

Dnro 453/10.00.00/2023
Tallinmäen asemakaavamuutoksen
maankäyttö- ja kiinteistöluovutuksen esisopimus
Oy Kyrkslätts Forum Ab perustettavien yhtiöiden lukuun

Tallinmäen asemakaavamuutoksen maankäyttö- ja kiinteistöluovutuksen esisopimus

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

Sopijaosapuolet

Oy Kyrkslätts Forum Ab perustettavien yhtiöiden lukuun

Y-tunnus: 1579739-0

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

jäljempänä tässä sopimuksessa ”*Kyrkslätts Forum*” ja ”*Tontin omistaja*”

ja

Kirkkonummen kunta

Y-tunnus: 0203107-0

Postiosoite: PL 20, 02401 Kirkkonummi

jäljempänä tässä sopimuksessa ”*Kunta*”

Kiinteistöluovutuksen esisopimus on tämän sopimuksen kohdassa 4.

1. Asemakaavamuutos

1.1. Sopimusalue ja asemakaavamuutos

Sopimusalueeseen kuuluu Kirkkonummen kunnassa Kyrkslätts Forumin omistamat kiinteistöt 257-416-6-4 ja 257-416-5-0. Sopimusalue on rajattu karttaliitteeseen 1, jäljempänä ”*sopimusalue*”. Sopimusalueen pinta-ala on noin 0,26 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 (pätös 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
Oy Kyrkslätts Forum Ab perustettavien yhtiöiden lukuun

1.2. Asemakaavoituspäätökset

Asemakaavahanke kuulutettiin vireille 2.3.2018.

1.3. Sopimuksen tarkoitus

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

- | | | |
|--|----------------|-------------------------|
| • asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK), | pinta-ala noin | 1824 m ² , |
| • torialuetta, | pinta-ala noin | 710 m ² , ja |
| • puistoaluetta (VP), | pinta-ala noin | 20 m ² . |

Sopimusalueella Kyrkslätts Forumin omistamiin kiinteistöihin kohdistuu rakennusoikeutta asemakaavassa:

- | | |
|--|----------------------------|
| • asuinkerrostalojen korttelialue (AK), | 81 k-m ² , |
| • asuinkerrostalojen korttelialue (AK), palveluasuminen | 3826 k-m ² , ja |
| • AK-korttelialueen myymälätilat (m) ja palvelutilat (p) | 281 k-m ² . |

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
Oy Kyrkslätts Forum Ab perustettavien yhtiöiden lukuun

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.

Kyrkslätts Forum antaa suostumuksen siihen, että Kunta luovuttaa korttelin 111 autopaikkojen korttelialueen tonttiin kuuluvat yhteensä noin 1044 m²:n suuruiset määräalat EKE-Rakennus Oy:lle (y-tunnus 2321457-0) perustettavan yhtiön lukuun asemakaavan saatua lainvoiman.

2.6. Korttelin 110 autopaikkatontin toteuttaminen

Kunta vastaa korttelin 110 autopaikkatontin rakentamisesta osana kunnallisteknistä urakkaa. Kunta rakentaa autopaikkatontin perustasoon, joka käsittää tontin pohjatyöt,

Dnro 453/10.00.00/2023
Tallinmäen asemakaavamuutoksen
maankäytösopimus ja kiinteistönluovutuksen esisopimus
Oy Kyrkslätts Forum Ab perustettavien yhtiöiden lukuun

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

Kyrkslätts Forum ja Kunta ovat allekirjoittaneet 27.1.2009 päivätyn sopimuksen pysäköintipaikkojen järjestelyistä kuudentoista (16) henkilöauton pysäköintipaikan sijoittamisesta kortteliin 120 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

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

Rasitesopimuksessa Kunta perii Tontin omistajalta kohdan 2.7 mukaisen autopaikkasopimuksen autopaikkamäärän (16) ylittävistä lisäautopaikoista toteutuneen rakentamiskustannuksen rakentamishetken hintatasossa. Tämän sopimuksen allekirjoitushetkellä maantasaisen autopaikan rakentamiskustannus on noin 8 600 euroa

Dnro 453/10.00.00/2023
Tallinmäen asemakaavamuutoksen
maankäytösopimus ja kiinteistönluovutuksen esisopimus
Oy Kyrkslätts Forum Ab perustettavien yhtiöiden lukuun

per autopaikka (sis. ALV 24 %) perustuen tiedossa olevaan autopaikkatontin maaperän stabilointitarpeeseen ja asemakaavasuunnitelmissa esitettyyn laatuun (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 rakennuskustannusindeksi (kokonaisindeksi 2015=100) pisteluku on 122,7 (maaliskuu 2023).

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

Kunta laskuttaa autopaikkojen vuokran Tontin omistajalta vuosittain.

2.9. Tonttien liittäminen vesihuoltoverkostoon

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.

2.10. 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.

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.

Dnro 453/10.00.00/2023
Tallinmäen asemakaavamuutoksen
maankäytösopimus ja kiinteistönluovutuksen esisopimus
Oy Kyrkslätts Forum Ab perustettavien yhtiöiden lukuun

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.

