

Dnro 453/10.00.00/2023
Tallinmäen asemakaavamuutoksen
maankäyttö sopimus ja kiinteistönluovutuksen esisopimus
Fastighetsaktiebolaget Torgvägen 3

Tallinmäen asemakaavamuutoksen maankäyttö sopimus ja kiinteistönluovutuksen esisopimus

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

Sopijaosapuolet

Fastighetsaktiebolaget Torgvägen 3 perustettavan yhtiön lukuun

Y-tunnus: 0544845-3

Postiosoite: c/o Oy Estlander & Co Ab, Annankatu 25, 00100 HELSINKI

jäljempänä tässä sopimuksessa ”Torgvägen” ja ”Tontin omistaja”

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 asemakaavamuutos

Sopimusalueeseen kuuluu Kirkkonummen kunnassa Torgvägenin omistama kiinteistö 257-418-16-0. Sopimusalue on rajattu karttaliitteeseen 1, jäljempänä ”sopimusalue”. Sopimusalueen pinta-ala on noin 0,09 ha.

Sopimusalueella on voimassa 27.5.2011 lainvoiman saanut Kirkkotorin asemakaava.

Sopimusalue on osa Tallinmäen asemakaavamuutoksen aluetta, jonka kaavaehdotuksen (piirustus n:o 3491) kunnanhallitus on hyväksynyt (päättös pp.kk.vvvv § xx), jäljempänä ”asemakaava”. Jäljempänä ”asemakaava-alueella” tarkoitetaan kunnanhallituksen hyväksymän asemakaavan aluetta.

Jäljempänä tässä sopimuksessa ”tonteilla” tarkoitetaan asemakaavan rakennuskortteleihin muodostettavia sitovan tonttijaon mukaisia tontteja.

Dnro 453/10.00.00/2023
Tallinmäen asemakaavamuutoksen
maankäytösopimus ja kiinteistönluovutuksen esisopimus
Fastighetsaktiebolaget Torgvägen 3

1.2. Asemakaavoituspäätökset

Asemakaavahanke kuulutettiin vireille 2.3.2018.

1.3. Sopimuksen tarkoitus

Tällä sopimuksella Kunta ja Torgvägen sopivat maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 12 a luvun mukaisesti Torgvägenin osallistumisesta Kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin.

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

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

1.4. Sopimusalueen asemakaava

Sopimusalueella Torgvägenin omistamiin kiinteistöihin sisältyy asemakaavassa alueita:

- asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK), pinta-ala noin 889 m², ja
- katualuetta, pinta-ala noin 2 m².

Sopimusalueella Torgvägenin omistamiin kiinteistöihin kohdistuu rakennusoikeutta asemakaavassa:

- asuinkerrostalojen korttelialue (AK), 1584 k-m², ja
- AK-korttelialueen myymälätilat (m) 138 k-m².

2. Yhdyskuntarakentaminen

2.1. Kunnallistekniikan määritelmä

Kunnallistekniikalla tarkoitetaan asemakaavan mukaisia rakenteita kuten kadut, torialueet, kevyen liikenteen väylät, puistoalueet (VP), yleisten alueiden Kunnan hulevesijärjestelmät sekä kunnallisen vesihuollon linjat ja pumppaamot. Rakennettu kunnallistekniikka on Kunnan omaisuutta.

2.2. Kunnallistekniikan suunnittelu- ja rakentamisvastuu

Kunta vastaa katujen, torialueiden, kevyen liikenteen väylien, puistoalueiden (VP), yleisten alueiden Kunnan hulevesijärjestelmien suunnittelusta ja rakentamisesta. Kunta rakentaa liitteessä 2 osoitetut asemakaava-alueen katu- ja torialueet ja muut yleiset alueet.

Kunnan vesihuoltolaitos vastaa kunnallisen vesihuoltoverkoston (vesijohto- ja jätevesiviemäriverkosto) suunnittelusta ja rakentamisesta asemakaava-alueella.

Dnro 453/10.00.00/2023
Tallinmäen asemakaavamuutoksen
maankäyttösopimus ja kiinteistönluovutuksen esisopimus
Fastighetsaktiebolaget Torgvägen 3

2.3. Talonrakennuksen ja kunnallistekniikan suunnittelun ja rakentamisen vaiheistus ja yhteensovittaminen

Talonrakennuksen ja kunnallistekniikan suunnittelun ja rakentamisen vaiheistus ja yhteensovittaminen edellyttää sopijaosapuolten aktiivista yhteistyötä.

