

Dnro 453/10.00.00/2023  
Tallinmäen asemakaavamuutoksen  
maankäyttösopimus ja kiinteistönluovutuksen esisopimus  
Kiinteistö Oy Kirkkonummen Kassatalo

# Tallinmäen asemakaavamuutoksen maankäyttösopimus ja kiinteistönluovutuksen esisopimus

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

## Sopijaosapuolet

### **Kiinteistö Oy Kirkkonummen Kassatalo - Fastighets Ab Kassagården i Kyrkslätt perustettavien yhtiöiden lukuun**

Y-tunnus: 0589555-2

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

jäljempänä tässä sopimuksessa ”Kassatalo” 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 Kassatalon omistama kiinteistö 257-416-6-2. Sopimusalue on rajattu karttaliitteeseen 1, jäljempänä ”sopimusalue”. Sopimusalueen pinta-ala on noin 0,21 ha.

Sopimusalueella on voimassa 12.10.2007 lainvoiman saanut Ervastintien asemakaava.

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

Dnro 453/10.00.00/2023  
 Tallinmäen asemakaavamuutoksen  
 maankäyttösopimus ja kiinteistönluovutuksen esisopimus  
 Kiinteistö Oy Kirkkonummen Kassatalo

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

## 1.2. Asemakaavoituspäätökset

Asemakaavahanke kuulutettiin vireille 2.3.2018.

## 1.3. Sopimuksen tarkoitus

Tällä sopimuksella Kunta ja Kassatalo sopivat maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 12 a luvun mukaisesti Kassatalon 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 Kassatalon omistamiin kiinteistöihin sisältyy asemakaavassa alueita:

- |  |                |                        |
|--|----------------|------------------------|
| • asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK), | pinta-ala noin | 2020 m <sup>2</sup> ,  |
| • katualuetta,                             | pinta-ala noin | 3 m <sup>2</sup> ,     |
| • torialuetta,                             | pinta-ala noin | 62 m <sup>2</sup> , ja |
| • puistoaluetta (VP),                      | pinta-ala noin | 5 m <sup>2</sup> .     |

Sopimusalueella Kassatalon omistamiin kiinteistöihin kohdistuu rakennusoikeutta asemakaavassa:

- |  |                          |
|--|--------------------------|
| • asuinkerrostalojen korttelialue (AK),                  | 3957 k-m <sup>2</sup> ,  |
| • asuinkerrostalojen korttelialue (AK), palveluasuminen  | 28 k-m <sup>2</sup> , ja |
| • AK-korttelialueen myymälätilat (m) ja palvelutilat (p) | 277 k-m <sup>2</sup> .   |

## 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.

Dnro 453/10.00.00/2023  
Tallinmäen asemakaavamuutoksen  
maankäyttösopimus ja kiinteistönluovutuksen esisopimus  
Kiinteistö Oy Kirkkonummen Kassatalo

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

### **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 määräaikaan 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 111 käyttöön asemakaavassa varattavat autopaikat**

Asemakaavan korttelin 111 tonttien käyttöön varattavat autopaikat sijoitetaan korttelin 111 autopaikkojen korttelialueen tontille (kaavamerkintä "LPA") sekä korttelin 111 sisäpihalle autokatoksiin.

Loput tarvittavat autopaikat osoitetaan korttelin 110 autopaikkojen korttelialueen tontilta (kaavamerkintä "LPA-1"), jäljempänä "*autopaikkatontti*". Autopaikkatontille saa lisäksi rakentaa yleiseen käyttöön tarkoitettuja pysäköintipaikkoja. Autopaikkatontille voidaan sijoittaa korttelin 111 käyttöön enintään 40 autopaikkaa, joista ensisijaisesti osoitetaan myymälätilojen autopaikat, ja loput paikoista voidaan osoittaa korttelin 111 tonteille palveluasumisen ja asumisen autopaikoiksi.

Kassatalo antaa suostumuksen siihen, että Kunta luovuttaa korttelin 111 autopaikkojen korttelialueen tonttiin kuuluvat yhteensä noin 1044 m<sup>2</sup>:n suuruiset määräalat EKE-Rakennus Oy:lle (y-tunnus 2321457-0) perustettavan yhtiön lukuun asemakaavan saatua lainvoiman.

Dnro 453/10.00.00/2023  
Tallinmäen asemakaavamuutoksen  
maankäyttösopimus ja kiinteistönluovutuksen esisopimus  
Kiinteistö Oy Kirkkonummen Kassatalo

## 2.6. Korttelin 110 autopaikkatontin toteuttaminen

Kunta vastaa korttelin 110 autopaikkatontin rakentamisesta osana kunnallisteknistä urakkaa. Kunta rakentaa autopaikkatontin perustasoon, joka käsittää tontin pohjatyöt, hulevesiviemäroinnin, pintakuivatuksen, kulkualueet, pinnoitteen ja yleisvalaistuksen. Kunta hankkii yleisvalaistuksen tarvitseman sähköliittymän.

