

Sopimus asemakaavoituksen käynnistämisestä (Hauklampi)

Tämä sopimus perustuu Kirkkonummen kunnanhallituksen lainvoimaiseen päätökseen pp.kk.vvvv § xx, joka on saanut lainvoiman.

1. Sopijaosapuolet

Kirkkonummen kunta

Y-tunnus: 0203107-0

PL 20, 02401 Kirkkonummi

jäljempänä ”**Kunta**”

sekä

Kiinteistön Bergdala II 257-445-3-52 omistajana:

[yksityishenkilö a]

ja

Kiinteistön VILDMARKEN 257-445-3-29 omistajana:

Svenska småbruk och egna hem Ab

Y-tunnus: 0196585-9

Engelsbyvägen 8, 25700 Kemiö

ja

Kiinteistön BJÖRKDAL 257-445-3-11 omistajana:

[yksityishenkilö b]

[yksityishenkilö a], Svenska småbruk och egna hem Ab ja [yksityishenkilö b] ovat jäljempänä erikseen ”**Maanomistaja**” ja yhdessä ”**Maanomistajat**”.

sekä

Hauklammen metsätien tiekunta

Käyttöoikeusyksikötunnus: 000-2014-K29601

2. Sopimusalue

Sopimus koskee Hauklampi -nimisen asemakaavan käynnistämistä. Sopimusalue, pinta-alaltaan noin 76 ha, on osoitettu liitekartassa, jäljempänä ”**Sopimusalue**”. Sopimusalueella sijaitsevat Maanomistajien omistamat alueet, jotka käsittävät kiinteistöt Bergdala II 257-445-3-52, Vildmarken 257-445-3-29 ja noin 3 hehtaarin suuruisen alueen kiinteistöstä Björkdal 257-445-3-11, jotka ovat pinta-alaltaan yhteensä noin 15 hehtaaria. Maanomistajien omistamat alueet on osoitettu liitekartassa vinoviivoituksella.

3. Sopimuksen tarkoitus

Sopimuksen tarkoituksena on, että Kunta ja Maanomistajat sopivat maankäyttö- ja rakennuslain 12 a luvun mukaisesti Sopimusalueen asemakaavoituksen käynnistämisestä ja siihen liittyvistä ehdoista.

Sopijapuolet ovat tietoisia siitä, että käynnistyvä asemakaavoituksen valmistelu ei välttämättä johda asemakaavan hyväksymiseen.

4. Lähtötilanne

Sopimusalue on Kirkkonummen yleiskaavan 2020 mukaan maa- ja metsätalousvaltaista aluetta (kaavamerkintä M) ja maa- ja metsätalousvaltaista aluetta, jolla on ulkoilun ohjaustarvetta ja/tai ympäristöarvoja (MU).

Pohjoisen Kirkkonummen liikennekäytävän osayleiskaavaehdotus (piirustusnro 3489) on asetettu nähtäville ajalla 7.6. - 18.8.2023. Osayleiskaavaehdotuksessa Sopimusalueella Maanomistajien omistamien alueiden maankäyttö on osoitettu pääosin pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP), joka on asemakaavoitettava.

Sopimusalueen asemakaavan saattaminen hyväksymiskäsittelyyn edellyttää lainvoimaista osayleiskaavaa, jossa alueen maankäyttö on osoitettu pääosin pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP) tai muuksi asemakaavoitettavaksi tarkoitetuksi asuntoalueeksi.

5. Maanomistajien esittämät tavoitteet ja lähtökohdat Sopimusalueen asemakaavoittamiselle Maanomistajien omistamilla alueilla

Maanomistajat ovat esittäneet, että Hauklammen alueelle laaditaan asemakaava, jossa osoitetaan asuinpientaloalue, jonka rakennusoikeuden määrittelyssä käytetään lähtökohdana Kirkkonummen yleiskaavan 2020 kantatilojen rakennusoikeusperiaatteita.

Maanomistajat ovat tietoisia siitä, että Maanomistajien esittämät tavoitteet eivät sido Kuntaa kaavoittajana.

6. Kunnan esittämiä tavoitteet ja lähtökohdat Sopimusalueen asemakaavoittamiselle

Sopimusalueen asemakaava toteuttaa kunnan tavoitetta lisätä pientalojen tonttitarjontaa Veikkolan alueella tavoitellen tavanomaista pientaloalueen rakentamistehokkuutta siten, että alueelle voidaan enimmillään toteuttaa noin 50 uutta omakotitonttia. Alueen erityispiirteet huomioidaan suunnittelussa. Kulkuyhteys yleiseltä tieltä osoitetaan katualueena.