Liitteessä 2 on esitetty runko talonrakennuksen ja kunnallistekniikan suunnittelun ja rakentamisen vaiheistukselle ja yhteensovittamiselle, kunnallistekniikan suunnittelun ja rakentamisen osa-alueet sekä talonrakennuksen vaiheistus tonteittain.

Asemakaavan saatua lainvoiman Kunta käynnistää viipymättä asemakaava-alueen hulevesien hallinnan yleissuunnittelun sekä tori- ja katualueiden korkeusasemien suunnittelun, ks. liitteen 2 vaihe 1.

Asemakaavan saatua lainvoiman Kunta käynnistää osa-alueittain katusuunnitelmien laadinnan huomioiden liitteen 2 mukaisen vaiheistuksen ja talonrakennusaikataulun. Kunta rakennuttaa kunnallistekniikan osa-alueittain hyväksytyjen suunnitelmien mukaisesti liitteessä 2 esitetyn vaiheistuksen edellytysten täytyttyä. Tavoitteena on, että kadut ja vesihuoltoverkostot ovat käyttökunnossa viimeistään 24 kuukauden kuluttua siitä, kun katusuunnitelmat ovat saaneet lainvoiman. Mahdolliset valitukset urakoitsijan valintapäätöksestä pidentävät määräaika valitusten käsittelyn ajan.

2.4. Hulevesien hallinta tonteilla

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.

2.5. Korttelin 117 käyttöön asemakaavassa varattavat autopaikat

Asemakaavan korttelin 117 käyttöön varattavat autopaikat sijoitetaan korttelin 115 autopaikkojen korttelialueen tontille (kaavamerkintä "LPA"), jäljempänä "*autopaikkatontti*". Tarvitavat liikuntaesteiset paikat voidaan rakennusluvan salliessa sijoittaa kortteliin 117.

Sopijaosapuolet sitoutuvat neuvottelemaan ja pyrkimään yksimielisyyteen tämän sopimuksen mukaisten toimenpiteiden toteuttamiseksi tarpeellisista väliaikaisista pysäköintijärjestelyistä ja rakentamisen vaiheistuksesta koskien liitteen 2 mukaisen alueen 2 (autopaikkatontti) rakentamista.

2.6. Aiemman autopaikkasopimuksen päättäminen

Torgvägen ja Kunta ovat allekirjoittaneet 17.9.1984 päivätyn autopaikkojen rakentamissopimuksen yhteensä 13 henkilöauton pysäköintipaikan sijoittamisesta nykyisen Kirkkotorin asemakaavan korttelin 120 maantasoiselle pysäköintialueelle, jäljempänä "*autopaikkasopimus*", joka päätetään, kun Torgvägen on rakentanut asemakaavan korttelin 117 tontin 2 rakennukset käyttöönotettavaksi niin, että rakennusvalvontaviranomainen voi niissä suorittaa hyväksytyyn käyttöönottokatselmuksen. Ks. kohta 5 Tontin rakentaminen.

Dnro 453/10.00.00/2023
Tallinmäen asemakaavamuutoksen
maankäytösopimus ja kiinteistönluovutuksen esisopimus
Fastighetsaktiebolaget Torgvägen 3

2.7. Tonttien liittäminen vesihuoltoverkoston

Asemakaava-alueen tontit ja rakennukset liitetään yleiseen vesijohtoon, viemäriin ja hulevesiviemäriin. Vesihuoltoverkostoihin liityttäessä vesihuoltolaitos perii asemakaava-alueen tonteille 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.

2.8. 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.

2.9. 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 asemakaava-alueella vahvistettujen suunnitelmien mukaan vaatii kadun ja tontin pihatason korkeuseroista johtuen joko penger- tai leikkausluiskan ulottamista tontille, sallii Tontin omistaja tämän korvauksetta.

3. Sopimuskorvaus yhdyskuntarakentamisen kustannuksista

3.1. Sopimuskorvaus ja maksuaikataulu

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

Torgvägen osallistuu asemakaavan toteuttamisen kustannuksiin maksamalla Kunnalle rahakorvauksen ja luovuttamalla Kunnalle yleisiä alueita tämän sopimuksen kohdan 4 kiinteistönluovutuksen esisopimuksen mukaisesti.

