

## Kolbackenin asemakaavan käynnistämissopimus

Tämä sopimus perustuu kuntakehityksijaoston päätökseen 18.2.2020 § xx.

### Sopijaosapuolet

**Kirkkonummen kunta**, y-tunnus 0203107-0  
PL 20, 02401 Kirkkonummi  
jäljempänä tässä sopimuksessa ”*Kunta*”

Sopimuksen toisena osapuolena ovat alla mainitut yhtiöt a) – c), jotka ovat jäljempänä tässä sopimuksessa yhdessä ”*Maanomistaja*”:

Kiinteistön 257-483-2-12 omistajana:

**a) Kiinteistö Oy Kirkkonummen Kartanonranta**, y-tunnus 2779348-5  
c/o EKE-Rakennus Oy, Piispanmäentie 5, 02240 ESPOO

Kiinteistön 257-436-2-25 omistajana:

**b) Asunto Oy Masalan Metsäkylä**, y-tunnus 0194240-3  
c/o EKE-Rakennus Oy, Piispanmäentie 5, 02240 ESPOO

Kiinteistön 257-436-2-5 omistajana:

**c) EKE-Rakennus Oy**, y-tunnus 2321457-0  
Piispanmäentie 5, 02240 ESPOO

Kiinteistö-osakeyhtiön a) ja asunto-osakeyhtiön b) omistaja on EKE-Rakennus Oy (y-tunnus 2321457-0).

### Sopimusehdot

#### 1. Sopimusalue

Sopimusalue on merkitty liitteenä olevalle kartalle, liite 1, jäljempänä ”*sopimusalue*”. Sopimusalueen pinta-ala on noin 111,7 ha.

Sopimusalueeseen kuuluu:

- 2 palstaa Maanomistajan omistamasta Södergård-nimisestä tilasta 257-483-2-12,
- 2 palstaa Maanomistajan omistamasta UTJORD-nimisestä tilasta 257-436-2-25,
- Maanomistajan omistama MASABY SKJUTBANA II -niminen tilasta 257-436-2-5, sekä
- Suomen valtion omistamia maantievalueita lunastusyksiköistä 257-895-2-2, 257-895-2-3 ja 257-895-2-26.

Sopimusalue on yleiskaavassa pääosin maa- ja metsätalousvaltaista aluetta, jolla on ulkoilun ohjaustarvetta ja/tai ympäristöarvoja (kaavamerkintä MU). Lisäksi sopimusalueesta on:

- yleiskaavassa yritystoiminnan aluetta (kaavamerkintä PT) noin 1,8 ha,

185/10.00.00/2020

Kolabackenin asemakaavan käynnistämissopimus

- Jorvaksen ja Inkilän osayleiskaavassa maa- ja metsätalousvaltaista aluetta, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta (kaavamerkintä MU/eko) noin 4,1 ha, sekä
- Jorvaksen ja Inkilän osayleiskaavassa suojaviheraluetta (kaavamerkintä EV) noin 1,8 ha.

MU/eko -merkinnän alueella kulkee seudullisesti merkittävä ekologinen väylä.

Sopimusalueeseen kuuluu kantatie 50:n (Kehä III), kantatie 51:n ja maantien nro 11281 (Sundsbergintie) maantiealuetta.

## 2. Lähtötilanne

Sopimusalueella on voimassa Kirkkonummen yleiskaava 2020 (vahvistettu v. 1999) sekä Jorvaksen ja Inkilän osayleiskaava (saanut lainvoiman 18.8.2016).

## 3. Sopimuksen tarkoitus

Kunta ja Maanomistajat sopivat tällä sopimuksella sopimusalueen asemakaavan, jäljempänä ”*asemakaava*”, laatimisen käynnistämisestä ja siihen liittyvistä ehdoista. Sopijaosapuolet ovat tietoisia siitä, että käynnistytävä asemakaavan valmistelu ei välttämättä johda sen hyväksymiseen.

## 4. Lähtökohdat ja Kunnan esittämät tavoitteet sopimusalueen asemakaavalle

Sopimusalueella ei ole asemakaavaa ja alue on rakentamaton lukuun ottamatta sen koillisosassa sijaitsevaa läjitys-aluetta ja sinne johtavaa yksityistietä. Alueen eteläosassa sijaitsee myös käytöstä poistettu ampumarata, jonka pilaantuneen maaperän puhdistaminen on alueen käyttöönoton edellytyksenä.

Kaavoitusaloite suuren datakeskuksen (kokoluokka 100 MW) kaavoittamiseksi Sundsbergin alueelle on toimitettu kuntaan syksyllä 2019, ja hanke on nostettu kaavoitusohjelmaan (kunnanvaltuuston päätös 16.12.2019, § 121). Hanke sijoittuu Masalan ja Sarvikin taajamien väliselle alueelle Sundsbergiin. Kehä III, Länsiväylän ja Sundsbergintie rajaavat aluetta, joka sijaitsee liikenteellisesti hyvin saavutettavalla paikalla.

