovutettavaan noin 20 000 m²:n suuruiseen määräalaan, joka vastaa rautatien ja Länsiväylän väliin jäävää kiinteistön palstaa. Maanomistaja on sopinut määräalan luovutuksesta Kirkkonummella 28.1.2022 allekirjoitetulla esisopimuksella.

Sopimusta allekirjoitettaessa Kunnalle on ennestään pantattuina kaksi kiinnitystä kiinteistöön NEDERGÅRD 257-486-1-302 etusijoilla 1 ja 2.

Maanomistaja sitoutuu määräämään, että em. noin 20 000 m²:n suuruiseen määräalaan kohdistettava sähköinen panttikirja luovutetaan Kunnalle viipymättä asemakaavan saatua lainvoiman ja kun määräala on saanut määräalatunnuksen.

Kunta vapauttaa vakuuden viipymättä, kun sitä koskevat maksusuoritukset on kirjattu Kunnan pankkitilille.

Jos Maanomistaja jättää rahakorvauksen maksamatta, on Kunnalla oikeus Maanomistajaa enempää kuulematta voimassa olevan lain mukaisesti hakea pantin nojalla saatavansa parhaaksi katsomallaan tavalla.

Hyväksyttävänä vakuutena voidaan pitää myös muuta Kunnan kirjallisesti hyväksymää vakuutta.

Dnro 318/10.00.00/2025

Tolsanportti pohjoinen -asemakaavan maankäyttösopimus ja kiinteistönluovutuksen esisopimus

4.4. Sopimuksen siirtäminen

Mikäli Maanomistaja luovuttaa sopimusalueen tai osan siitä kolmannelle osapuolelle ennen tämän sopimuksen mukaisten velvoitteiden täyttämistä, vastaa Maanomistaja kuitenkin tämän sopimuksen mukaisten velvoitteidensa täyttämisestä ja muista sopimusehdoista luovuttamansa alueen osalta siihen saakka, kunnes Kunta on siirron hyväksynyt ja kolmas osapuoli on osaltaan ottanut vastatakseen tämän sopimuksen ehtojen ja velvoitteiden täyttämisestä Kunnalle.

4.5. Kaavan sisällön muuttuminen

Mikäli asemakaava tulee lainvoimaiseksi tämän sopimuksen kohdassa 1.1 mainitusta asemakaavaehdotuksesta poikkeavalla tavalla, neuvottelevat sopijaosapuolet tämän sopimuksen muutoksista.

4.6. Sopimuksen voimaantulo ja päättymisen

Tämä sopimus tulee voimaan, kun tämä sopimus on allekirjoitettu ja kunnanhallituksen tätä sopimusta koskeva hyväksymispäätös ja kunnanvaltuuston asemakaavaa koskeva hyväksymispäätös ovat saaneet lainvoiman.

Sopimus katsotaan päättyneeksi, kun tämän sopimuksen kohdan 2, 3 ja 4 mukaiset velvoitteet ja sitoumukset on täytetty ja tämän sopimuksen kohdan 5 mukaiset luovutukset on tehty.

4.7. Erimielisyyksien ratkominen

Sopijaosapuolet ovat tietoisia maankäyttösopimuksen oikeudellisesta luonteesta ja sitoutuvat olemaan riitauttamatta sopimuksen pätevyyttä.

Sopijaosapuolet pyrkivät ratkaisemaan tätä sopimusta koskevat erimielisyytensä ensisijaisesti neuvottelemalla.

Mikäli sopijaosapuolet eivät pysty kohtuullisessa ajassa ratkaisemaan erimielisyyksiään neuvottelemalla, ratkaistaan ne jommankumman sopijaosapuolen niin vaatiessa Länsi-Uudenmaan käräjäoikeudessa.

4.8. Maankäyttösopimuksen seurantaryhmä

Sopijaosapuolet nimeävät edustajansa sopimuksen seurantaryhmään, joka seuraa suunnittelun ja rakentamisen vaiheistusta ja valvoo sopimuksen toteutumista. Seurantaryhmä päättää asemakaavan toteuttamisen edellyttämästä kokoussyklisestä kulloinkin tarvetta vastaavasti.

Dnro 318/10.00.00/2025

Tolsanportti pohjoinen -asemakaavan maankäyttösopimus ja kiinteistönluovutuksen esisopimus

5. Kiinteistönluovutuksen esisopimus

5.1. Luovutuksen kohteet

Ann Lönnberg luovuttaa Kirkkonummen kunnalle noin 2 540 m²:n suuruisen määräalan kiinteistöstä NEDERGÅRD 257-486-1-302. Määräala on osoitettu karttaliitteessä 2a. Määräalan arvo on 5 210 euroa.

5.2. Luovutuksen perusteet

Luovutus perustuu tähän maankäyttösopimukseen ja esisopimukseen.