Sopijaosapuolet sitoutuvat tekemään autopaikkojen rakentamisesta, ylläpidosta, kunnossapidosta ja rasiteoikeudesta erillisen rasitesopimuksen, jäljempänä ”*rasitesopimus*”.

Rasitesopimuksessa sovitaan myös autopaikoille kiinteistörekisteriin perustettavasta pysyvästä rasitteesta, jonka perustamisen toimituskustannuksista vastaavat rasiteautopaikkojen haltijat. Kunta ei vaadi korvausta rasitteen perustamisesta.

Sopijaosapuolet sitoutuvat neuvottelemaan ja pyrkimään yksimielisyyteen tämän sopimuksen mukaisten toimenpiteiden toteuttamisessa tarpeellisista käytännön järjestelyistä mm. tarvittavien kaapelointien ja muiden sähköliittymien varaamiseksi autopaikkatontille.

Ks. tarkemmin kohdat 2.7 ja 2.8.

## 2.7. Aiemman autopaikkasopimuksen päättäminen

Kassatalo ja Kunta ovat allekirjoittaneet 28.6.2007 päivätyyn sopimuksen pysäköintipaikkojen järjestelyistä neljän (4) henkilöauton pysäköintipaikan sijoittamisesta korttelin 110 maantasoiselle pysäköintialueelle, jäljempänä ”*autopaikkasopimus*”, joka päätetään samalla, kun rasitesopimus allekirjoitetaan sopijaosapuolten kesken.

## 2.8. Korttelin 110 autopaikkatontilla Tontin omistajan käyttöön varattavat autopaikat ja vuokran määräytyminen

Selvyiden vuoksi todetaan, että tässä kohdassa Tontin omistajalla tarkoitetaan autopaikkatonttia käyttävän asuinkerrostalotontin omistajaa.

Sopijaosapuolet sitoutuvat tekemään autopaikkojen rakentamisesta, ylläpidosta, kunnossapidosta ja rasiteoikeudesta erillisen rasitesopimuksen.

Kunta vastaa autopaikkatontin:

- yleisvalaistuksesta energiamaksuineen,
- kulkualueiden puhtaanapidosta, lumenaurauksesta ja liukkauden torjunnasta,
- päällysteen ja reunakivien kunnossapidosta, sekä
- hulevesijärjestelmän ylläpidosta ja kunnossapidosta.

Tontin omistaja vastaa autopaikkatontilla hallitsemiensa autopaikkojen:

- merkinnöistä ja kylityksestä,
- varusteista (esim. lämmityspistokkeet ja sähköautojen latauspistokkeet) sähköliittymineen ja energiamaksuineen, sekä
- puhtaanapidosta ja lumitöistä.

Dnro 453/10.00.00/2023  
Tallinmäen asemakaavamuutoksen  
maankäytösopimus ja kiinteistönluovutuksen esisopimus  
Kiinteistö Oy Kirkkonummen Kassatalo

Rasitesopimuksessa Kunta perii Tontin omistajalta kohdan 2.7 mukaisen autopaikkasopimuksen autopaikkamäärän (4) ylittävistä lisäautopaikoista toteutuneen rakentamiskustannuksen rakentamishetken hintatasossa. Tämän sopimuksen allekirjoitushetkellä maantasaisen autopaikan rakentamiskustannus on noin 8 600 euroa per autopaikka (sis. ALV 24 %) perustuen tiedossa olevaan autopaikkatontin maaperän stabilointitarpeeseen ja asemakaavasuunnitelmissa esitettyyn laatutasoon (pinnoitteena luonnonkivilaatta).

Laatutason parantaminen kohdistuu rasitesopimuksen kaikille autopaikoille. Laatutason parantamisen osuus autopaikan rakentamiskustannuksesta on 2 450 euroa (sis. ALV 24 %) per autopaikka tämän sopimuksen allekirjoitushetken hintatasossa, ja se sidotaan rakennuskustannusindeksiin (kokonaisindeksi 2015=100).

Puolet autopaikan rakentamiskustannuksesta peritään rasitesopimuksen allekirjoituksen yhteydessä ja puolet, kun autopaikkatontti on rakennettu valmiiksi ja käyttöön otettavissa.

