

Dnro 499/10.00.01/2022
Läntisen Gesterbyn asemakaavamuutoksen
maankäyttö sopimus ja määräalojen vaihdon esisopimus

Läntisen Gesterbyn asemakaavamuutoksen maankäyttö sopimus ja määräalojen vaihdon esisopimus

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

Sopijaosapuolet

As. Oy Gesterbyn polku 6 - Gesterbystigen 6 Bostads Ab perustettavien yhtiöiden lukuun

Y-tunnus: 0127908-2

Postiosoite: c/o Kirkkonummen Huolto Oy, Tallinmäki 4, 02400 KIRKKONUMMI

jäljempänä tässä sopimuksessa "*Maanomistaja*"

ja

Kirkkonummen kunta

Y-tunnus: 0203107-0

Postiosoite: PL 20, 02401 Kirkkonummi

jäljempänä tässä sopimuksessa "*Kunta*"

Kiinteistönluovutuksen esisopimus on tämän sopimuksen kohdassa 4.

1. Asemakaavamuutos

1.1. Sopimusalue ja asemakaavan muutosehdotus

Sopimusalueeseen kuuluu Kirkkonummen kunnassa Maanomistajan omistamat kiinteistöt 257-418-1-206 ja 257-418-1-207 sekä Kirkkonummen kunnan omistamat alueet kiinteistöistä 257-418-1-241 ja 257-418-1-208. Sopimusalue on rajattu karttaliitteeseen 1, jäljempänä "*sopimusalue*". Sopimusalueen pinta-ala on noin 2,53 ha.

Sopimusalueella on voimassa vuonna 1974 vahvistettu Gesterbyn asemakaava.

Sopimusalue on osa Läntisen Gesterbyn asemakaavamuutoksen aluetta, jonka kaavaehdotuksen (piirustus n:o 3471) kunnanhallitus on hyväksynyt (pätös pp.kk.vvvv §

Dnro 499/10.00.01/2022
Läntisen Gesterbyn asemakaavamuutoksen
maankäyttösopimus ja määräalojen vaihdon esisopimus

XX), jäljempänä ”*asemakaava*”. Jäljempänä ”*asemakaava-alueella*” tarkoitetaan kunnanhallituksen hyväksymän asemakaavan aluetta.

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

1.2. Asemakaavoituspäätökset

Asemakaavahanke kuulutettiin vireille 24.6.2020.

1.3. Sopimuksen tarkoitus

Tällä sopimuksella Kunta ja Maanomistaja sopivat maankäyttö- ja rakennuslain (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 omistamiin kiinteistöihin sisältyy asemakaavassa:

- | | | |
|---|----------------|--------------------------|
| 1. liikerakennusten korttelialuetta (KL), | pinta-ala noin | 1368 m ² , |
| 2. asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK), | pinta-ala noin | 1533 m ² , |
| 3. autopaikkojen korttelialuetta (LPA), | pinta-ala noin | 3601 m ² , ja |
| 4. katualuetta, | pinta-ala noin | 590 m ² . |

2. Yhdyskuntarakentaminen

2.1. Katujen ja kevyen liikenteen väylien toteuttaminen

Kunta vastaa sopimusalueen katujen ja kevyen liikenteen väylien suunnittelusta ja rakentamisesta kunnallistekniikan yleissuunnitelman (Ramboll Finland Oy, 17.5.2022) mukaisesti. Maanomistaja antaa suostumuksen kunnallistekniikan rakennusurakkaan kuuluvien rakentamistöiden suorittamiseen sopimusalueella.

2.2. Vesihuoltoverkoston rakentaminen

Kunnan vesihuoltolaitos vastaa sopimusaluetta palvelevan kunnallisen vesihuoltoverkoston (vesijohdot ja jätevesiviemärit) suunnittelusta ja rakentamisesta kunnallistekniikan yleissuunnitelman (Ramboll Finland Oy, 17.5.2022) mukaisesti. Maanomistaja antaa suostumuksen kunnallistekniikan rakennusurakkaan kuuluvien rakentamistöiden suorittamiseen sopimusalueella.

