

## Tallinmäen asemakaavamuutoksen maankäytösopimukset ja esisopimukset

Kunnanhallitus 12.06.2023 § 190

453/10.00.00/2023

Valmistelija	Kunnangeodeetti Otso Kärkkäinen etunimi.sukunimi@kirkkonummi.fi, puh. 09 29671 (vaihe)
Päätösehdotus	Vt. Kunnanjohtaja Kauppinen Anna-Kaisa  Kunnanhallitus päättää  1 hyväksyä liitteen mukaiset kuusi Tallinmäen asemakaavamuutoksen maankäytösopimusta ja esisopimusta, jonka sopijaosapuolina ovat Kirkkonummen kunta sekä Oy Kyrkslätt Forum Ab (y-tunnus 1579739-0) perustettavien yhtiöiden lukuun, Kiinteistö Oy Kirkkonummen Kassatalo - Fastighets Ab Kassagården i Kyrkslätt (y-tunnus 0589555-2) perustettavien yhtiöiden lukuun, Kiinteistö Oy Kirkkonummen Tallinmäki (y-tunnus 3108510-7) perustettavien yhtiöiden lukuun, Kansaneläkelaitos (y-tunnus 0246246-0) perustettavan yhtiön lukuun, Osuuskauppa Varuboden-Osla Handelslag (y-tunnus 2364515-1) perustettavien yhtiöiden lukuun ja Fastighetsaktiebolaget Torgvägen 3 (y-tunnus 0544845-3) perustettavan yhtiön lukuun.  2 hyväksyä liitteen mukaisen määräalojen kaupan esisopimuksen, jonka osapuolina ovat Kirkkonummen kunta ja EKE-Rakennus Oy (y-tunnus 2321457-0) perustettavan yhtiön lukuun ja jolla kunta luovuttaa tontinosaan korttelin 111 autopaikkojen korttelialueen tonttiin.  3 oikeuttaa ja valtuuttaa kunnanjohtajan tekemään sopimukseen vähäisiä tarkistuksia ja allekirjoittamaan sopimukset.  4 että päätös voidaan panna täytäntöön ennen sen lainvoimaisuutta. (kuntalaki 143 §).  5 tarkastaa pöytäkirjan tämän pykälän osalta kokouksessa.
Käsittely	Puheenjohtaja Timo Haapaniemi ilmoitti olevansa esteellinen ja poistui kokouksesta tämän pykälän käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi. Varajäsen Marko Kari osallistui kokoukseen (teamsin kautta). Kunnanhallituksen I varapuheenjohtaja Piia Aallonharja toimi puheenjohtajana.  Kunnangeodeetti Otso Kärkkäinen esitteli maankäytösopimuksia Tallinmäen asemakaava -pykälän käsittelyn yhteydessä.
Päätös	Kunnanhallitus päätti yksimielisesti ehdotuksen mukaisesti.
Tiedoksi	sopijaosapuolet

Kunta ja kuusi kaava-alueen maanomistajaa ovat allekirjoittaneet 20.12.2017 Tallinmäen asemakaavamuutoksen käynnistämissopimuksen.

Tonttipalvelut on neuvotellut Tallinmäen asemakaavamuutoksesta maankäyttö- ja rakennuslain 12 a luvun mukaisen maankäyttösopimuksen, jolla kunta ja maanomistaja sopivat maanomistajan osallistumisesta kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin.

### **Asemakaavamuutos**

Sopimusalueilla on voimassa vuonna 2007 lainvoiman saanut Ervastintien asemakaava ja vuonna 2011 lainvoiman saanut Kirkkotorin asemakaava, joissa maanomistajien alueet ovat pääosin liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (kaavamerkintä K), joilla on varsinaista liikerakennusoikeutta yhteensä 11790 k-m<sup>2</sup>. Maanomistajien kiinteistöillä on kuusi vuosina 1963-85 valmistunutta liikerakennusta. Asemakaavamuutoksessa liike- ja toimistorakennusten korttelialueet muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi (kaavamerkintä AK), joilla on joilla on varsinaista asuinrakennusoikeutta yhteensä 25170 k-m<sup>2</sup>, josta on vähennetty vähintään toteutettava myymälätilojen (m) ja yhteisten palvelutilojen (p) rakennusoikeus, yhteensä 2170 k-m<sup>2</sup>.

### **Sopimuskorvaukset ja esisopimukset**

Maanomistajat maksavat kunnalle oheismateriaalina esitetyt rahakorvaukset kukin kahdessa maksuerässä. Rahakorvauksen maksamisen vakuudeksi asetetaan joko pankkitakaus tai kiinteistöpankki lukuun ottamatta Kansaneläkelaitoksen sopimusta, jossa ei aseteta vakuutta.