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

Kyrkslätts Forum maksaa Kunnalle 162 900 euron rahakorvauksen kahdessa maksuerässä oheisen maksuerätaulukon mukaisesti asemakaavan voimaantulosta laskettuna:

Maksuerä	Pääoma	Maksuerä erääntyy asemakaavan voimaantulosta laskettuna
1.	81 450 €	kolmen (3) kuukauden kuluessa
2.	81 450 €	kahdentoista (12) kuukauden kuluessa

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

Viivästyskorko määräytyy korkolain (633/1982) mukaan.

Dnro 453/10.00.00/2023
Tallinmäen asemakaavamuutoksen
maankäytösopimus ja kiinteistönluovutuksen esisopimus
Oy Kyrkslätts Forum Ab perustettavien yhtiöiden lukuun

4. Määräalojen vaihdon esisopimus

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

4.1. Vaihdon kohteet

Kyrkslätts Forum luovuttaa Kunnalle seuraavat määräalat Kirkkonummen kunnassa:

- a) määräala kiinteistöstä 257-416-6-4, pinta-ala noin 710 m².
Määräala on asemakaavassa torialuetta.
- b) määräala kiinteistöstä 257-416-5-0, pinta-ala noin 20 m².
Määräala on asemakaavassa puistoaluetta (VP).

Määräalat on osoitettu karttaliitteessä 3.

Kyrkslätts Forum luovuttaa määräalat (yleiset alueet) korvauksetta.

Kunta luovuttaa Kyrkslätts Forumille seuraavan määräalan Kirkkonummen kunnassa:

- a) määräala kiinteistöstä 257-416-20-4, pinta-ala noin 48 m².
Määräala on asemakaavassa asuinkerrostalojen korttelialueen (AK) tontin osa.

Määräala on osoitettu karttaliitteessä 3.

Kunnan luovuttaman määräalan (tontin osan) arvo on 9 200 euroa.

4.2. Vaihdon perusteet

Vaihto perustuu tähän maankäytösopimukseen ja määräalojen vaihdon esisopimukseen.

4.3. Kauppahinta ja maksuehdot

Kyrkslätts Forum maksaa Kunnalle vaihdossa välirahana yhdeksäntuhatta kaksisataa (9 200) 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.

Kyrkslätts Forumin saamien määräalojen omistus- ja hallintaoikeus siirtyy Kyrkslätts Forumille, kun Kyrkslätts Forum on maksanut välirahan kokonaisuudessaan Kunnalle.

4.5. Kiinnitykset ja panttioikeudet

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

Dnro 453/10.00.00/2023
Tallinmäen asemakaavamuutoksen
maankäytösopimus ja kiinteistönluovutuksen esisopimus
Oy Kyrkslätts Forum Ab perustettavien yhtiöiden lukuun

4.6. Rasitteet

Kiinteistöjen 257-416-6-4 ja 257-416-5-0 kiinteistörekisteriotteen mukaiset rasiteoikeudet, mm. oikeus autojen pitämiseen (Y2004-14401), lakkautetaan Kunnalle luovutettavien määräalojen osalta tämän vaihtokirjan allekirjoituksella.

Lohkottavan asemakaavan korttelin 111 asuinkerrostalojen korttelialueen tontin 9 (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 omistussajaltaan.

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 9, jäljempänä ”Tontti 111-9”, 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 111-9 rakennukset piha-alueineen käyttöön otettavaksi neljän (4) vuoden kuluessa asemakaavan voimaantulosta ja kun Tontti 111-9 on liitettävissä kunnalliseen vesihuoltoverkostoon niin, että rakennusvalvontaviranomainen voi niissä suorittaa hyväksytyyn käyttöönottokatselmuksen.

Tontin omistaja sitoutuu rakentamaan Tontin 111-9 asuinrakennusoikeuden kokonaisuudessaan asemakaavan edellyttämällä tavalla erityisryhmille (palveluasuminen tai tehostettu palveluasuminen) kohdennettavana asuntotuotantona, sekä asuintilaa palvelevat aputilat (kaavamerkintä ”yht”) ja asemakaavan edellyttämät myymälätilat.

5.3. Sopimussakko

Tontin omistaja sitoutuu maksamaan Kunnalle sopimussakkona 374 000 euroa, mikäli kohdan 5.2 mukainen erityisryhmille kohdennettavan asuntotuotannon asuinkerrosalan määrä Tontilla 111-9 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 Kyrkslätts Forum luovuttaa Kunnalle 162 900 euron suuruisen Kunnan hyväksymän vakuuden.

Dnro 453/10.00.00/2023
Tallinmäen asemakaavamuutoksen
maankäyttö- ja kiinteistöluovutuksen esisopimus
Oy Kyrkslätts Forum Ab perustettavien yhtiöiden lukuun

Hyväksyttävänä vakuuksina pidetään joko sopimusalueen kiinteistöihin 257-416-6-4 ja 257-416-5-0 vahvistetuista kiinnityksistä (kiinnitys per maksuerä) Kunnalle annettavia sähköisiä panttikirjoja tai pankkitakausta.