2.3. Hulevesien hallinta

Sopimusalueelle on laadittu hulevesien yleissuunnitelman (Ramboll Finland Oy, 17.5.2022). Kunta vastaa yleissuunnitelman mukaisesti sopimusaluetta palvelevan Kunnan hulevesijärjestelmän suunnittelusta ja rakentamisesta katualueilla ja muilla yleisillä alueilla. Maanomistaja antaa suostumuksen kunnallistekniikan rakennusurakkaan kuuluvien rakentamistöiden suorittamiseen sopimusalueella.

Maanomistaja vastaa yleissuunnitelmassa esitettyjen asemakaavan kortteleita 417 ja 418 palvelevien hulevesien viivytyrakenteiden ja kortteleiden rajalla kiertävien hulevesipainanteiden toteuttamisesta. Yleissuunnitelmakartalla kyseiset korttelit on esitetty numeroilla 412 ja 413. Kunta antaa suostumuksen perustaa kortteleiden 417 ja 418 tonttien hyväksi tarvittavat kuivatusrasitteet em. hulevesirakenteille korvauksetta. Hulevesirakenteet on sijoitettava kiinni tontin rajaan.

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

2.4. Sisäinen kunnallistekniikka ja rakentamisaikataulu

Kunta laatii asemakaava-alueen katusuunnitelmat 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 sijoituvia asemakaavan mukaisia rakenteita kuten kadut, kevyen liikenteen väylät, vesihuollon linjat ja pumppaamot, yleisillä alueilla olevat Kunnan hulevesijärjestelmät ja puisto- ja virkistysalueet. Rakennettu sisäinen kunnallistekniikka on Kunnan omaisuutta.

Tavoitteena on, että Kunta rakennuttaa asemakaava-alueen sisäisen kunnallistekniikan siten, että kadut ja vesihuoltoverkostot ovat käyttökunnossa 18 kuukauden kuluttua siitä, kun katusuunnitelmat ovat saaneet lainvoiman. Mahdolliset valitukset urakoitsijan valintapäätöksestä pidentävät määräaikaa valitusten käsittelyn ajan.

2.5. Tonttien liittäminen vesihuoltoverkostoon

Sopimusalueen tontit ja rakennukset liitetään yleiseen vesijohtoon, viemäriin ja hulevesiviemäriin. 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.

2.6. 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.

Dnro 499/10.00.01/2022
Läntisen Gesterbyn asemakaavamuutoksen
maankäytösopimus ja määräalojen vaihdon esisopimus

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.

2.7. Rasitteet ja vastaavat

Kunnalla on oikeus perustaa korvauksetta sopimusalueelle tarvittavat rasitteet vesihuollon johdoille ja putkille ja niihin liittyville laitteille sekä asemakaavassa osoitetut kulkurasitteet.

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

2.8. Kortteleista 417 ja 418 siirrettävien autopaikkojen järjestelyt

Maanomistaja sitoutuu neuvottelemaan asemakaavan kortteleista 417 ja 418 siirrettävien lämmityspistokkeella varustettujen autopaikkojen järjestelystä niitä hallinnoivien yhtiöiden (As. Oy Hevoshaansilta 2, Asunto Oy Kirkkonummen Huippu, Hopearinne 3 c/o VVO Kiinteistökehitys Oy, Asunto Oy Gesterbynpolku 14 ja Kirkkonummen Huolto Oy) kanssa.

Maanomistaja ja Kunta yhteistyössä sitoutuvat neuvottelemaan asemakaavan kortteleista 417 ja 418 siirrettävien yhtiöiden (Asunto Oy Kirkkonummen Huippu, Asunto Oy Gesterbynpolku 14, Hopearinne 3 c/o VVO Kiinteistökehitys Oy sekä Asunto Oy Gesterbyntie 3, Kirkkonummi) lämmityspistokkeilla varustamattomien autopaikkojen väliaikaisesta järjestelystä korttelin 417 ja 418 tonttien rakentamisen ajaksi. Siirrettäville autopaikoille ei voida järjestää sähköpistokkeita.

2.9. Muu yhdyskuntarakentaminen

Sopijaosapuolet toteavat, että sopimusalueen asukkaita varten tarvitaan yhdyskuntarakentamisen palveluina mm. päivähoito-, peruskoulu- ja terveydenhoitopalveluja. Kunta vastaa em. palveluiden toteuttamisesta määräämällään tavalla. Kunta toteuttaa alueelle tarvittavat palvelut asuntorakentamisen edellyttämässä aikataulussa.