5.3. Luovutushinta ja maksuehdot

Luovutuksessa ei makseta luovutushintaa. Luovuttaja suorittaa sopimuskorvausta luovuttamalla alueita Tolsanportti pohjoinen -asemakaavan maankäyttösopimuksen perusteella.

5.4. Omistus- ja hallintaoikeuden siirtyminen

Luovutuksen kohteen omistus- ja hallintaoikeus siirtyy Kunnalle luovutuskirjan allekirjoituksella.

5.5. Kiinnitykset ja panttioikeudet

Luovutuksen kohde luovutetaan kiinnityksistä ja panttioikeuksista vapaana.

5.6. Hulevesirasitteet

Pohjoisessa asemakaavassa tonttien hulevesien hallintarakenteiden viivytetty ja esipuhdistettu vesi voidaan ohjata suojaviheralueilla (EV) hulevesien hallintaan varattuihin alueisiin tai ojaverkostoon. Suojaviheralueille (EV) sijoittuvat hulevesipainanteet palvelevat siten myös korttelialueiden hulevesien hallintaa. Hulevesirasitteet perustetaan kiinteistönmuodostamislain (554/1995) 154 § 1 mom. kohdan 3 mukaisena kiinteistörasitteena.

Sopijaosapuolet sopivat, että Pohjoisen asemakaavan alueella alueet hulevesirasitteille voidaan perustaa korvauksetta kortteleiden hyväksi karttaliitteessä 2b esitetysti. Kunta vastaa katualueita palvelevien hulevesipainanteiden ylläpidosta ja kunnossapidosta. Maanomistaja ja Kunta sopivat tarkemmin korttelin 842 tontin 2 kuivatusta palvelevan hulevesipainanteen ylläpidon ja kunnossapidon jaosta tämän esisopimuksen perusteella tehtävässä luovutuskirjassa.

5.7. Muut rasitteet

Pohjoisessa asemakaavassa Kuntaa varten perustetaan korvauksetta viisi (5) metriä leveä kulkuyhteysrasite Tolsansuoran katualueelta Kunnan kiinteistön KILLINMÄKI 257-420-1-76 palstalle, joka sijaitsee junaradan ja Länsiväylän välisellä alueella sekä kulkuyhteysrasite Pohjoisessa asemakaavassa osoitetulle suojaviheralueelle (EV). Rasitettu kiinteistö on kiinteistöstä NEDERGÅRD 257-486-1-302 lohottava Pohjoisen

Dnro 318/10.00.00/2025

Tolsanportti pohjoinen -asemakaavan maankäyttösopimus ja kiinteistönluovutuksen esisopimus

asemakaavan korttelin 842 tontti 2. Kulkuyhteysrasitteen sijainti on osoitettu karttaliitteessä 2c.

Em. kulkuyhteysrasite korvaa katuyhteyden (Tolsansuora) järjestämisen myötä tieoikeuden (000-2015-K40962), arkistoviite MMLm/501/33/2013, jonka sopijaosapuolet sopivat poistettavaksi kiinteistörekisteristä oikeutetuilta kiinteistöiltä KILLINMÄKI 257-420-1-76, NEDERGÅRD 257-486-1-302 ja ÖVERGÅRD 257-486-1-309.

Eteläisen asemakaavan alueella kiinteistön NEDERGÅRD 257-486-1-302 hyväksi perustetaan korvauksetta neljä (4) metriä leveä kulkuyhteysrasite katualueelta (Tolsankaari) kyseisen kiinteistön palstalle karttaliitteessä 4d esitetysti. Rasitettu kiinteistö on kiinteistöstä ÖVERGÅRD 257-486-1-309 lohkottava Eteläisen asemakaavan korttelin 840 tontti 1.

Em. kulkuyhteysrasite korvaa katuyhteyden (Tolsankaari) järjestämisen myötä tieoikeuden (000-2012-K41904), arkistoviite MMLm/20340/33/2012, jonka sopijaosapuolet sopivat poistettavaksi kiinteistörekisteristä oikeutetuilta kiinteistöiltä KORKKULLA 257-448-1-146, NEDERGÅRD 257-486-1-302 ja ÖVERGÅRD 257-486-1-309.

Kunnalla on oikeus perustaa korvauksetta sopimusalueelle tarvittavat rasitteet vesihuollon johdoille ja putkille.

5.8. Penger- tai leikkausluiskan ulottaminen tontille

Mikäli katujen rakentaminen sopimusalueella vahvistettujen suunnitelmien mukaan vaatii kadun ja tontin pihatason korkeuseroista johtuen joko penger- tai leikkausluiskan ulottamista tontille, sallii Maanomistaja tämän korvauksetta.