Torgvägen maksaa Kunnalle 99 200 euron rahakorvauksen kahdessa maksuerässä oheisen maksuerätaulukon mukaisesti asemakaavan voimaantulosta laskettuna:

Maksuerä	Pääoma	Maksuerä eräännyy asemakaavan voimaantulosta laskettuna
1.	49 600 €	kolmen (3) kuukauden kuluessa
2.	49 600 €	kahdentoista (12) kuukauden kuluessa

Dnro 453/10.00.00/2023
Tallinmäen asemakaavamuutoksen
maankäyttösopimus ja kiinteistönluovutuksen esisopimus
Fastighetsaktiebolaget Torgvägen 3

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

Viivästyskorko määräytyy korkolain (633/1982) mukaan.

4. Määräalojen vaihdon esisopimus

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

4.1. Vaihdon kohteet

Torgvägen luovuttaa Kunnalle seuraavan määräalan Kirkkonummen kunnassa:

- a) määräala kiinteistöstä 257-418-16-0, pinta-ala noin 2 m².
Määräala on asemakaavassa katualuetta.
Määräala on osoitettu karttaliitteessä 3a.
Torgvägen luovuttaa määräalan (yleiset alueet) korvauksetta.

Kunta luovuttaa Torgvägenille seuraavat määräalat Kirkkonummen kunnassa:

- a) määräala kiinteistöstä 257-416-1-37, pinta-ala noin 145 m².
Määräala on asemakaavassa asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK).
Määräala on osoitettu karttaliitteessä 3a.
Määräalan arvo on 114 600 euroa.
- b) määräala kiinteistöstä 257-416-20-4, pinta-ala noin 815 m².
Määräala on asemakaavassa autopaikkojen korttelialuetta (LPA).
Määräala on osoitettu karttaliitteessä 3b.
Määräalan arvo on 28 525 euroa.

4.2. Vaihdon perusteet

Vaihto perustuu tähän maankäyttösopimukseen ja määräalojen vaihdon esisopimukseen.

4.3. Kauppahinta ja maksuehdot

Torgvägen maksaa Kunnalle vaihdossa välirahana sataneljäkymmentäkolmetuhatta satakaksikymmentäviisi (143 125) euroa. Väliraha maksetaan Kunnan ilmoittamalle tilille vaihtokirjan allekirjoituksen yhteydessä.

4.4. Omistus- ja hallintaoikeuden siirtyminen

Kunnan saaman määräalan omistus- ja hallintaoikeus siirtyy Kunnalle vaihtokirjan allekirjoituksella.

Torgvägenin saaman määräalan omistus- ja hallintaoikeus siirtyy Torgvägenille, kun Torgvägen on maksanut välirahan kokonaisuudessaan Kunnalle.

Dnro 453/10.00.00/2023
Tallinmäen asemakaavamuutoksen
maankäyttö sopimus ja kiinteistönluovutuksen esisopimus
Fastighetsaktiebolaget Torgvägen 3

4.5. Kiinnitykset ja panttioikeudet

Vaihdon kohde luovutetaan kiinnityksistä ja panttioikeuksista vapaana.

4.6. Rasitteet

Ei kirjattavia rasitteita.

4.7. Kustannukset, verot ja maksut

Luovuttaja vastaa luovuttamiinsa määräaloihin kohdistuvasta luovutusvuoden kiinteistöveroista. Luovuttaja vastaa luovuttamistaan määräaloista maksuun pantavista muista veroista ja maksuista omistusasajaltaan.

Luovutuksensaaja vastaa saamiensa 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. Vaihdon kohteeseen tutustuminen

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

4.10. Saadut tiedot

Vaihdon osapuolet ovat tutustuneet seuraaviin vaihdon kohteena olevia kiinteistöjä koskeviin asiakirjoihin:

1. Kiinteistörekisteriotteet,
2. Lainhuutotodistukset,
3. Rasiustodistukset, 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. Tontin rakentaminen

5.1. Tontin rakentamiskelpoisuus

Asemakaavan korttelin 117 asuinkerrostalojen korttelialueen tontti 2, jäljempänä ”Tontti 117-2”, voidaan rakentaa liitteen 2 mukaisten suunnittelun ja rakentamisen vaiheistuksen edellytysten täytyttyä, kun tontit ovat liitettävissä kunnalliseen vesihuoltoverkostoon.

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

5.2. Tonttien rakentamisvelvoite ja asuntotuotannon hallintamuoto

Tontin omistaja sitoutuu hakemaan rakennuslupaa asemakaavan mukaiselle rakentamiselle ja rakentamaan Tontin 117-2 rakennukset piha-alueineen käyttöönotettavaksi kahdeksan (8) vuoden kuluessa asemakaavan voimaantulosta ja kun tontit ovat liitettävissä kunnalliseen vesihuoltoverkostoon niin, että rakennusvalvontaviranomainen voi niissä suorittaa hyväksytyyn käyttöönottokatselmuksen.