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 maksamalla Kunnalle rahakorvauksen ja luovuttamalla Kunnalle yleisiä alueita tämän sopimuksen kohdan 4 kiinteistönluovutuksen esisopimuksen mukaisesti.

Maanomistaja maksaa Kunnalle 41 000 euron rahakorvauksen yhdessä maksuerässä kahden (2) kuukauden kuluessa siitä, kun asemakaava on saanut lainvoiman.

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

Viivästyskorko määräytyy korkolain (633/1982) mukaan.

4. Määräalojen vaihdon esisopimus

Kunta ja Maanomistaja sitoutuvat allekirjoittamaan tämän kohdan 4 mukaisen vaihtokirjan kolmen (3) kuukauden kuluessa siitä, kun asemakaava on saanut lainvoiman.

4.1. Vaihdon kohteet

Maanomistaja luovuttaa Kunnalle seuraavat määräalat Kirkkonummen kunnassa:

- a) määräala kiinteistöstä 257-418-1-206, pinta-ala noin 520 m².
Määräala on osoitettu karttaliitteessä 2a.
- b) määräala kiinteistöstä 257-418-1-207, pinta-ala noin 70 m².
Määräala on osoitettu karttaliitteessä 2b.

Maanomistajan luovuttamat määräalat ovat asemakaavassa katualuetta, joka luovutetaan kunnalle korvauksetta.

Kunta luovuttaa Maanomistajalle seuraavat määräalat Kirkkonummen kunnassa:

- a) määräala kiinteistöstä 257-418-1-241, pinta-ala noin 1511 m².
Määräalasta on asemakaavassa asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK) noin 1419 m²
ja autopaikkojen korttelialuetta (LPA) noin 92 m².
Määräala on osoitettu karttaliitteessä 3a.

Kunnan luovuttamien määräalojen arvo on 322 400 euroa.

4.2. Vaihdon perusteet

Vaihto perustuu tähän maankäytösopimukseen ja määräalojen vaihdon esisopimukseen.

4.3. Kauppahinta ja maksuehdot

Maanomistaja maksaa Kunnalle vaihdossa välirahana kolmesataakaksikymmentäkaksituhatta neljäsataa (322 400) euroa. Väliraha maksetaan Kunnan ilmoittamalle tilille vaihtokirjan allekirjoituksen yhteydessä.

4.4. Omistus- ja hallintaoikeuden siirtyminen

Kunnan saamien määräalojen omistus- ja hallintaoikeus siirtyy Kunnalle vaihtokirjan allekirjoituksella.

Maanomistajan saamien määräalojen omistus- ja hallintaoikeus siirtyy Maanomistajalle, kun Maanomistaja on maksanut välirahan kokonaisuudessaan Kunnalle.

Dnro 499/10.00.01/2022
Läntisen Gesterbyn asemakaavamuutoksen
maankäytösopimus ja määräalojen vaihdon esisopimus

4.5. Kiinnitykset ja panttioikeudet

Vaihdon kohde luovutetaan kiinnityksistä ja panttioikeuksista vapaana. Katualueeseen kohdistuvat kiinnitykset raukeavat maankäyttö- ja rakennuslain 107 § mukaan, kun katualue muodostetaan yleiseksi alueeksi.

4.6. Rasitteet

Kunta antaa suostumuksen perustaa korvauksetta kortteleiden 417 ja 418 tonttien hyväksi tarvittavat kuivatusrasitteet kohdan 2.3 mukaisille hulevesirakenteille, jotka on sijoitettava kiinni tontin rajaan.

4.7. Kustannukset, verot ja maksut

Luovuttaja vastaa luovuttamistaan määräaloista maksuun pantavista veroista ja maksuista omistusajaltaan.

Luovutuksensaaja vastaa saamansa määräalojen varainsiirtoverosta, lainhuudon kustannuksista ja lohkomiskustannuksista.

Vaihdon osapuolet maksavat kaupanvahvistajan palkkion puoliksi.