5.9. Kustannukset, verot ja maksut

Luovuttaja vastaa luovuttamistaan määräaloista maksuun pantavista veroista ja maksuista omistusajaltaan.

Luovutuksensaaja vastaa saamansa luovutuksen kohteen varainsiirtoverosta, lainhuudon kustannuksista ja lohkomiskustannuksista.

Luovutuksensaaja maksaa kaupanvahvistajan palkkion.

5.10. Irtain omaisuus

Tämän luovutuksen yhteydessä ei ole erikseen luovutettu muuta irtainta omaisuutta, eikä sellaisen luovutuksesta ole tehty eri sopimustakaan.

5.11. Osuudet yhteisiin alueisiin ja erityisiin etuuksiin

Luovutettava määräala ei saa osuuksia yhteisiin alueisiin ja erityisiin etuuksiin.

5.12. Kiinteistöön tutustuminen

Luovutuksen osapuolet ovat tutustuneet luovutuksen kohteeseen ja hyväksyvät kohteen nykyisessä kunnossaan.

Dnro 318/10.00.00/2025

Tolsanportti pohjoinen -asemakaavan maankäytösopimus ja kiinteistönluovutuksen esisopimus

5.13. Saadut tiedot

Luovutuksen osapuolet ovat tutustuneet seuraaviin luovutuksen kohteen kiinteistöä koskeviin asiakirjoihin:

1. lainhuutotodistus,
2. rasiustodistus,
3. kiinteistörekisteriote, ja
4. kiinteistörekisterin karttaote.

5.14. Maaperän pilaantuminen ja muu maan arvoa alentava toiminta

Ympäristönsuojelulain (527/2014) 139 §:n mukaisesti luovuttaja ilmoittaa, että luovutuksen kohteena olevalla alueella ei ole luovuttajan tiedon mukaan jätteitä tai aineita, jotka saattavat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Sopimuksen liitteet

Tämän sopimuksen liitteenä on:

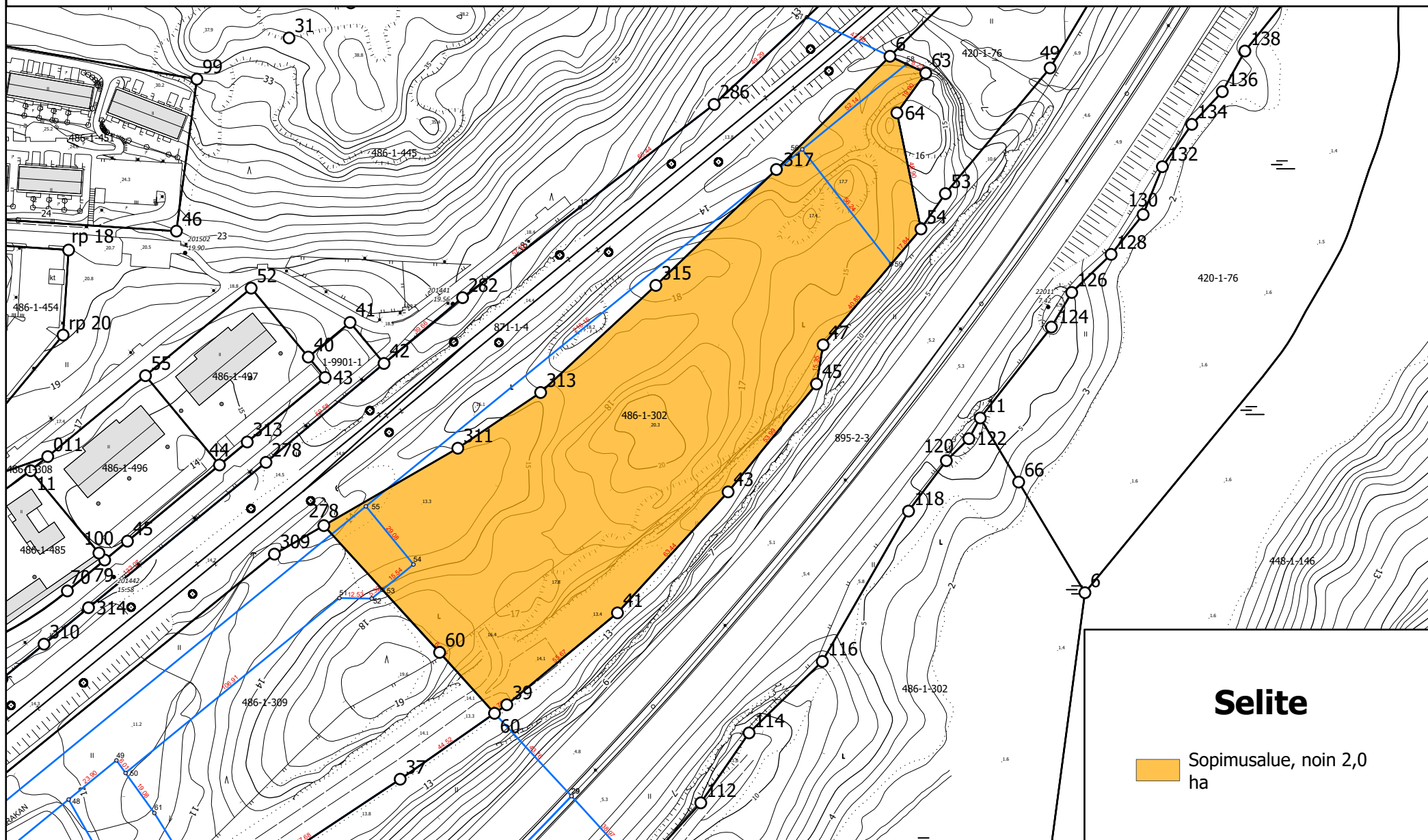
- Karttaliite 1. Sopimusalue
- Karttaliite 2. Louhintasuunnitelman alue
- Karttaliite 3a. Korttelin 842 tontin 2 kuivatusta palveleva hulevesipainanne, Pohjoinen asemakaava
- Karttaliite 4a. Luovutettava määräala kiinteistöstä RN:o 1:302
- Karttaliite 4b. Hulevesirasitteet Pohjoinen asemakaava
- Karttaliite 4c. Kunnan hyväksi perustettava kulkuyhteysrasite, Pohjoinen asemakaava
- Karttaliite 4d. kiinteistön NEDERGÅRD 257-486-1-302 hyväksi perustettava kulkuyhteysrasite, Eteläinen asemakaava