Kiinnitykset ovat etusijaltaan ja määrältään:

1. 81 450 €
2. 81 450 €

Vakuus on annettava Kunnalle viipymättä tämän sopimuksen allekirjoittamisen jälkeen.

Kunta voi erikseen annettavalla kirjallisella ilmoituksella vapauttaa Kyrkslätts Forumin 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.

Kyrkslätts Forum 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 Kyrkslätts Forum luovuttaa sopimusalueen tai osan siitä kolmannelle osapuolelle ennen tämän sopimuksen mukaisten velvoitteiden täyttämistä, vastaa Kyrkslätts Forum 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
maankäyttösopimus ja kiinteistönluovutuksen esisopimus
Oy Kyrkslätts Forum Ab perustettavien yhtiöiden lukuun

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 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:

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

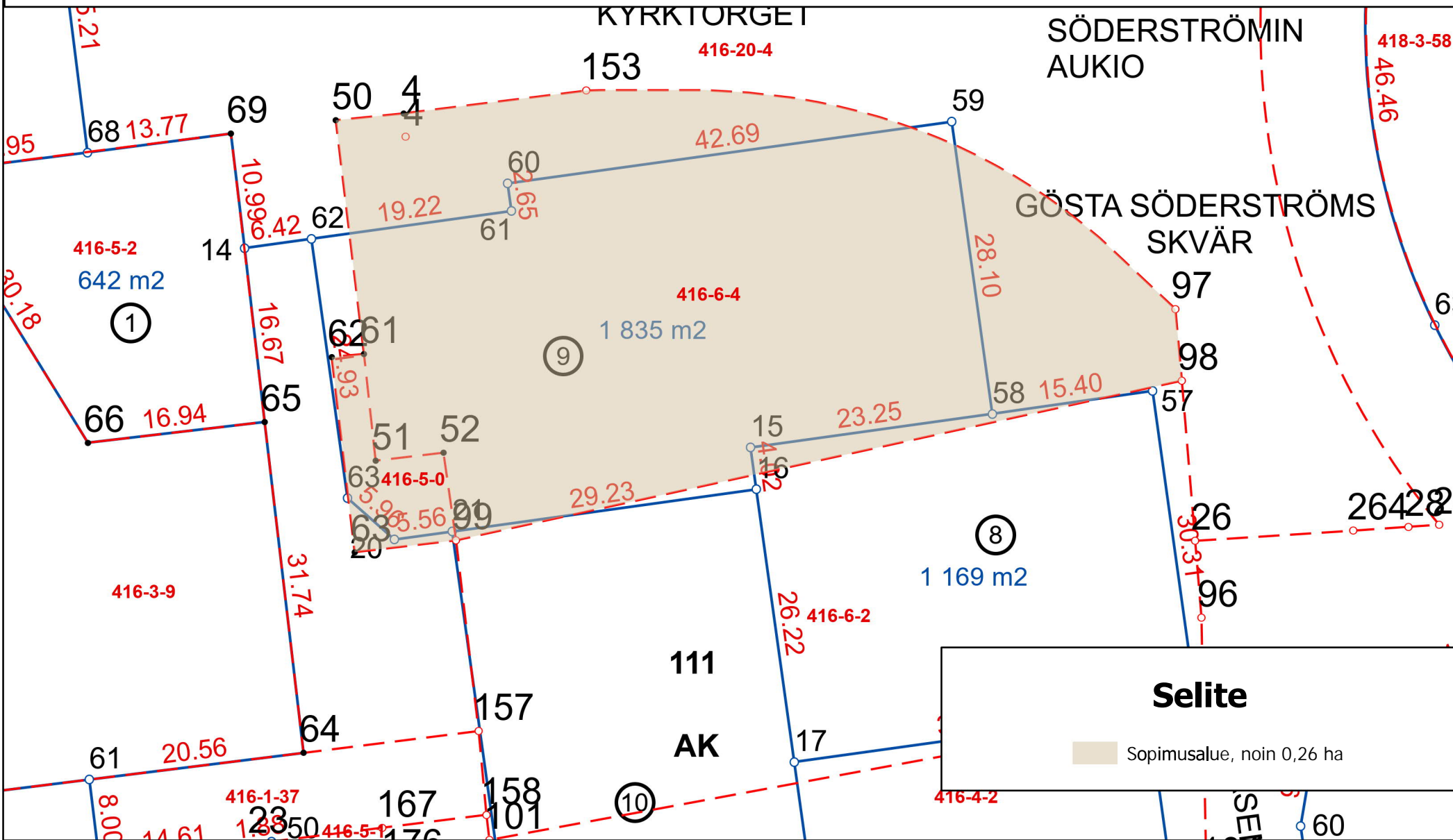
Dnro 453/10.00.00/2023
Tallinmäen asemakaavamuutoksen
maankäytösopimus ja kiinteistönluovutuksen esisopimus
Oy Kyrkslätts Forum Ab perustettavien yhtiöiden lukuun

Allekirjoitukset

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

Kaupanvahvistus

Liite 1. Kartta sopimusalueesta



Selite

Sopimusalue, noin 0,26 ha

Liite 3. Kartta luovutettavista alueista