4.8. Irtain omaisuus

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

4.9. Kiinteistöön tutustuminen

Vaihdon osapuolet ovat ennen vaihdon tekemistä tutustuneet vaihdon kohteeseen huolellisesti ja hyväksyvät kohteen nykyisessä kunnossaan.

4.10. Saadut tiedot

Vaihdon osapuolet ovat tutustuneet seuraaviin kiinteistöjä koskeviin asiakirjoihin:

1. Kiinteistörekisteriotteet 3 kpl,
2. Lainhuutotodistukset 3 kpl,
3. Rasiustodistukset 3 kpl, ja
4. Asemakaavan kartta ja -määräykset.

4.11. 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.

5. Muut ehdot

5.1. Tonttien rakentaminen

Tontit voidaan rakentaa, kun tonteille on järjestettävissä käyttökelpoinen pääsytie ja tontit ovat liitettävissä vesihuoltoverkkoon.

Maanomistaja on velvollinen yhteensovittamaan tonttien rakentamisen siten, ettei niiden rakentamisesta aiheudu haittaa kunnallistekniikan ja yleisten alueiden rakentamiselle.

5.2. Sopimuksen vakuus

Kohdassa 3.1 todetun sopimuskorvauksen suorittamisen vakuudeksi Maanomistaja luovuttaa Kunnalle 41 000 euron suuruisen Kunnan hyväksymän vakuuden.

Hyväksyttävänä vakuuksina pidetään kiinteistöön 257-418-1-206 tai 257-418-1-207 parhaalle etusijalle vahvistetusta kiinnityksestä Kunnalle annettavaa sähköistä panttikirjaa tai muuta Kunnan hyväksymää vakuutta (esim. pankkitakaus).

Vakuus on annettava Kunnalle ennen asemakaavan voimaantuloa.

Kunta vapauttaa vakuuden viipymättä, kun kohdan 3.1 mukainen maksusuoritus on kirjattu Kunnan pankkitilille.

Maanomistaja antaa Kunnalle suostumuksen hakea Kunnan hallussa olevien sähköisten panttikirjojen kuolettamista.

5.3. Sopimuksen siirtäminen

Mikäli Maanomistaja luovuttaa sopimusalueen tai osan siitä kolmannelle osapuolelle ennen tämän sopimuksen mukaisten velvoitteiden täyttämistä, vastaa Maanomistaja kuitenkin tämän sopimuksen mukaisten velvoitteidensa täyttämistä 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 täyttämistä Kunnalle.

5.4. Kaavan sisällön muuttuminen

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

5.5. Sopimuksen voimaantulo ja päättyminen

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 5 mukaiset velvoitteet ja sitoumukset on täytetty ja tämän sopimuksen kohdan 4 mukainen määräalojen vaihto on tehty.

Dnro 499/10.00.01/2022
Läntisen Gesterbyn asemakaavamuutoksen
maankäyttösopimus ja määräalojen vaihdon esisopimus

5.6. 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.

Sopimuksen liitteet

Tämän sopimuksen liitteenä on:

- Karttaliite 1. Sopimusalue
- Karttaliite 2a. Maanomistajan luovuttama määräala kiinteistöstä 257-418-1-206
- Karttaliite 2b. Maanomistajan luovuttama määräala kiinteistöstä 257-418-1-207
- Karttaliite 3. Kunnan luovuttama noin 1511 m²:n määräala kiinteistöstä 257-418-1-241