Allekirjoitukset

Tätä sopimusta on laadittu kolme (3) samasanaista kappaletta, yksi kullekin sopijaosapuolelle ja yksi kaupanvahvistajalle.

Kaupanvahvistus

Karttaliite 1. Sopimusalue



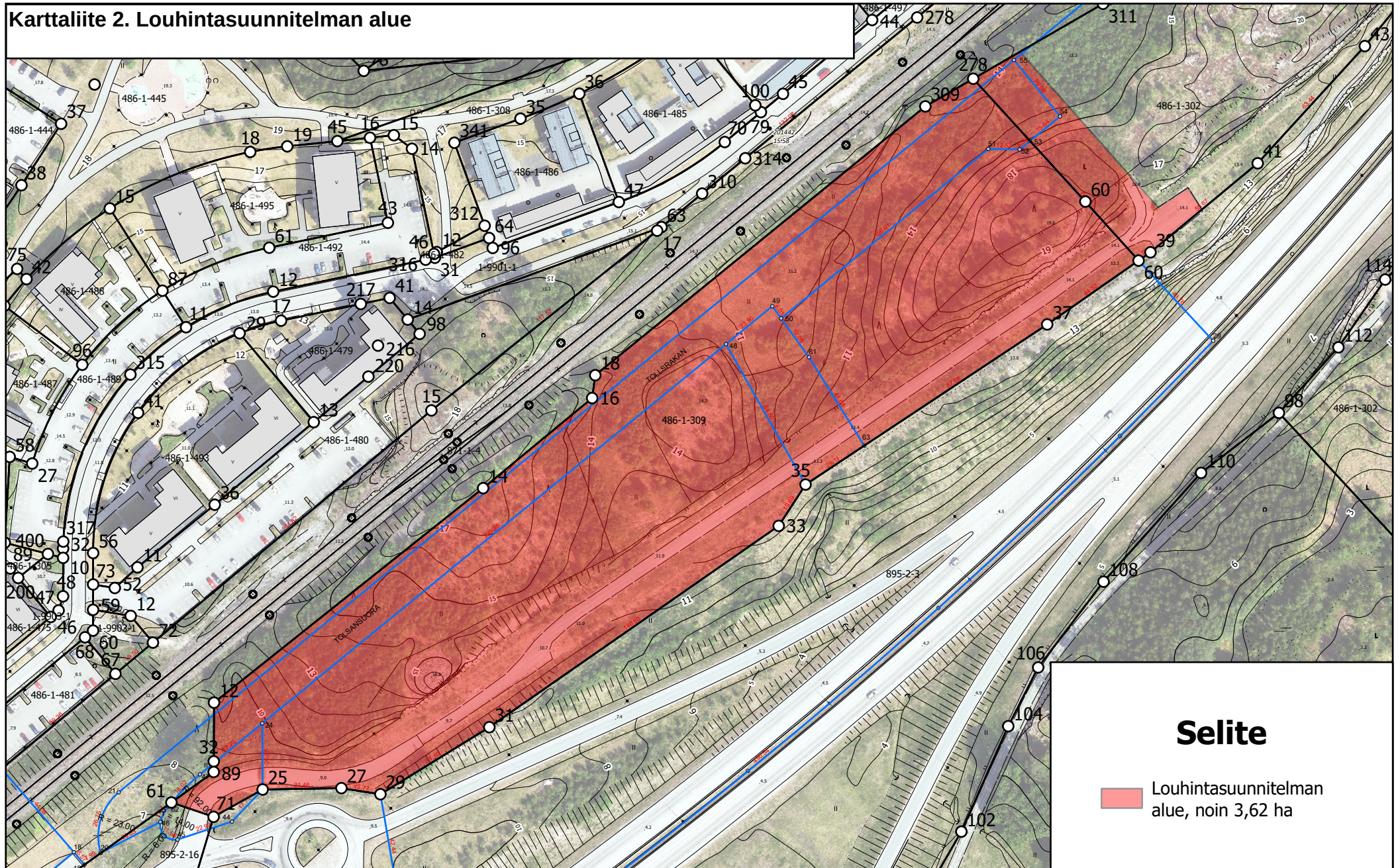
KIRKKONUMMEN KUNTA
KYRKSÄLÄTTIS KOMMUN

Tontti- ja paikkatietopalvelut
Tomt- och geoinformationstjänster

Ote kantakartasta ja kaavanlaskenta

1:2 000