Rasitesopimuksessa kaikkien autopaikkatontille osoitettavien autopaikkojen vuokra muodostuu ylläpitovuokrasta (laskentakorko 6 %):

- Ylläpitovuokralla katetaan autopaikkatontin ylläpidosta ja kunnossapidosta aiheutuvat kustannukset, jonka määrä on 24,20 euroa per autopaikka kuukaudessa (ALV 0 %) ja se sidotaan kiinteistöjen ylläpidon kustannusindeksiin (kokonaisindeksi 2015=100).

Viimeisin julkaistu rakennuskustannusindeksin (kokonaisindeksi 2015=100) pisteluku on 122,7 (maaliskuu 2023).

Viimeisin kiinteistöjen ylläpidon kustannusindeksin (kokonaisindeksi 2015=100) pisteluku on 127,83 (2022Q4).

Kunta laskuttaa autopaikkojen vuokran Tontin omistajalta vuosittain.

## **2.9. Tonttien liittäminen vesihuoltoverkkoon**

Asemakaava-alueen tontit ja rakennukset liitetään yleiseen vesijohtoon, viemäriin ja hulevesiviemäriin. Vesihuoltoverkkoihin 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.

## **2.10. 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.

Dnro 453/10.00.00/2023  
 Tallinmäen asemakaavamuutoksen  
 maankäyttösopimus ja kiinteistönluovutuksen esisopimus  
 Kiinteistö Oy Kirkkonummen Kassatalo

### 2.11. 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.

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

Kassatalo maksaa Kunnalle 381 600 euron rahakorvauksen kahdessa maksuerässä oheisen maksuerätaulukon mukaisesti asemakaavan voimaantulosta laskettuna:

Maksuerä	Pääoma	Maksuerä erääntyy asemakaavan voimaantulosta laskettuna
1.	190 800 €	kolmen (3) kuukauden kuluessa
2.	190 800 €	kahdentoista (12) kuukauden kuluessa

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

Viivästyskorko määräytyy korkolain (633/1982) mukaan.

## 4. Määräalojen vaihdon esisopimus

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

### 4.1. Vaihdon kohteet

**Kassatalo luovuttaa Kunnalle** seuraavan määräalan Kirkkonummen kunnassa:

- a) määräala kiinteistöstä 257-416-6-2, pinta-ala noin 70 m<sup>2</sup>.  
 Määräala on asemakaavassa katualuetta (noin 3 m<sup>2</sup>), torialuetta (noin 62 m<sup>2</sup>) ja puistoaluetta (VP, noin 5 m<sup>2</sup>).

Määräala on osoitettu karttaliitteessä 3.

Dnro 453/10.00.00/2023  
Tallinmäen asemakaavamuutoksen  
maankäytösopimus ja kiinteistönluovutuksen esisopimus  
Kiinteistö Oy Kirkkonummen Kassatalo

Kassatalo luovuttaa määräalan (yleiset alueet) korvauksetta.

**Kunta luovuttaa Kassatalolle** seuraavan määräalan Kirkkonummen kunnassa:

- a) määräala kiinteistöstä 257-416-20-4, pinta-ala noin 1 m<sup>2</sup>.  
Määräala on asemakaavassa asuinkerrostalojen korttelialueen (AK) tontin osa.

Määräala on osoitettu karttaliitteessä 3.

Kunnan luovuttaman määräalan (tontin osan) arvo on 300 euroa.

#### **4.2. Vaihdon perusteet**

Vaihto perustuu tähän maankäytösopimukseen ja määräalojen vaihdon esisopimukseen.

#### **4.3. Kauppahinta ja maksuehdot**

Kassatalo maksaa Kunnalle vaihdossa välirahana kolmesataa (300) 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.

Kassatalon saamien määräalojen omistus- ja hallintaoikeus siirtyy Kassatalolle, kun Kassatalo on maksanut välirahan kokonaisuudessaan Kunnalle.

#### **4.5. Kiinnitykset ja panttioikeudet**

Vaihdon kohde luovutetaan kiinnityksistä ja panttioikeuksista vapaana. Kassatalo hakee viipymättä tämän sopimuksen allekirjoituksen jälkeen pantinhaltijan suostumuksen kiinnitysten vapauttamiseksi luovuttamiensa määräalojen osalta.

#### **4.6. Rasitteet**

Kassatalo antaa suostumuksen kiinteistön 257-416-6-2 kiinteistörekisteriotteelle merkityn tieoikeuden lakkauttamiseen tämän vaihtokirjan allekirjoituksella.

Lohkottavien asemakaavan korttelin 111 asuinkerrostalojen korttelialueen tonttien 8 ja 10 (kaavamerkintä "AK") hyväksi perustetaan korvauksetta kolme (3) metriä leveä kulkuyhteysrasite Kunnan puistoalueen (VP) pohjoispäästä Kirkkotorilta tapahtuvaa huoltoajoa varten.