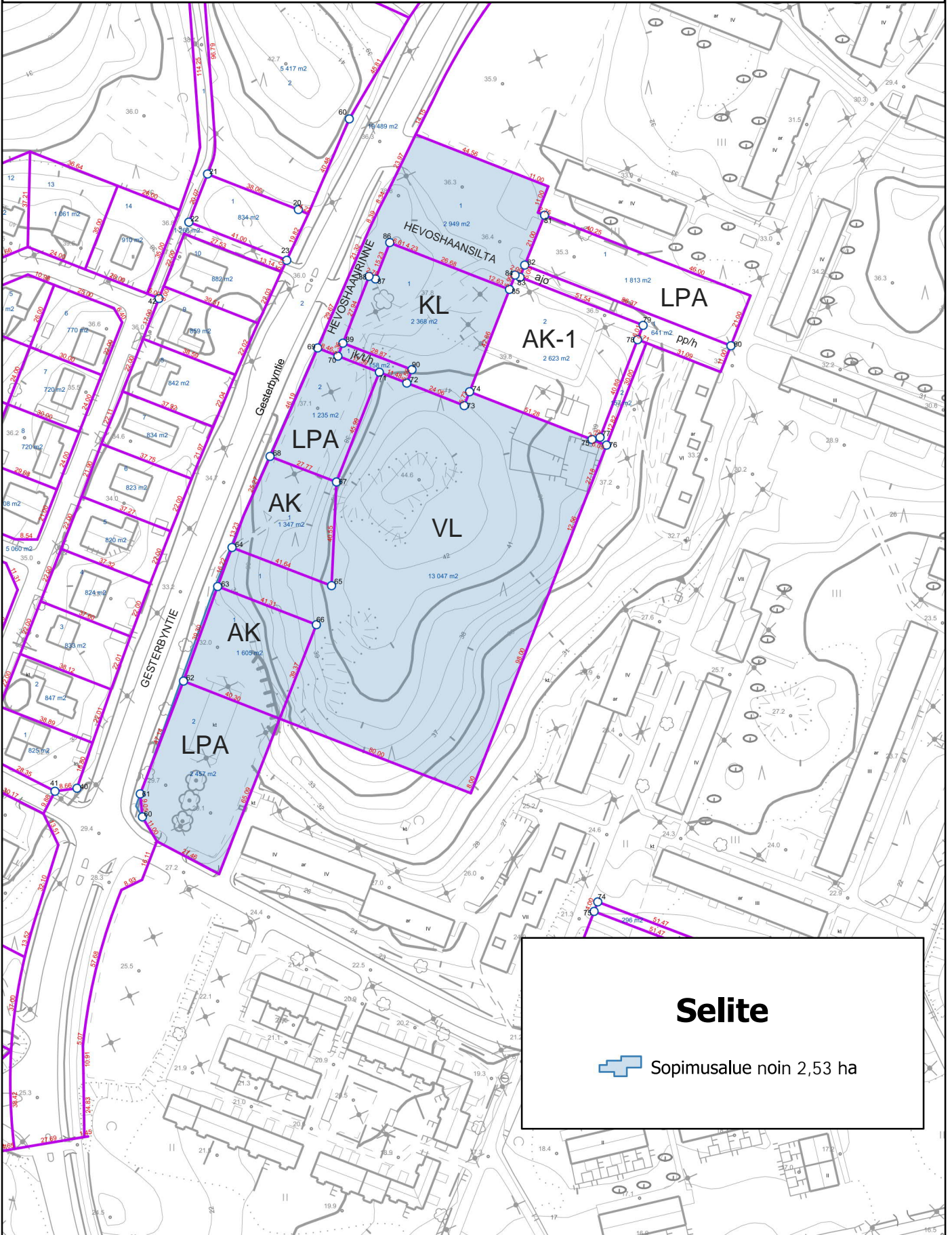
Allekirjoitukset

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

Kaupanvahvistus

Läntisen Gesterbyn asemakaavamuutoksen maankäyttösojopimus ja määräalojen vaihdon esisopimus (dnro 499/10.00.01/2022)