Maanomistajat sitoutuvat luovuttamaan kunnalle esisopimuksin yhteensä noin 950 m<sup>2</sup> katualuetta, noin 1277 m<sup>2</sup> torialuetta ja noin 65 m<sup>2</sup> puistoaluetta.

Kunta sitoutuu luovuttamaan esisopimuksella korttelin 115 autopaikkojen korttelialueen (kaavamerkintä LPA) tontin 3, joka on varattu asuinkerrostalokorttelien pysäköintiin.

Kunta sitoutuu luovuttamaan korttelissa 111 esisopimuksella EKE-Rakennus Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun osan autopaikkojen korttelialueen tontista, joka on varattu kyseisen korttelin pysäköintitalon rakentamista varten. Korttelin maanomistajat hyväksyvät luovutuksen maankäyttösopimuksissa.

### **Talonrakennuksen ja kunnallistekniikan suunnittelun ja rakentamisen vaiheistus ja yhteensovittaminen**

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

Suunnittelu käynnistyy yleisten alueiden (kuten katujen, torialueiden ja puistojen) hulevesien hallinnan yleissuunnittelulla sekä tori- ja katualueiden korkeusasemien suunnittelulla.

Kunnallisen vesihuoltoverkoston saneeraus ja rakentaminen tapahtuu tarvittavilta osin käyttäen olemassa olevia tai väliaikaisia tori- ja katualueiden pintoja.

Yleisten alueiden tai kunnan toteutusvastuulla olevien kortteleiden 110 ja 120 autopaikkatonttien (kaavamerkintä LPA-1) rakentaminen on sidoksissa talonrakennuksen aikatauluun. Tori- ja katualueiden pinnat voidaan rakentaa osa-alueittain valmiiksi vasta talonrakennuksen ollessa siinä vaiheessa, että se ei enää edellytä yleisen alueen käyttämistä rakentamiseen.

Talonrakennuksen ja kunnallistekniikan suunnittelun ja rakentamisen vaiheistus ja yhteensovittaminen edellyttää sopijaosapuolten aktiivista yhteistyötä, mistä syystä maankäytösopimuksissa on sovittu seurantaryhmästä, johon sopijaosapuolet nimeävät edustajansa.

### **Asuntotuotanto**

Maankäytösopimuksissa maanomistajat sitoutuvat toteuttamaan asuinkerrostaloteille omistusasuntotuotantoa, joka vastaa noin 54 % sopimusalueiden asuinrakennusoikeudesta pois lukien korttelin 111 tontin 9, jolle saa asemakaavamääräyksen mukaan rakentaa erityisryhmien asuntoja (palveluasumista tai tehostettua palveluasumista). Kyseiselle tontille maanomistaja sitoutuu toteuttamaan erityisryhmille kohdennettavaa asuntotuotantoa.

Maankäytösopimuksissa omistusasuntotuotannon ja erityisryhmille kohdennettavan asuntotuotannon toteutukselle on sovittu sopimussakko.

### **Korttelien 110 ja 120 autopaikkatonttien toteuttaminen**

Korttelien 110 ja 120 autopaikkatonteille (kaavamerkintä LPA-1) on osoitettu sekä asuinkerrostalokorttelien autopaikkoja että yleisiä pysäköintipaikkoja. Kunta vastaa tonttien suunnittelusta ja rakentamisesta.

Kunta omistaa korttelien 105, 110 ja 120 nykyiset pysäköintialueet. Tonteille on sopijaosapuolten kanssa tehdyissä voimassa olevissa autopaikkasopimuksissa osoitettu yhteensä 96 pysäköintipaikkaa. Kaikista asemakaavan kortteleihin 110 ja 120 osoitettavista autopaikoista kunta perii laatutason parantamista vastaavan osuuden 2 450 euroa (sis. ALV 24 %) per autopaikka, joka sidotaan rakennuskustannusindeksiin. Kortteleihin 110 ja 120 osoitettavista lisäautopaikoista kunta perii toteutuneen rakentamiskustannuksen, joka on sopimuksen allekirjoitushetken hintatasossa arviolta noin 8 600 euroa (sis. ALV 24 %) per autopaikka.

### **Maankäytösopimusten voimaantulo**

Maankäytösopimusten ehdon (kohta 6.5) mukaan sopimus tulee voimaan, kun sopimus on allekirjoitettu ja kunnanhallituksen sopimusta koskeva hyväksymispäätös ja kunnanvaltuuston asemakaavaa koskeva hyväksymispäätös ovat saaneet lainvoiman.

Päätöksen liitteet:

- Maankäytösopimukset, 6 kpl
- Korttelin 111 pysäköintitalon tontinosan esisopimus

Oheismateriaali:

- Koonti korvauksista ja laskentaperiaatteet
- kiinteistöarvio, Catella Property Oy, 10.3.2023
- kiinteistöarvio, GEM Valuation Oy, 27.2.2023