Tontin omistaja sitoutuu rakentamaan Tontin 117-2 asuinrakennusoikeuden kokonaisuudessaan omistusasuntotuotantona, jonka asuinhuoneistot tarjotaan kuluttajien varattavaksi, sekä rakentamaan asuintilaa palvelevat aputilat (kaavamerkintä ”yht”) ja asemakaavan edellyttämät myymälätilat.

5.3. Sopimussakko

Tontin omistaja sitoutuu maksamaan Kunnalle sopimussakkona 320 000 euroa, mikäli kohdan 5.2 mukainen omistusasuntotuotannon asuinkerrosalan määrä Tontilla 117-2 ei toteudu.

Harkintansa mukaan Kunta mukaan myöntää painavasta syystä lisäaikaa kohdan 5.2 rakentamisvelvoitteen määräajalle esimerkiksi, jos asuntomarkkinatilanteesta tai muusta sopijaosapuolista riippumattomista syistä sopimusalueen toteutuksessa ei voida edetä edellä tässä sopimuskohdassa mainitulla tavalla.

Tontin omistaja sitoutuu ilmoittamaan Kunnalle kirjallisesti hyvissä ajoin mahdollisesta markkinaesteestä, jolloin sopijaosapuolet pyrkivät neuvottelemaan muutoksista toteutusaikatauluun.

6. Muut ehdot

6.1. Sopimuksen vakuus

Kohdassa 3.1 todetun sopimuskorvauksen suorittamisen vakuudeksi Torgvägen luovuttaa Kunnalle 99 200 euron suuruisen Kunnan hyväksymän vakuuden.

Dnro 453/10.00.00/2023
Tallinmäen asemakaavamuutoksen
maankäytösopimus ja kiinteistönluovutuksen esisopimus
Fastighetsaktiebolaget Torgvägen 3

Hyväksyttävänä vakuuksina pidetään joko sopimusalueen kiinteistöön 257-418-16-0 parhaalle etusijalle vahvistetuista kiinnityksistä (kiinnitys per maksuerä) Kunnalle annettavia sähköisiä panttikirjoja tai pankkitakausta.

Kiinnitykset ovat etusijaltaan ja määrältään:

1. 49 600 €
2. 49 600 €

Vakuus on annettava Kunnalle viipymättä tämän sopimuksen allekirjoittamisen jälkeen.

Kunta voi erikseen annettavalla kirjallisella ilmoituksella vapauttaa Torgvägenin ja pankkitakauksen antajan pyynnöstä maksuerää vastaavan osuuden pankkitakauksesta, kun maksuerän suoritus on kirjattu Kunnan pankkitilille.

Kunta vapauttaa maksuerää vastaavan kiinnityksen viipymättä huonoimmalta etusijalta lähtien, kun maksuerän suoritus on kirjattu Kunnan pankkitilille.

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

6.2. Seurantaryhmä

Sopijaosapuolet nimeävät edustajansa sopimuksen seurantaryhmään, joka seuraa ja valvoo suunnittelun ja rakentamisen vaiheistusta ja sopimuksen toteutumista. Seurantaryhmä kokoontuu vähintään kerran vuodessa. Alkuvaiheessa ennen torialueen valmistumista seurantaryhmä kokoontuu vähintään kaksi kertaa vuodessa.

6.3. Sopimuksen siirtäminen

Mikäli Torgvägen luovuttaa sopimusalueen tai osan siitä kolmannelle osapuolelle ennen tämän sopimuksen mukaisten velvoitteiden täyttämistä, vastaa Torgvägen 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.

6.4. Kaavan sisällön muuttuminen

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

6.5. 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.

Dnro 453/10.00.00/2023
Tallinmäen asemakaavamuutoksen
maankäytösopimus ja kiinteistönluovutuksen esisopimus
Fastighetsaktiebolaget Torgvägen 3

Sopimus katsotaan päättyneeksi, kun tämän sopimuksen kohdan 2, 3, 5 ja 6 mukaiset veloitteet ja sitoumukset on täytetty ja tämän sopimuksen kohdan 4 mukainen määräalan luovutus on tehty.

6.6. Erimielisyyksien ratkominen

Sopijaosapuolet ovat tietoisia maankäytösopimuksen 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.