Karttaliite 1. Sopimusalue



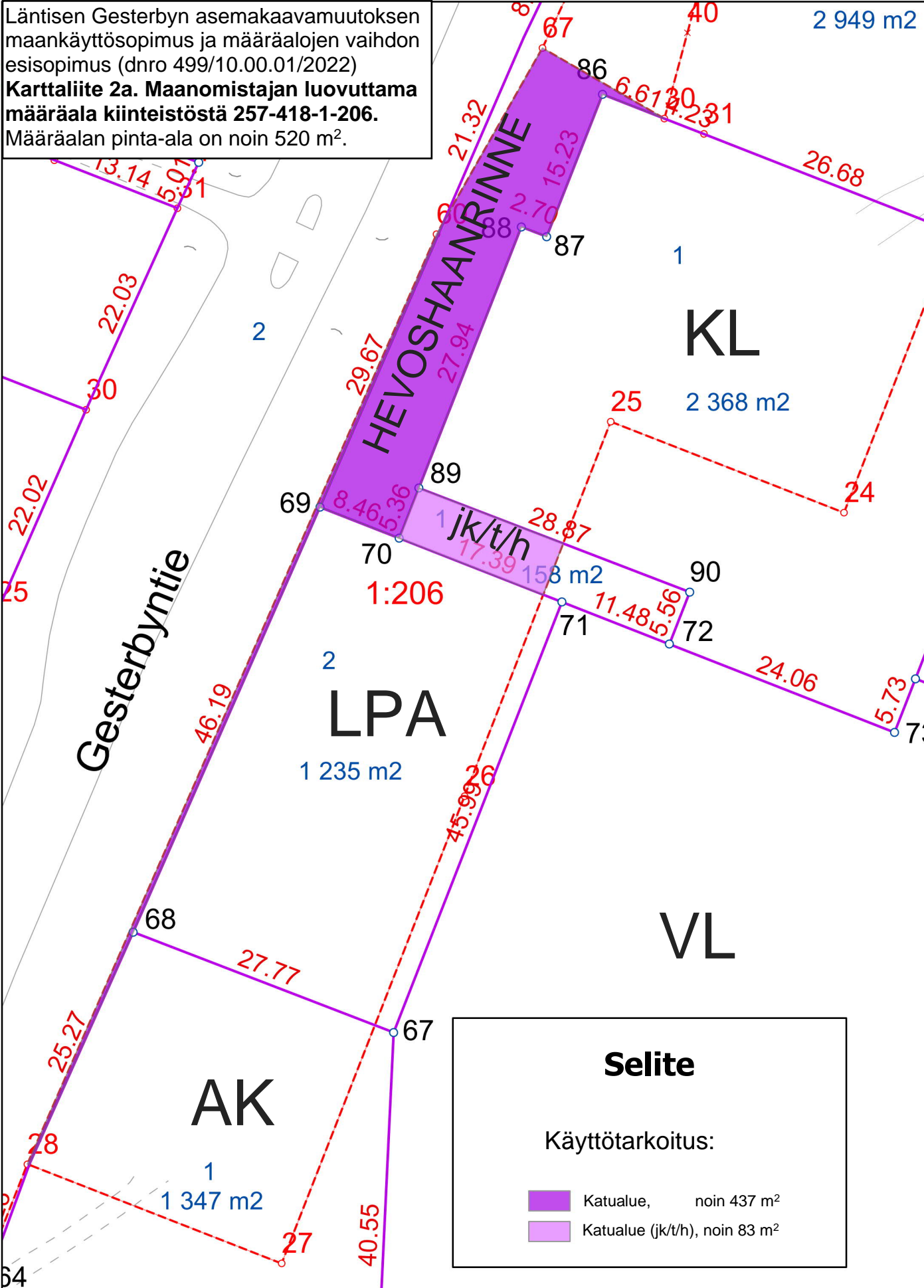
KIRKKONUMMEN KUNTA
KYRKSÄLÄTTS KOMMUN
Tontti- ja paikkatietopalvelut
Tomt- och geoinformationstjänster

Ote tontti- ja kantakartasta

0 25 50 100 Metriä

1:2 000

Läntisen Gesterbyn asemakaavamuutoksen
 maankäyttösojopimus ja määräälojen vaihdon
 esisopimus (dnro 499/10.00.01/2022)
**Karttaliite 2a. Maanomistajan luovuttama
 määräala kiinteistöstä 257-418-1-206.**
 Määräalan pinta-ala on noin 520 m².