Hanke on elinkeino- ja ilmastopoliittinen. HINKU-kuntana Kirkkonummi pyrkii toiminnallaan vähentämään hiilijalanjälkeään, jonka yhtenä keinona on suuren datakeskuksen päästöttömällä energialla tuotetun hukkalämmön johtaminen kaukolämpöverkkoon.

Hankkeen päätavoitteena on laatia asemakaava, joka mahdollistaa suuren datakeskuksen vaiheittaisen rakentamisen sekä sen toimintaan kytkeytyville yrityksille monipuoliset toimitilat. Suunnittelussa selvitetään myös läheisten Riistametsän ja Inkilänportin alueiden kytkeytymistä alueeseen. Liikenteen sujuva järjestäminen sekä aiheutuvan toiminnan vaikutusarviointi ovat suunnittelun keskeisiä haasteita. Niin ikään suunnittelussa otetaan huomioon mm. virkistysyhteydet, alueen maisema- ja luontoarvot sekä turvataan aluetta sivuavan, seudullisesti merkittävän riistaeläinten kulkuyhteyden säilyminen. Finnträsk-järven vedenlaadun suojelemiseksi täytyy edellyttää myös alueen rakentamisen aikaista hulevesien hallintaa.

Koska yleiskaava ei suoraan mahdollista yritystoimintaa tavoitellussa laajuudessa suunnittelualueella, on muutettava maankäyttö tutkittava ja perusteltava asemakaavoituksessa. Erityishuomiota tulee kiinnittää Uudenmaan maakuntakaavoissa, MAL 2019 -suunnitelmassa sekä Kirkkonummen maankäytön kehityskuvassa 2040 sekä tämän sopimuksen laadinta-aikana valmistelussa olevaan maankäytön kehityskuvassa 2040-2060 esitettyihin perusteluihin.

## 5. Maanomistajan esittämät tavoitteet sopimusalueen asemakaavalle

Maanomistajan esittämänä hankkeen päätavoitteena on laatia asemakaava, joka mahdollistaa suuren datakeskuksen (vähintään 100 MW) rakentamisen. Lähtökohtaisesti asemakaavalla mahdollistetaan kansainväliseltä suuryritykseltä taloudellisesti huomattava investointi Sundsbergiin. Datakeskukselle varattavan tontin tulee olla mahdollisimman suuri, jotta se houkuttelee kansainvälisiä toimijoita. Alustavan arvion mukaan alueelle syntyy 100-300 työpaikkaa. Datakeskuksen hukkalämmöllä voidaan tuottaa jopa 80 000 loppukäyttäjän tarvitsema lämmitys ja korvata kivihiilikapasiteettia Fortumin verkostossa.

Hankkeessa tulee myös kaavoittaa datakeskuksen tarvitsema muuntoasematontti sekä lämmön talteenottoon tarvittavat tuotanto- ja toimitilatontit. Lisäksi yrityksille tulee tarjota monipuolisia toimitiloja asemakaavan reuna-alueilla.

Kaavoituksessa huomioidaan alueen hulevesien hallinta ja niiden johtaminen Finnträsk-järveen.

Maanomistaja esittää, että maankäyttösopimuskorvauksen maksaminen voitaisiin sitoa kohteelle myönnettyihin rakennuslupiin myöhemmin maankäyttösopimuksessa sovittavalla tavalla.

Sopimusalueella sijaitsevan ampumaradan puhdistaminen tehdään maankäyttösopimuksessa tarkemmin sovittavassa noin kahden vuoden määräajassa kaavan lainvoimaistumisesta osana datakeskuksen rakennustöitä.

Maanomistaja on tietoinen siitä, että Maanomistajan esittämät tavoitteet eivät sido Kuntaa kaavoittajana.

## 6. Kartoitus

Sopimusalueesta on laadittu Kunnan toimesta asemakaavan pohjakartta, joka täyttää julkisen hallinnon tietohallinnon neuvottelukunnan antaman ohjeen *'JHS 185 Asemakaavan pohjakartan laatiminen'* vaatimukset. Maanomistajalta peritään Kunnan päättämän hinnaston mukainen maksu suunnittelun pohja-aineistosta.

## 7. Asemakaavan laatiminen, aikataulu ja töiden tilaaminen

Sopimusalueen asemakaavan laatiminen sisältyy kunnanvaltuuston hyväksymään kaavoitusohjelmaan. Tavoitteena on saada asemakaava hyväksymiskäsittelyyn vuonna 2021.

Sopimusalueen asemakaavan laatii Maanomistajan ehdottama ja Kunnan hyväksymä konsultti tai konsultit. Kunta ohjaa kaavoitustyötä.

Suunnittelun lähtötiedoiksi on laadittava maankäyttö- ja rakennuslain mukaan tarvittavat selvitykset. Kaikki suunnitteluun ja selvityksiin sisältyvät konsulttisopimukset on esitettävä Kunnalle hyväksyttäväksi.

