

Dnro 453/10.00.00/2023
Tallinmäen asemakaavamuutoksen
maankäyttö sopimus ja kiinteistönluovutuksen esisopimus
Kiinteistö Oy Kirkkonummen Tallinmäki

Tallinmäen asemakaavamuutoksen maankäyttö sopimus ja kiinteistönluovutuksen esisopimus

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

Sopijaosapuolet

Kiinteistö Oy Kirkkonummen Tallinmäki perustettavien yhtiöiden lukuun

Y-tunnus: 3108510-7

Postiosoite: Rantaniityntie 11, 02580 SIUNTIO

jäljempänä tässä sopimuksessa ”*Tallinmäki*” 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 Tallinmäen omistama kiinteistö 257-416-4-2. Sopimusalue on rajattu karttaliitteeseen 1, jäljempänä ”*sopimusalue*”. Sopimusalueen pinta-ala on noin 0,20 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 (päätös 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
maankäyttösopimus ja kiinteistönluovutuksen esisopimus
Kiinteistö Oy Kirkkonummen Tallinmäki

1.2. Asemakaavoituspäätökset

Asemakaavahanke kuulutettiin vireille 2.3.2018.

1.3. Sopimuksen tarkoitus

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

- | | | |
|--|----------------|-------------------------|
| • asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK), | pinta-ala noin | 2068 m ² , |
| • katualuetta, | pinta-ala noin | 100 m ² , ja |
| • puistoaluetta (VP), | pinta-ala noin | 40 m ² . |

Sopimusalueella Tallinmäen omistamiin kiinteistöihin kohdistuu rakennusoikeutta asemakaavassa:

- | | |
|---|----------------------------|
| • asuinkerrostalojen korttelialue (AK), | 4526 k-m ² , ja |
| • AK-korttelialueen myymälätilat (m) | 127 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
Kiinteistö Oy Kirkkonummen Tallinmäki

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 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.

Tallinmäki antaa suostumuksen siihen, että Kunta luovuttaa korttelin 111 autopaikkojen korttelialueen tonttiin kuuluvat yhteensä noin 1044 m²:n suuruiset määräälat 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 pohjatyt,

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

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

Tallinmäki ja Kunta ovat allekirjoittaneet 28.6.2007 päivätyn 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

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 (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

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

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 vesihuoltoverkoston

Asemakaava-alueen tontit ja rakennukset liitetään yleiseen vesijohtoon, viemäriin ja hulevesiviemäriin. Vesihuoltoverkostoihin liittyessä 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
maankäyttösopimus ja kiinteistönluovutuksen esisopimus
Kiinteistö Oy Kirkkonummen Tallinmäki

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.

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

Tallinmäki maksaa Kunnalle 440 000 euron rahakorvauksen kahdessa maksuerässä oheisen maksuerätaulukon mukaisesti asemakaavan voimaantulosta laskettuna:

Maksuerä	Pääoma	Maksuerä erääntyy asemakaavan voimaantulosta laskettuna
1.	220 000 €	kolmen (3) kuukauden kuluessa
2.	220 000 €	kahdentoista (12) kuukauden kuluessa

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

Viivästyskorko määräytyy korkolain (633/1982) mukaan.

4. Määräalojen vaihdon esisopimus

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

4.1. Vaihdon kohteet

Tallinmäki luovuttaa Kunnalle seuraavan määräalan Kirkkonummen kunnassa:

- a) määräala kiinteistöstä 257-416-4-2, pinta-ala noin 140 m².
Määräala on asemakaavassa katualuetta (noin 100 m²) ja puistoaluetta (VP, noin 40 m²).

Määräala on osoitettu karttaliitteessä 3.

Tallinmäki luovuttaa määräalan (yleiset alueet) korvauksetta.

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

Kunta luovuttaa Tallinmäelle seuraavat määräalat Kirkkonummen kunnassa:

- a) määräala kiinteistöstä 257-416-1-37, pinta-ala noin 31 m².
Määräala on asemakaavassa asuinkerrostalojen korttelialueen (AK) tontin osa.
- b) määräala kiinteistöstä 257-416-20-4, pinta-ala noin 42 m².
Määräala on asemakaavassa asuinkerrostalojen korttelialueen (AK) tontin osa.

Määräalat on osoitettu karttaliitteessä 3.

Kunnan luovuttaman määräalan (tontin osan) arvo on 7 600 euroa.

4.2. Vaihdon perusteet

Vaihto perustuu tähän maankäytösopimukseen ja määräalojen vaihdon esisopimukseen.

4.3. Kauppahinta ja maksuehdot

Tallinmäki maksaa Kunnalle vaihdossa välirahana seitsemäntuhatta kuusisataa (7 600) 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.

Tallinmäen saamien määräalojen omistus- ja hallintaoikeus siirtyy Tallinmäelle, kun Tallinmäki on maksanut välirahan kokonaisuudessaan Kunnalle.

4.5. Kiinnitykset ja panttioikeudet

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

4.6. Rasitteet

Kiinteistön 257-416-4-2 kiinteistörekisteriotteen mukaiset rasiteoikeudet lakkautetaan Kunnalle luovutettavan määräalan osalta tämän vaihtokirjan allekirjoituksella.

Lohkottavien asemakaavan korttelin 111 asuinkerrostalojen korttelialueen tonttien 7 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
maankäytösopimus ja kiinteistönluovutuksen esisopimus
Kiinteistö Oy Kirkkonummen Tallinmäki

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 7, jäljempänä ”Tontti 111-7”, 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 111-7 rakennukset piha-alueineen

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

käyttöön otettavaksi kuuden (6) vuoden kuluessa asemakaavan voimaantulosta ja kun Tontti 111-7 on liitettävissä kunnalliseen vesihuoltoverkkoon niin, että rakennusvalvontaviranomainen voi niissä suorittaa hyväksytyt käyttöönottokatselmuksen.

Tontin omistaja sitoutuu rakentamaan Tontin 111-7 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 käyttöön otettavaksi viiden (5) vuoden kuluessa asemakaavan voimaantulosta ja kun Tontti 111-10 on liitettävissä kunnalliseen vesihuoltoverkkoon niin, että rakennusvalvontaviranomainen voi niissä suorittaa hyväksytyt käyttöönottokatselmuksen.

5.3. Sopimussakko

Tontin omistaja sitoutuu maksamaan Kunnalle sopimussakkona 330 500 euroa, mikäli kohdan 5.2 mukainen omistusasuntotuotannon asuinkerrosalan määrä Tontilla 111-7 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 Tallinmäki luovuttaa Kunnalle 440 000 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. 220 000 €
2. 220 000 €

Vakuus on annettava Kunnalle viipymättä tämän sopimuksen allekirjoittamisen jälkeen.

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

Kunta voi erikseen annettavalla kirjallisella ilmoituksella vapauttaa Tallinmäen 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.

Tallinmäki 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 Tallinmäki luovuttaa sopimusalueen tai osan siitä kolmannelle osapuolelle ennen tämän sopimuksen mukaisten velvoitteiden täyttämistä, vastaa Tallinmäki kuitenkin tämän sopimuksen mukaisten velvoitteidensa täyttämisestä 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 veloitteet 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.

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

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
Kiinteistö Oy Kirkkonummen Tallinmäki

Allekirjoitukset

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

Kaupanvahvistus

Liite 3. Kartta luovutettavista alueista