Karttaliite 2. Louhintasuunnitelman alue



Selite

 Louhintasuunnitelman
alue, noin 3,62 ha



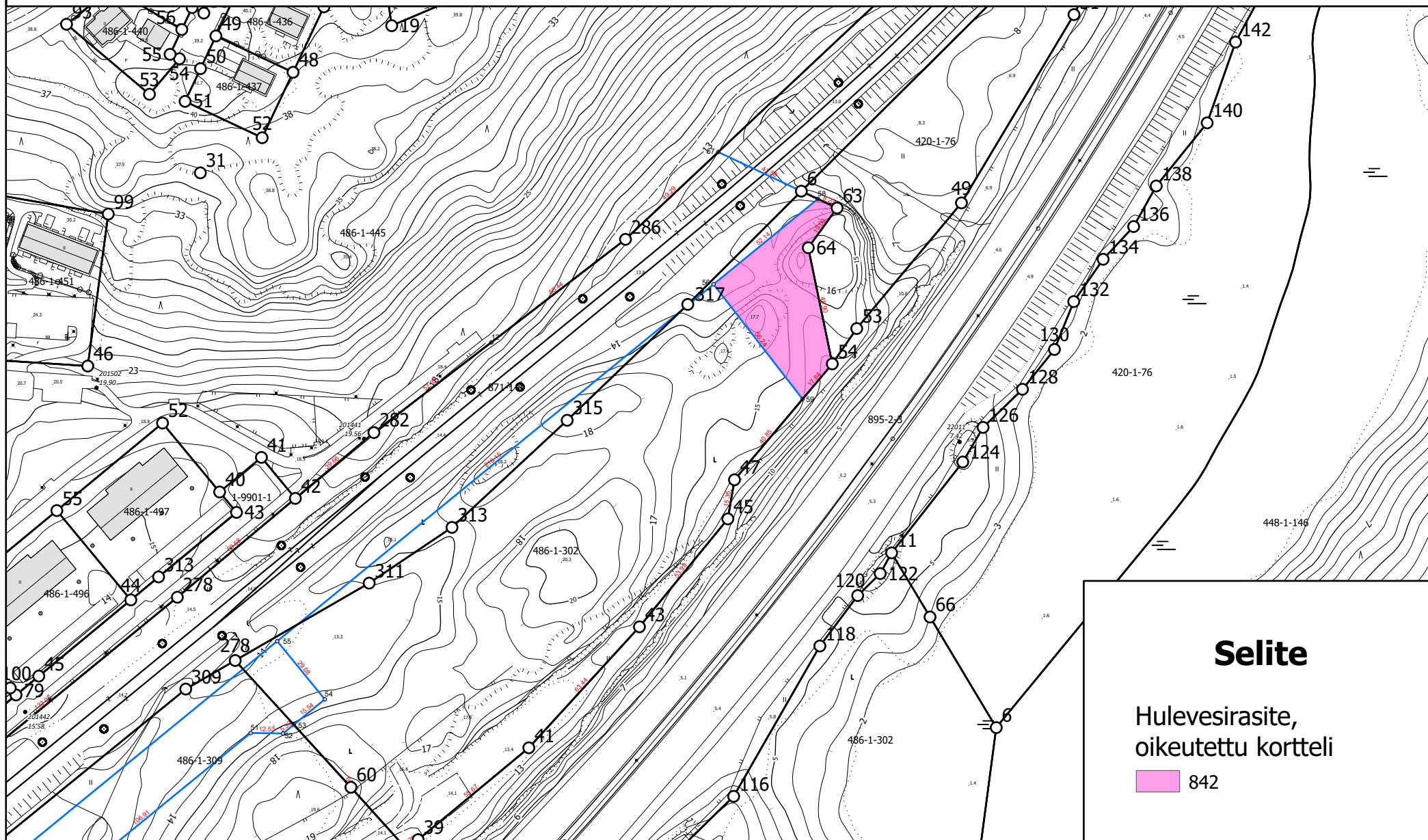
KIRKKONUMMEN KUNTA
KYRKSLÄTT KOMMUN

Tomtti- ja paikkatietopalvelut
Tomt- och geoinformationstjänster

Ilmakuva 2023, ote kantakartasta ja kaavanlaskenta

1:2 000

Karttaliite 3a. Korttelin 842 tontin 2 kuivatusta palveleva hulevesipainanne, Pohjoinen asemakaava