#### **4.7. Kustannukset, verot ja maksut**

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

Dnro 453/10.00.00/2023  
Tallinmäen asemakaavamuutoksen  
maankäyttösopimus ja kiinteistönluovutuksen esisopimus  
Kiinteistö Oy Kirkkonummen Kassatalo

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. Rasitustodistukset, 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 111 asuinkerrostalojen korttelialueen tontti 8, jäljempänä ”Tontti 111-8”, ja korttelin 111 asuinkerrostalojen korttelialueen tontti 10, jäljempänä ”Tontti 111-10”, voidaan rakentaa liitteen 2 mukaisten suunnittelun ja rakentamisen vaiheistuksen edellytysten täytyttyä, kun tontit ovat liitettävissä kunnalliseen vesihuoltoverkkoon.

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 111-8 rakennukset piha-alueineen käyttöön otettavaksi kuuden (6) vuoden kuluessa asemakaavan voimaantulosta ja kun



Dnro 453/10.00.00/2023  
Tallinmäen asemakaavamuutoksen  
maankäyttö- ja kiinteistöluovutuksen esisopimus  
Kiinteistö Oy Kirkkonummen Kassatalo

Tontti 111-8 on liitettävissä kunnalliseen vesihuoltoverkkoon niin, että rakennusvalvontaviranomainen voi niissä suorittaa hyväksytyyn käyttöönottokatselmuksen.

Tontin omistaja sitoutuu rakentamaan Tontin 111-8 asuinrakennusoikeuden kokonaisuudessaan omistusasuntotuotantona, jonka asuinhuoneistot tarjotaan kuluttajien varattavaksi, sekä asuintilaa palvelevat aputilat (kaavamerkintä "yht") ja asemakaavan edellyttämät myymälätilat.

Tontin omistaja sitoutuu hakemaan rakennuslupaa asemakaavan mukaiselle rakentamiselle ja rakentamaan Tontin 111-10 rakennukset piha-alueineen käyttöönotettavaksi viiden (5) kuluessa asemakaavan voimaantulosta ja kun Tontti 111-10 on liitettävissä kunnalliseen vesihuoltoverkkoon niin, että rakennusvalvontaviranomainen voi niissä suorittaa hyväksytyyn käyttöönottokatselmuksen.

### 5.3. Sopimussakko

Tontin omistaja sitoutuu maksamaan Kunnalle sopimussakkona 297 000 euroa, mikäli kohdan 5.2 mukainen omistusasuntotuotannon asuinkerrosalan määrä Tontilla 111-8 ei toteudu.

Harkintansa mukaan Kunta mukaan myöntää painavasta syystä lisäaikaa kohdan 5.2 rakentamisvelvoitteen määräajalle esimerkiksi, mikäli 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 Kassatalo luovuttaa Kunnalle 381 600 euron suuruisen Kunnan hyväksymän vakuuden.

Hyväksyttävänä vakuuksina pidetään joko sopimusalueen kiinteistöön 257-416-6-2 parhaalle etusijalle vahvistetuista kiinnityksistä (kiinnitys per maksuerä) Kunnalle annettavia sähköisiä panttikirjoja tai pankkitakausta.

Kiinnitykset ovat etusijaltaan ja määrältään:

1. 190 800 €
2. 190 800 €

Vakuus on annettava Kunnalle viipymättä tämän sopimuksen allekirjoittamisen jälkeen.

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

Dnro 453/10.00.00/2023  
Tallinmäen asemakaavamuutoksen  
maankäytösopimus ja kiinteistönluovutuksen esisopimus  
Kiinteistö Oy Kirkkonummen Kassatalo

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

Kassatalo 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 alkuvaiheessa kerran kuukaudessa ja päättää hankkeen edettyä kokousväleistä tarvetta vastaavasti.

## **6.3. Sopimuksen siirtäminen**

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

Sopimus katsotaan päättyneeksi, kun tämän sopimuksen kohdan 2, 3, 5 ja 6 mukaiset velvoitteet ja sitoumukset on täytetty ja tämän sopimuksen kohdan 4 mukainen määräalojen vaihto 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  
Kiinteistö Oy Kirkkonummen Kassatalo

## Sopimuksen liitteet

Tämän sopimuksen liitteenä on:

- Liite 1. Kartta sopimusalueesta
- Liite 2. Suunnittelun ja rakentamisen vaiheistus
- Liite 3. Kartta luovutettavista alueista

Dnro 453/10.00.00/2023  
Tallinmäen asemakaavamuutoksen  
maankäytösopimus ja kiinteistönluovutuksen esisopimus  
Kiinteistö Oy Kirkkonummen Kassatalo

## **Allekirjoitukset**

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

## **Kaupanvahvistus**



**Liite 3. Kartta luovutettavista alueista**