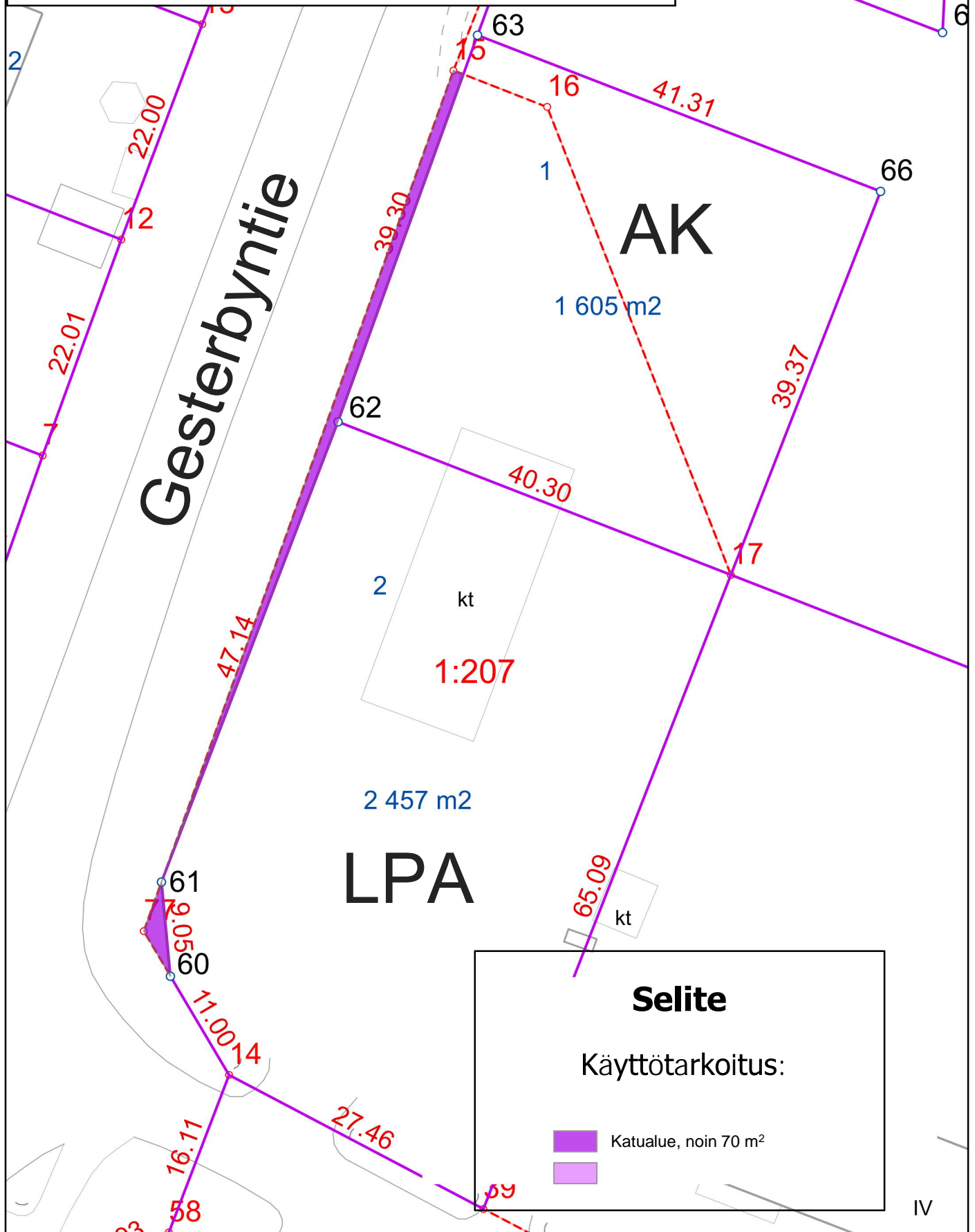
KIRKKONUMMEN KUNTA
 KYRKSÄLÄTTS KOMMUN
 Tomtti- ja paikkatietopalvelut
 Tomt- och geoinformationstjänster

Ote tontti- ja kantakartasta



1:500

Läntisen Gesterbyn asemakaavamuutoksen maankäyttösopimus ja määräalojen vaihdon esisopimus (dnro 499/10.00.01/2022)
Karttaliite 2b. Maanomistajan luovuttama määräala kiinteistöstä 257-418-1-207. Määräalan pinta-ala on noin 70 m².