Selite

Hulevesirasite,
oikeutettu kortteli

842



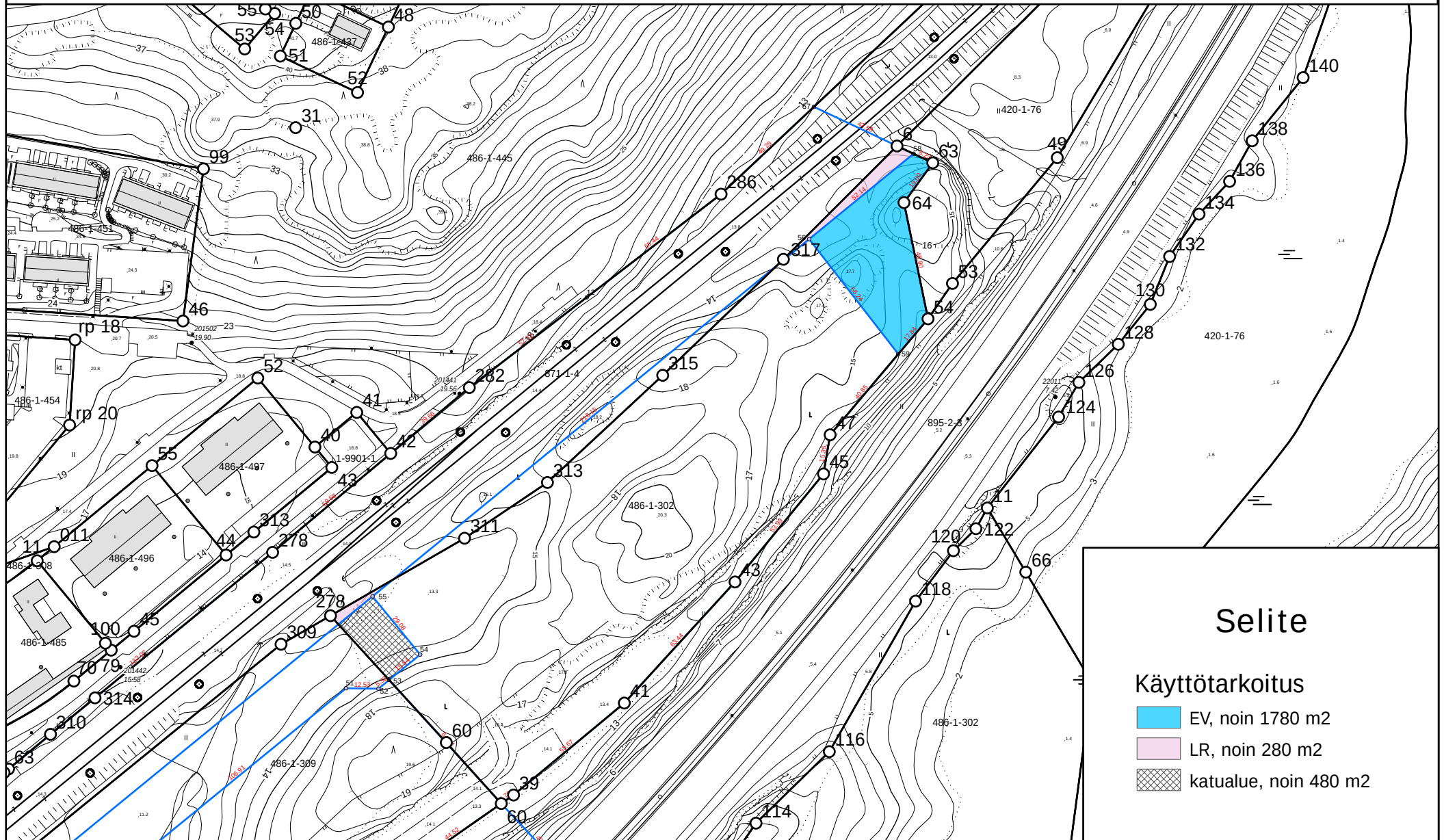
KIRKKONUMMEN KUNTA
KYRKSLÄTT KOMMUN

Tontti- ja paikkatietopalvelut
Tomt- och geoinformationstjänster

Ote kantakartasta ja kaavanlaskenta

1:2 000

Karttaliite 4a. Luovutettava määräala kiinteistöstä RN:o 1:302



Selite

Käyttötarkoitus

- EV, noin 1780 m2
- LR, noin 280 m2
- katualue, noin 480 m2