Dnro 453/10.00.00/2023
Tallinmäen asemakaavamuutoksen
maankäytösopimus ja kiinteistönluovutuksen esisopimus
Fastighetsaktiebolaget Torgvägen 3

Sopimuksen liitteet

Tämän sopimuksen liitteenä on:

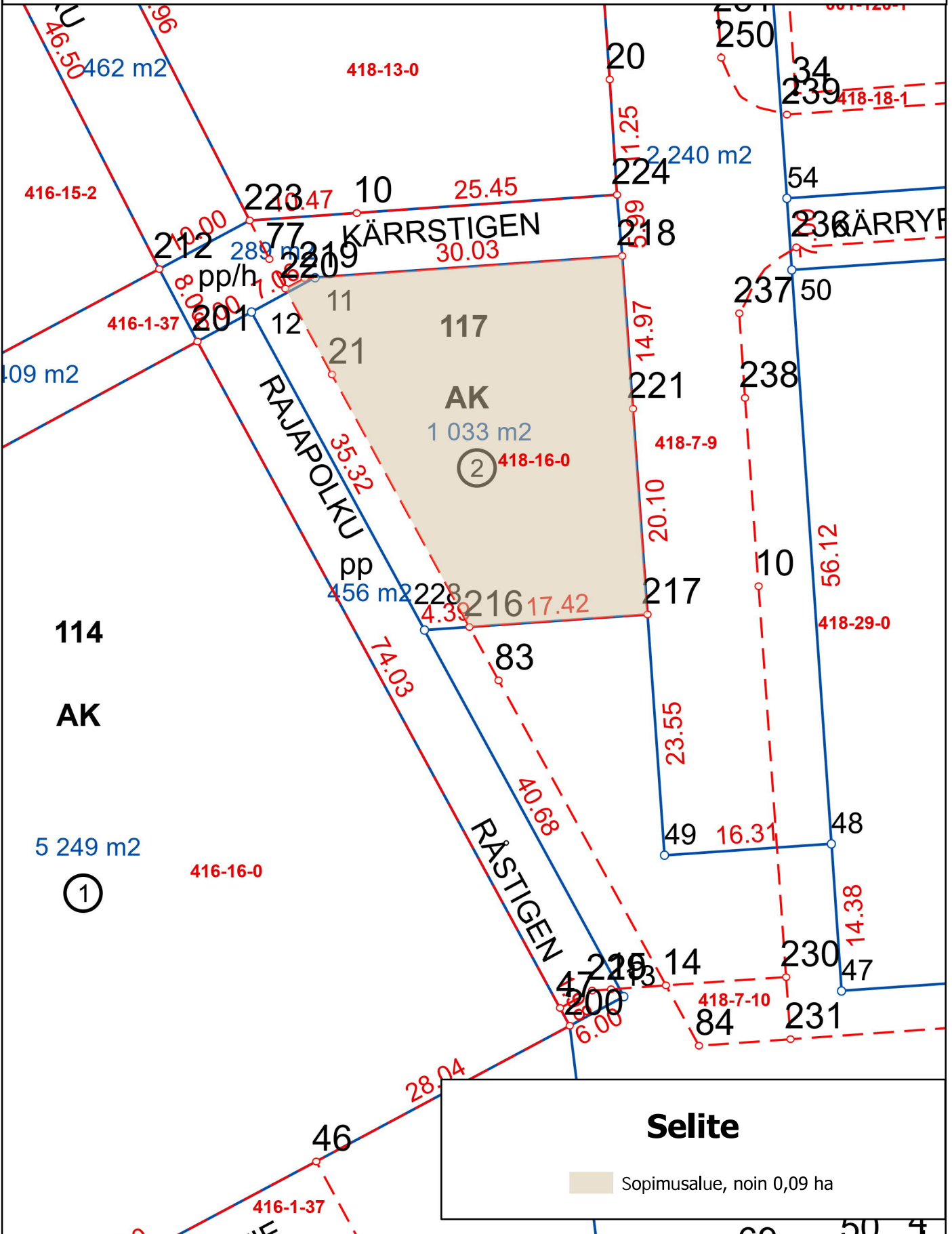
- Liite 1. Kartta sopimusalueesta
- Liite 2. Suunnittelun ja rakentamisen vaiheistus
- Liite 3a. Kartta luovutettavista alueista, kortteli 117
- Liite 3b. Kartta luovutettavista alueista, kortteli 115