KIRKKONUMMEN KUNTA
KYRKSÄLÄTTS KOMMUN
Tontti- ja paikkatietopalvelut
Tomt- och geoinformationstjänster

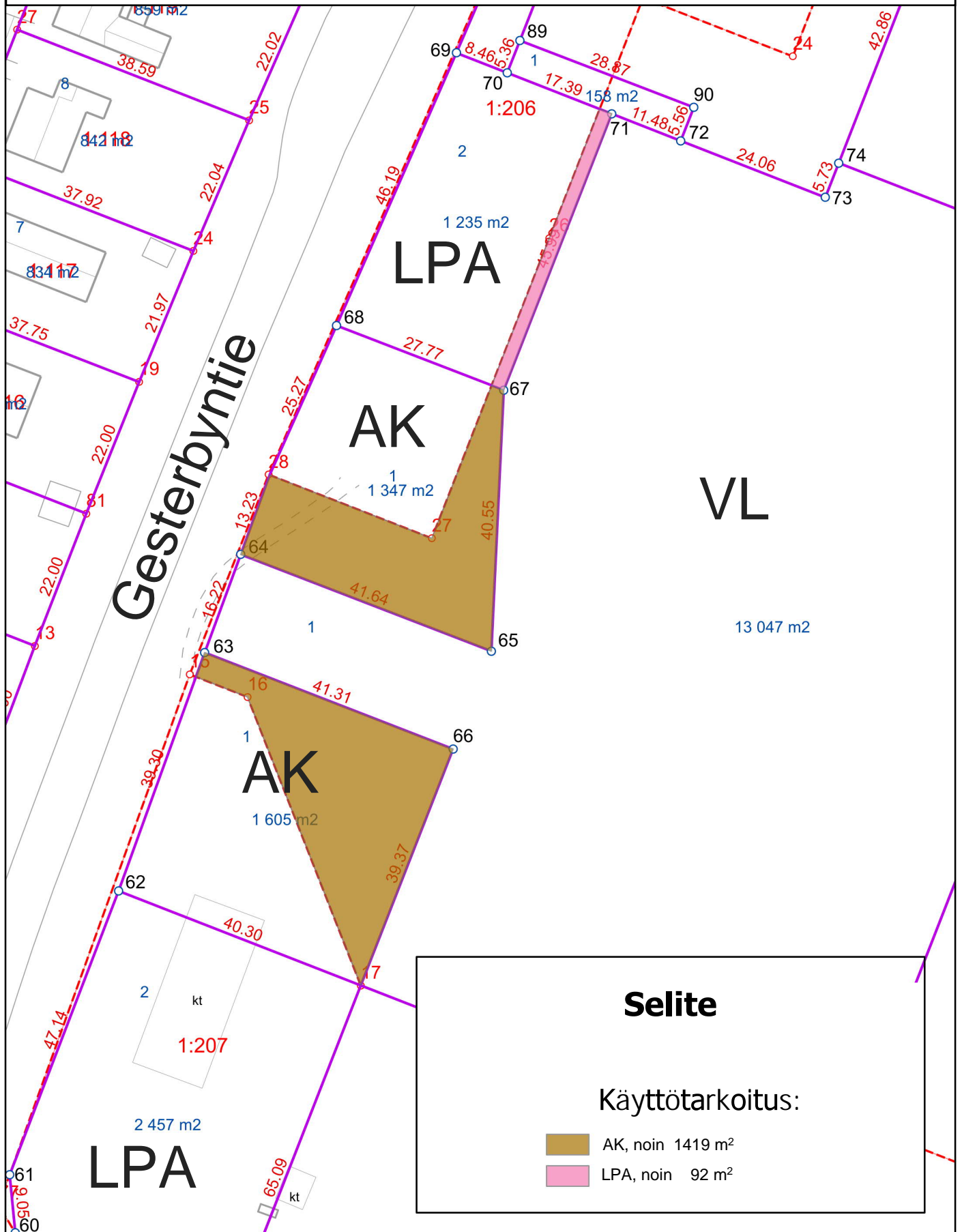
Ote tontti- ja kantakartasta

0 5 10 20 Metriä

1:500

Läntisen Gesterbyn asemakaavamuutoksen maankäyttösopimus ja määräalojen vaihdon esisopimus (dnro 499/10.00.01/2022)

Karttaliite 3. Kunnan luovuttama noin 1511 m²:n määräala kiinteistöstä 257-418-1-241.



KIRKKONUMMEN KUNTA
KYRKSΛATTΣ KOMMUN
Tontti- ja paikkatietopalvelut
Tomt- och geoinformationstjänster

Ote tontti- ja kantakartasta

0 10 20 40 Metriä

1:800