Kaavoituksen lähtötiedoksi on laadittava tarvittavat selvitykset, jotka todetaan yhdessä Kunnan ja Maanomistajan konsultin kesken ennen niiden toteuttamista. Asemakaavoituksen yhteydessä laadittavaksi tulevia selvityksiä ja suunnitelmia voivat olla esimerkiksi luontoselvitykset, liikenteelliset tarkastelut, hulevesiselvitys sekä vesihuollon ja hulevesien yleissuunnitelmat, pilaantuneiden maiden selvitykset sekä maaperätutkimukset. Suunnitteluun kuuluu myös Sundsbergintien varren kehittämissuunnitelma suunnittelualueen osalta.

Lisäksi tarvitaan selvitys tai muu asiantuntijätietoon perustuva tieto datakeskuksen energiansaannin riittävydestä ja mahdollisista toimenpiteistä sen turvaamiseksi sekä tietoja keskuksen toiminnan aiheuttaman hukkalämmön hyödyntämismahdollisuuksista ja kapasiteetista kaukolämpönä.

#### **8. Sopimusalueen ampumaradan pilaantuneen maaperän puhdistaminen**

Sopimusalueella sijaitsee käytöstä poistettu ampumarata, jonka pilaantuneen maaperän puhdistamista koskevasta ilmoituksesta ELY-keskus on antanut 25.10.2016 päivätyn päätöksen (dnro UUDELY/9726/2016). Maanomistaja sitoutuu suorittamaan pilaantuneen maaperän puhdistustyön päätöksen mukaisesti tarkemmin maankäyttösopimuksessa sovittavassa aikataulussa.

#### **9. Asemakaavan laatimisen kustannukset**

Maanomistaja vastaa kaikista sopimusalueen asemakaavan laatimisen kustannuksista. Asemakaavan laatimisen kustannuksia ovat mm. konsulttikustannukset, tarvittavien tutkimusten, selvitysten ja vaikutusten arviointien kustannukset sekä Kunnalle asemakaavan käsittelystä aiheutuvat hallinnolliset kustannukset (kuten kuuluttaminen ja yleisötilaisuuksien järjestäminen).

#### **10. Maankäyttösopimuksen laatiminen**

Kunta ja Maanomistaja neuvottelevat asemakaavan toteuttamiseksi maankäyttö- ja rakennuslain 12 a luvun mukaisen maankäyttösopimuksen asemakaavaehdotuksen valmistuttua. Maankäyttösopimuksella sopijaosapuolet sopivat Maanomistajan osallistumisesta asemakaavaa palvelevan yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin, yleisten alueiden luovuttamisesta Kunnalle sekä tarvittaessa tonttien muodostamisesta.

Maankäyttösopimuksen tulee olla hyväksytty ja allekirjoitettu ennen Kunnan asemakaavan hyväksyvää valtuuston päätöstä.

#### **11. Maankäyttösopimuskorvauksen määräytyminen ja maksaminen**

Maankäyttösopimuskorvauksilla katetaan Kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvat kustannukset. Maksettava korvaus suhteutetaan Maanomistajan asemakaavasta saamaan hyötyyn, joka muodostuu asemakaavoituksen johdosta syntyvästä maan arvonnoususta.

Asemakaavoituksen tuomasta hyödystä peritään Kunnalle osa sopimuskorvauksena. Sopimuskorvausten maksu pyritään ajoittamaan asemakaavaa palvelevan yhdyskuntarakentamisen yhteyteen, ja korvausten suorittamiselle asetetaan aina takaraja.

#### **12. Sopimuksen voimaantulo ja sitovuus**

Tämä sopimus tulee voimaan sekä Kuntaa että Maanomistajaa sitovaksi sen jälkeen, kun tämä sopimus on allekirjoitettu ja Kunnan tämän sopimuksen hyväksymistä koskeva päätös on saanut lainvoiman.

#### **13. Sopimusalueen luovuttaminen kolmannelle ja sopimuksen siirtäminen**

Maanomistaja ei saa siirtää tätä sopimusta osittain tai kokonaan kolmannelle ilman Kunnan antamaa kirjallista suostumusta. Mikäli Maanomistaja kuitenkin luovuttaa sopimusalueella sijaitsevan kiinteistönsä osittain tai kokonaan kolmannelle tämän sopimuksen voimassa ollessa,

Maanomistaja vastaa edelleen Kuntaan nähden tämän sopimuksen mukaisista velvoitteista, ellei luovutuskirjassa ole siirretty tämän sopimuksen mukaisia velvoitteita luovutuksensaajalle ja Kunta ole hyväksynyt sopimuksen siirtoa.

#### **14. Erimielisyyksien ratkaiseminen**

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.

### **Sopimuksen liitteet**

Tämän sopimuksen liitteenä on:

- Liite 1: Sopimusalueen kartta

### **Allekirjoitukset**

**Kolabackenin asemakaavan käynnistämissopimus (185/10.00.00/2020)****Liite 1. Sopimusalueen kartta**

Sopimusalue on rajattu kartalle mustalla katkoviivalla.