Allekirjoitukset

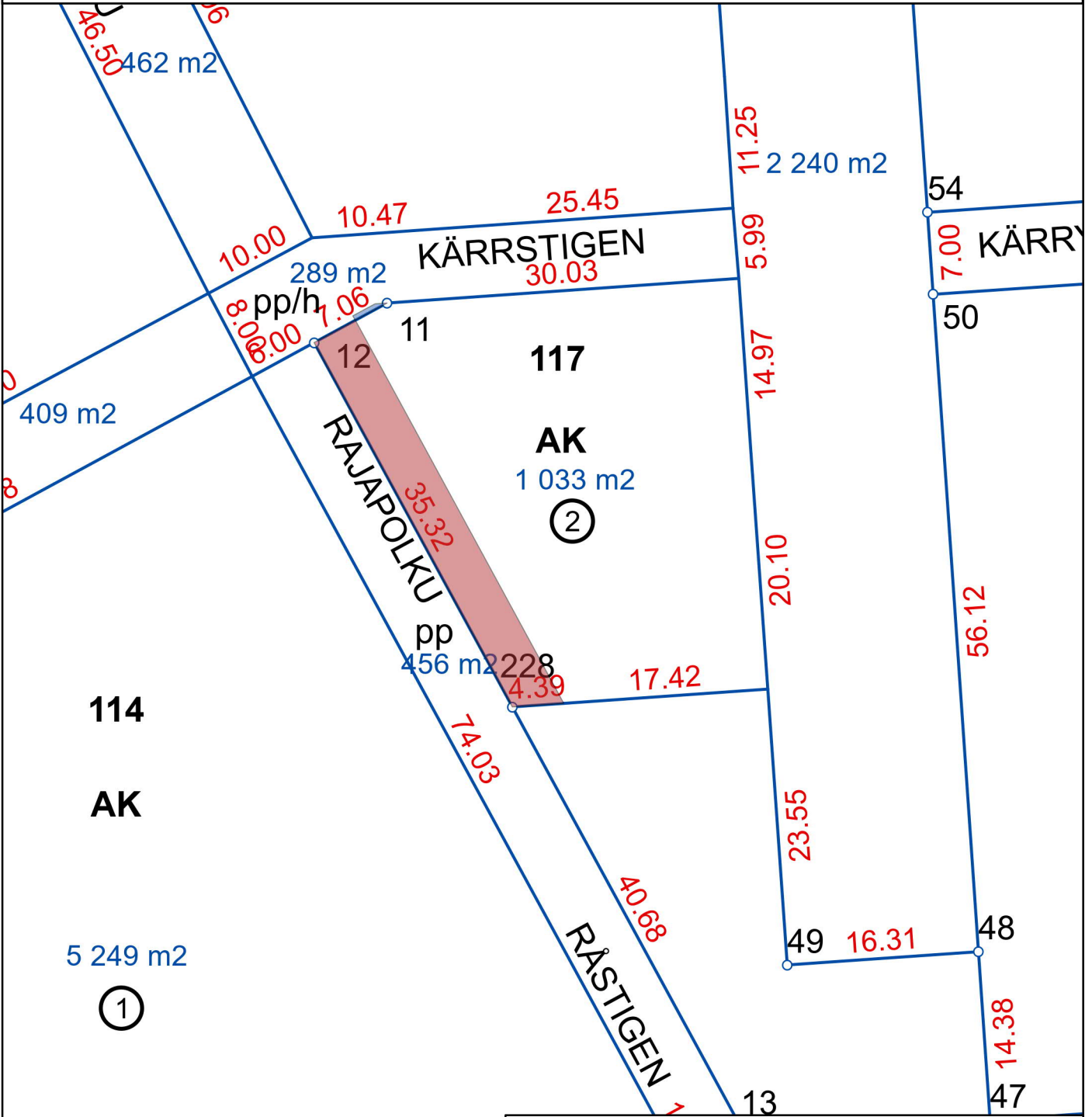
Tätä sopimusta on laadittu kolme (3) samasanaista kappaletta, yksi kullekin sopijaosapuolelle ja yksi kaupanvahvistajalle.

Kaupanvahvistus

Liite 1. Kartta sopimusalueesta





Liite 3a. Kartta luovutettavista alueista, kortteli 117



Selite

Luovuttaja

-  Kunta luovuttaa:
määräala noin 145 m²
-  Torgvägen luovuttaa:
määräala noin 2 m²



Liite 3b. Kartta luovutettavista alueista, kortteli 115

