

Rajanotkontien asemakaavamuutoksen käynnistämissopimus

SOPIJAPUOLET

Kirkkonummen kunta
PL 20
02401 Kirkkonummi
Y-tunnus: 0203107-0
jäljempänä tässä sopimuksessa "Kunta"

Kirkkonummen Vuokra-asunnot Oy
c/o Walttari Oy
Kirkkotallintie 2
02400 KIRKKONUMMI
Y-tunnus: 0990655-4
jäljempänä tässä sopimuksessa "Maanomistaja"

SOPIMUSALUE

Sopimus koskee Jolkbynlaakso-Pappilanmäki-Rajakumpu -asemakaavan korttelia 172, jäljempänä tässä sopimuksessa "sopimusalue", josta Maanomistaja omistaa kiinteistön 257-416-8-5. Sopimusalueen kokonaispinta-ala on noin 1,09 ha. Sopimusalue on osoitettu tämän sopimuksen liitekartassa.

SOPIMUKSEN TARKOITUS

Sopimuksen tarkoituksena on, että Kunta ja Maanomistaja sopivat sopimusalueen asemakaavamuutoksen, jäljempänä "asemakaava", käynnistämisestä ja siihen liittyvistä ehdoista. Sopijapuolet ovat tietoisia siitä, että käynnistyvä asemakaavan valmistelu ei välttämättä johda asemakaavan hyväksymiseen.

LÄHTÖTILANNE

Kaavat:
Alueella on voimassa Jolkbynlaakso-Pappilanmäki-Rajakumpu -asemakaava (2545).

Asemakaavassa alue on merkitty asuinrakennusten, sekä asumista ja sosiaalitointa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (AHS). Kaava mahdollistaa kiinteistölle rakentamista 1090 k-m² yhteen kerrokseen.

Rakennukset:

Kiinteistöllä sijaitsee viisi vuonna 1987 valmistunutta yksitasoista rivitaloa yhteensä kerrosalaltaan 1045 k-m². Rivitalot ovat erikokoisia ja niissä on yhteensä 23 asuntoa. Rakennukset ovat huonokuntoisia ja ne on tarkoitus purkaa.

Kaavalliset selvitykset:

Maanomistaja laatii viitesuunnitelmia eri vaihtoehdoista asemakaavatyön pohjaksi.

MAANOMISTAJAN ESITTÄMÄT TAVOITTEET JA LÄHTÖKOHDAT SOPIMUSALUEEN ASEMAKAAVOITTAMISELLE JA KAAVAN TOTEUTTAMISELLE

Maanomistaja on tehnyt kaavoitusaloitteen 30.9.2020 asemakaavamuutoksen laatimiseksi.

Maanomistaja esittää sopimusalueen asemakaavoituksessa selvitettäväksi, voidaanko sopimusalueelle sijoittaa 1-3 kerrostaloa tai jokin muu käyttötarkoitukseen ja ympäristöön soveltuva asunorakentamisen ratkaisu ikäihmisten tarpeisiin.

Maanomistajan ensisijaisena tavoitteena on toteuttaa kohde puurakenteisena. Kohde toteutetaan ARA-rahoituksella. Ikäihmisten erityistarpeet, esteettömyys ja yhteisöllisyys ovat kohteen suunnittelun tärkeitä lähtökohtia.

Sopimusosapuolet ovat tietoisia siitä, että Maanomistajan esittämät tavoitteet eivät sido Kuntaa kaavoittajana. Hankkeen ARA-rahoitukselle on haettava Kunnalta erillinen puoltolausunto, jota ei ratkaista tällä sopimuksella.

KUNNAN ESITTÄMIÄ TAVOITTEITA JA LÄHTÖKOHTIA SOPIMUSALUEEN ASEMAKAAVOITTAMISELLE JA KAAVAN TOTEUTTAMISELLE

Rajanoikontien asemakaavamuutos sisältyy kunnanvaltuuston 24.10.2022 hyväksymässä kaavoitusohjelmassa vuonna 2023 käynnistettäviin asemakaavahankkeisiin. Kunta on kaavoitusohjelmassa asettanut asemakaavamuutoksen tavoitteeksi mahdollistaa tontilta purettavien asuinrakennusten tilalle asuinkerrostalorakentamista. Suunnittelussa tulee huomioida asumisen soveltuvuus ikäihmisten tarpeisiin. Uudisrakentaminen palvelukorttelissa on oltava sopusoinnussa sekä palvelukeskuksen rakentamistavan että lähiympäristön kanssa.

KARTOITUS

Sopimusalueelta laaditaan Kunnan toimesta ajantasainen kaavan pohjakartta, joka täyttää julkisen hallinnon tietohallinnon neuvottelukunnan antaman ohjeen ”JHS 185 Asemakaavan pohjakartan laatiminen” vaatimukset.

ASEMAKAAVA

Maanomistaja sitoutuu tuottamaan kustannuksellaan osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan sisällytettävät viitesuunnitelmat sekä tarkistamaan viitesuunnitelmia prosessin edetessä Kunnan ohjeistuksen mukaan.

Kunta vastaa muutoin kaava-asiakirjojen (OAS, kaavaehdotus liitteineen) laatimisesta sekä tarvittavista kunnallisteknisten suunnitelmien laatimisesta.

Tavoitteena on, että osallistumis- ja arviointisuunnitelma viitesuunnitelmineen käsitellään 30.3.2023 yhdyskuntateknisessä lautakunnassa.

Kaavan hyväksymisajankohta on alustavan arvion mukaan keväällä 2024.

SOPIMUSALUETTA KOSKEVAN MAANKÄYTTÖSOPIMUKSEN LAATIMINEN

Kunta ja Maanomistaja neuvottelevat asemakaavaehdotuksen lautakuntakäsittelyn jälkeen maankäyttö- ja rakennuslain 12 a luvun mukaisen maankäyttösopimuksen sopimusalueen asemakaavan toteuttamisesta.

Mikäli maa-alueen arvonnousuun perustuva sopimuskynnys maankäyttösopimuksen laatimiselle ei ylity, sitoutuu Maanomistaja korvaamaan Kunnalle asemakaavan valmistelun Kunnalle aiheuttamat kustannukset kaavoitusohjausmaksun muodossa yhdyskuntateknisen lautakunnan päätöksen 19.1.2023 § 4 mukaisesti.

SOPIMUKSEN VOIMAANTULO JA SITOVUUS

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.

SOPIMUKSEN SIIRTÄMINEN

Maanomistaja ei saa siirtää tätä sopimusta osittain tai kokonaan kolmannelle ilman Kunnan suostumusta.

SOPIMUSALUEEN LUOVUTTAA

Mikäli Maanomistaja luovuttaa sopimusalueen osittain tai kokonaan kolmannelle tämän sopimuksen voimassa ollessa, Maanomistaja vastaa edelleen Kuntaan nähden tämän sopimuksen mukaisista velvoitteista.

ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

Sopijapuolet ratkaisevat tähän sopimukseen liittyvät erimielisyydet ensisijaisesti neuvottelemalla. Erimielisyydet, joita sopijapuolet eivät pysty neuvotteluissa ratkaisemaan, ratkaistaan Länsi-Uudenmaan käräjäoikeudessa.

ALLEKIRJOITUKSET

Tätä sopimusta on laadittu kaksi (2) yhtäpitävää kappaletta, yksi Maanomistajalle ja yksi Kunnalle.