

Tolsanportti pohjoinen ja Tolsanportti eteläinen -asemakaavojen maankäyttösopimukset

Kunnanhallitus 15.12.2025

318/10.00.00/2025

Valmistelija	kunnangeodeetti Otso Kärkkäinen etunimi.sukunimi@kirkkonummi.fi, puh. 09 29671 (vaihe)
Päätösehdotus	Kunnanjohtaja Sailas Virpi Kunnanhallitus päättää 1 hyväksyä liitteenä olevan maankäyttösopimuksen, jossa osapuolina ovat Kirkkonummen kunta ja kiinteistön ÖVERGÅRD 257-486-1-309 omistaja sekä rasiteoikeuden haltijoina kiinteistön NEDERGÅRD 257-486-1-302 omistaja ja kiinteistön KORKKULLA 257-448-1-146 omistaja. 2 hyväksyä liitteenä olevan maankäyttösopimuksen, jossa osapuolina ovat Kirkkonummen kunta ja kiinteistön NEDERGÅRD 257-486-1-302 omistaja sekä rasiteoikeuden haltijoina kiinteistön ÖVERGÅRD 257-486-1-309 omistaja ja kiinteistön KORKKULLA 257-448-1-146 omistaja. 3 hyväksyä liitteenä olevan maankäyttösopimuksen, jossa osapuolina ovat Kirkkonummen kunta ja KORKKULLA 257-448-1-146 omistaja sekä rasiteoikeuden haltijoina kiinteistön ÖVERGÅRD 257-486-1-309 omistaja ja kiinteistön NEDERGÅRD 257-486-1-302 omistaja. 4 oikeuttaa kunnanjohtajan tekemään sopimuksiin vähäisiä tarkistuksia ja valtuuttaa kunnanjohtajan allekirjoittamaan maankäyttösopimukset.
Käsittely	<Aloita käsittelyn kuvaus tästä>
Päätös	
Tiedoksi	sopijaosapuolet
Selostus	Tonttipalvelut on neuvotellut Tolsanportti pohjoinen ja Tolsanportti eteläinen -asemakaava-alueiden kolmen maanomistajan kanssa alueidenkäyttölain 12 a luvun mukaisen maankäyttösopimuksen, jolla kunta ja maanomistaja sopivat maanomistajan osallistumisesta kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin.

Sopimuskorvaus ja yleisten alueiden luovutukset

Sopimusalue käsittää yhteensä noin 10,7 hehtaarin alueet.
Sopimuskorvaus määräytyy asemakaavoituksen johdosta syntyvästä maa-alueen arvonnoususta.

Maanomistajat osallistuvat asemakaavan toteuttamisen kustannuksiin maksamalla kunnalle yhteensä 1 200 000 euroa +/- 150 000 euroa rahakorvauksina useammassa maksuerässä ja luovuttamalla kunnalle yleisiä alueita. Rahakorvausten ensimmäiset maksuerät on sidottu

ensivaiheen louhintaurakan käynnistämiseen ja jälkimmäiset maksuerät tontinluovutukseen tai maanomistajan kirjalliseen ilmoitukseen, josta kaava-alueen kunnallistekniikan toteuttamisvelvollisuus katsotaan alkavaksi. Kunta ja maanomistajat ovat sopineet sopimuskorvaukseen komponenttina 150 000 euron lisäkorvauksen tai hyvityksen, joka perustuu asemakaava-alueiden kunnallistekniikan rakennusurakan vastaanotossa tehtävään taloudelliseen loppuselvitykseen.

Maksuvelvoitteiden suorittamisen vakuudeksi maanomistajat sitoutuvat panttaamaan kunnalle sopimusalueen kiinteistöistä lohottaviin määräaloihin vahvistettavat kiinnitykset.

Kunnallistekniikan rakentaminen

Kunta vastaa Tolsanportti pohjoinen -asemakaavan alueella louhinnasta Tolsansuoran katualueeseen rajoittuvilla tonteilla ja tontinosalla (korttelin 841 tontti 1, korttelin 842 tontti 1 ja osa korttelin 842 tontista 2) laadittavan yksityiskohtaisen louhintasuunnitelman perusteella, joka perustuu Ramboll Finland Oy:n laatimaan 13.1.2025 päivättyyn louhinnan ja murskauksen yleiskuvaukseen.

Tontilla ennen rakentamislupaa ja katualueella ennen lainvoimaista katusuunnitelmaa tapahtuva louhinta edellyttää maisematyölupaa.

Maanomistaja vastaa Tolsanportti pohjoinen -asemakaavan korttelin 842 tonttia 2 palvelevan pohjoisimman hulevesipainanteen toteuttamisesta, ylläpidosta ja kunnossapidosta.

Tonttien hyväksi perustetaan tarvittavat kuivatusrasitteet tontteja palveleville hulevesipainanteille, jotka on asemakaavoissa osoitettu suojaviher- ja lähivirkistysalueille.

Yleiset alueet

Kunta hankkii maankäytösopimukseen sisältyvin esisopimuksin omistukseensa asemakaavoissa osoitetut yleiset alueet.

Päätöksen liitteet:

- Maankäytösopimukset 3 kpl

Päätöksen oheismateriaali:

- Laskentaperiaatteet
- Kunnalle luovutettavat yleiset alueet
- Kunnallistekniikan yleissuunnitelmavaiheen kustannusarvio