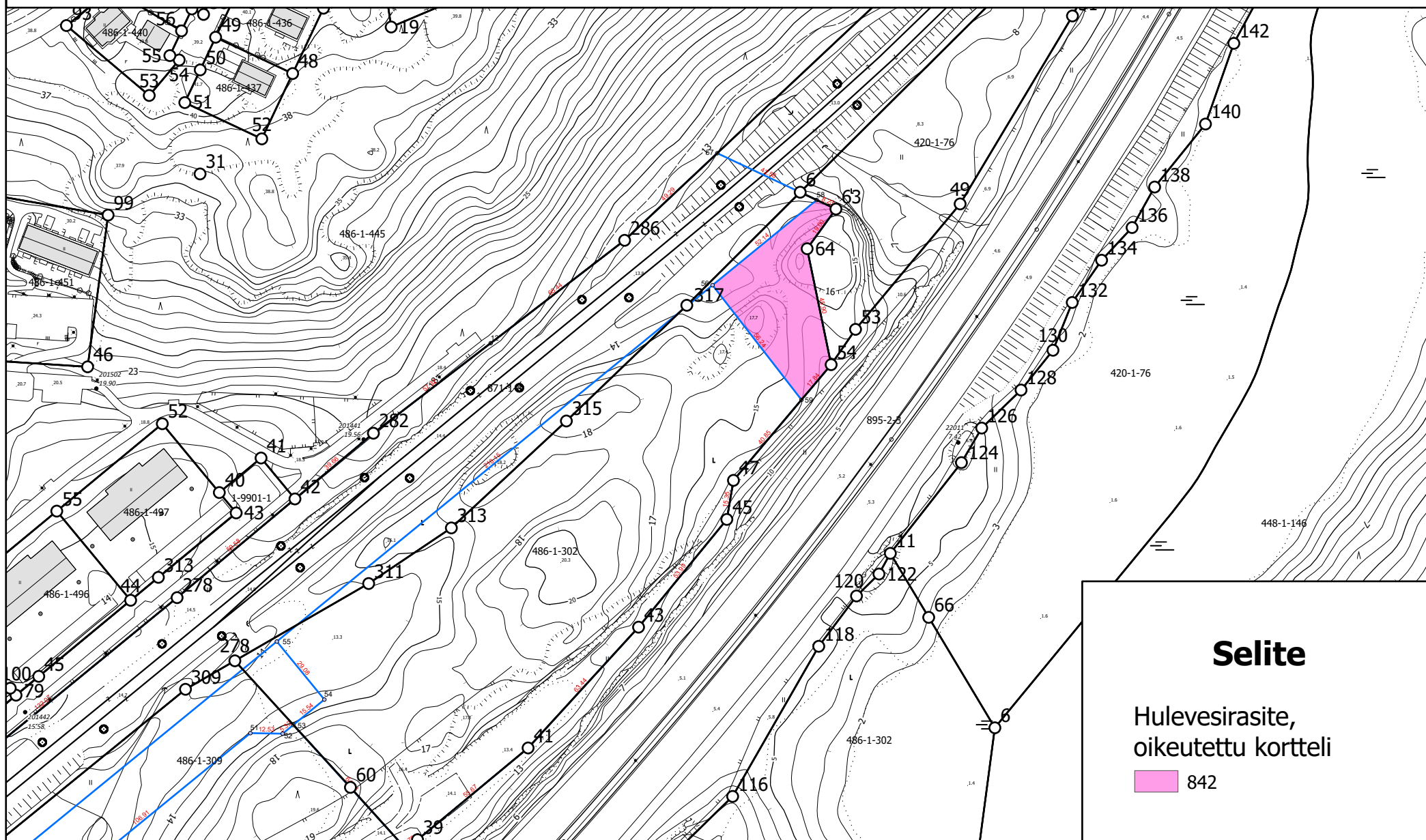
KIRKKONUMMEN KUNTA
KYRKSÄTT KOMMUN

Tontti- ja paikkatietopalvelut
Tomt- och geoinformationstjänster

Ote kantakartasta ja kaavanlaskenta

1:2 000

Karttaliite 4b. Hulevesirasitteet Pohjoinen asemakaava



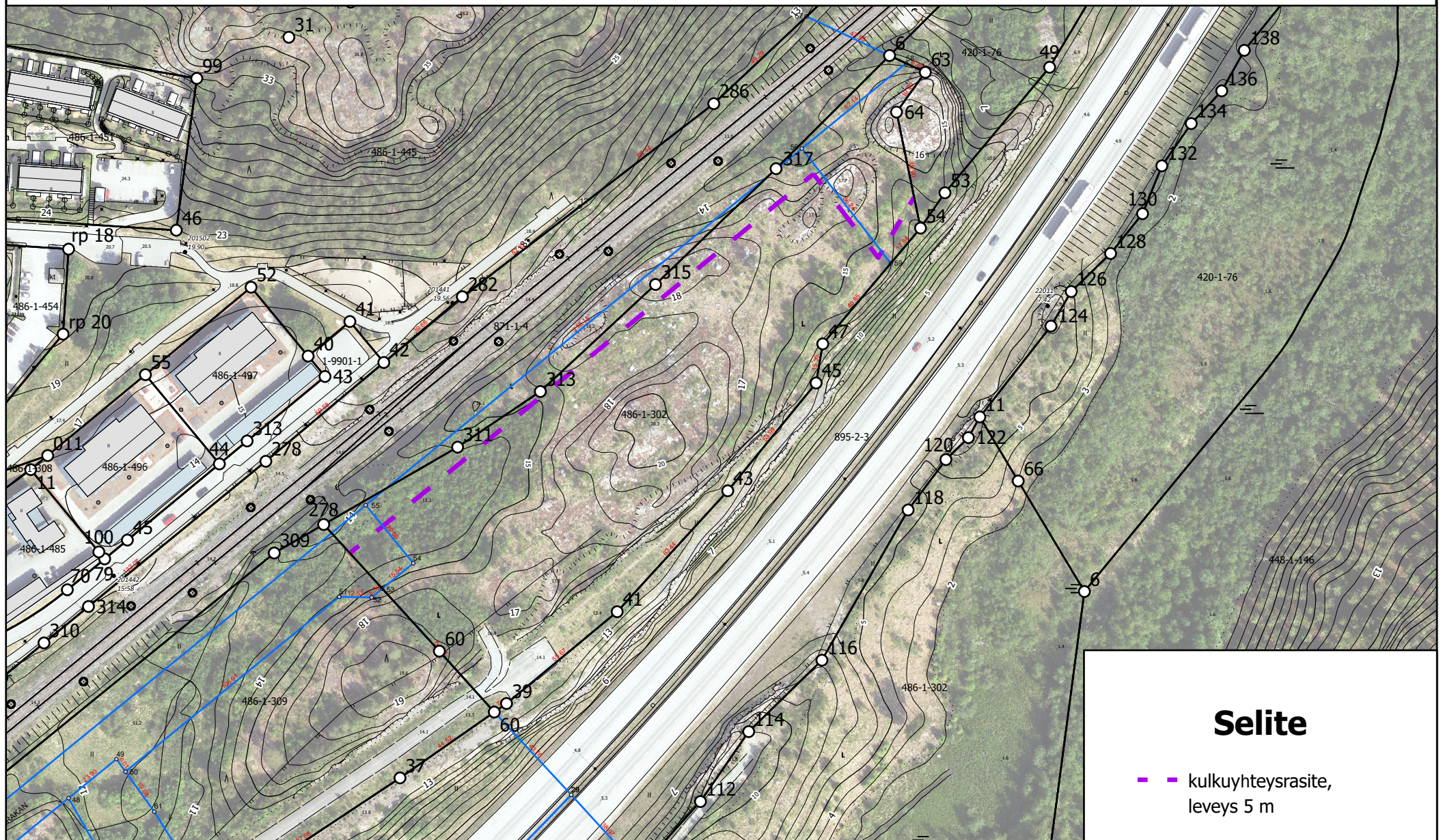
KIRKKONUMMEN KUNTA
KYRKSLÄTT KOMMUN

Tontti- ja paikkatietopalvelut
Tomt- och geoinformationstjänster

Ote kantakartasta ja kaavanlaskenta

1:2 000

Karttaliite 4c. Kunnan hyväksi perustettava kulkuyhteysrasite, Pohjoinen asemakaava



Selite

- kulkuyhteysrasite, leveys 5 m



KIRKKONUMMEN KUNTA
KYRKSÄLÄTTS KOMMUN

Tontti- ja paikkatietopalvelut
Tomt- och geoinformationstjänster

Ilmakuva 2023, ote kantakartasta ja kaavanlaskenta

1:2 000

Selite

— kulkurasite, leveys 4 m

- kulkurasite, leveys 4 m



1:2 000