7. Kartoitus

Pääosasta Sopimusaluetta on laadittu Kunnan toimesta asemakaavan pohjakartta, joka täyttää kaavoitusmittausasetuksen vaatimukset. Loppuosasta suunnittelualue on laadittu korkeuskäyräaineisto. Maanomistajat vastaavat kustannuksellaan pohjakartan täydentämisestä Kunnan antamien ohjeiden mukaisesti alueelta, jossa Kunnan toimesta ei ole laadittu asemakaavan pohjakarttaa.

8. Asemakaavan laatiminen

Asemakaavan laatiminen Sopimusalueelle sisältyy kunnanvaltuuston hyväksymään kaavoitusohjelmaan vuosina 2023-2024 käynnistyvänä hankkeena.

Asemakaavan laatii Maanomistajien ehdottama ja Kunnan hyväksymä konsultti tai konsultit. Kunta ohjaa kaavoitustyötä.

Suunnittelun lähtötiedoiksi on laadittava maankäyttö- ja rakennuslain mukaan tarvittavat selvitykset ja tutkimustyöt. Kaikki suunnitteluun ja selvityksiin sisältyvät konsulttisolopimukset on esitettävä Kunnalle hyväksyttäväksi.

9. Asemakaavan laatiminen ja kustannukset

Maanomistajat vastaavat Sopimusalueen asemakaavan laatimisen konsulttikustannuksista. Maanomistajat jakavat konsulttikustannukset keskenään sopimallaan tavalla. Maanomistajat ovat aiemmin teettäneet Silvestris Oy:llä Hauklammen asemakaava-alueen luontoselvityksen v. 2013 ja täydentävän luontoselvityksen v. 2016,

Mikroliitti Oy:llä muinaisjäännösselvityksen v. 2016, FCG Oy:llä katu- ja vesihuollon yleissuunnitelman (Jarmo Silvennoinen, 12.4.2017) sekä GeoUnion Oy:llä tien pohjatutkimuksen painokairauksella (Matti Mäntysalo, työnro 9673, 17.8.2016).

Kunta vastaa tarvittavista asemakaavaa varten laadittavien kunnallisteknisten yleissuunnitelmien ja meluselvitysten laatimisesta sekä Kunnalle asemakaavan käsitte-lystä aiheutuvista kustannuksista. Yleissuunnitteluaineisto on Kunnan omaisuutta.

Kunta ilmoittaa mahdollisesti tarvittavista lisäselvitystöistä, jotka todetaan Kunnan ja Maanomistajien konsultin sekä Maanomistajien kesken ennen niiden toteuttamista.

10. Maankäyttösopimuksen laatiminen

Kunta ja kukin Maanomistaja neuvottelevat asemakaavan toteuttamiseksi maankäyttö- ja rakennuslain 12 a luvun mukaisen maankäyttösopimuksen asemakaavaehdotuksen valmistuttua. Maankäyttösopimuksella sopijaosapuolet sopivat maanomistajien osallistumisesta Kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin ja asemakaavassa osoitettujen yleisten alueiden luovuttamisesta Kunnalle lukuun ottamatta kaavamääräyksiin Maanomistajien toteuttamisvastuulle yhteiskäyttöön jääviä yleisiä alueita. Maankäyttösopimuskorvauksen määräytymisessä huomioidaan kaavoituksen tuomaa hyötyä (arvonnousua) vähentävänä tekijänä Maanomistajien ja Hauklammen metsätien tiekunnan kustannuksellaan rakentamat metsätiet kääntöpaikkoineen. Selvyiden vuoksi todetaan, että vastaavasti, mikäli Kunnalle aiheutuu metsäautotien rakenteiden korjaamisesta tai uusimisesta lisäkustannuksia, huomioidaan ne maankäyttösopimuksissa yhdyskuntarakentamisen kustannuserusteena.

Maankäyttösopimuskorvauksen perusteena ovat asemakaava-aluetta palvelevasta yhdyskuntarakentamisesta Kunnalle aiheutuvat kustannukset, jotka jaetaan Maanomistajien kesken Maanomistajan saaman hyödyn (maa-alueen arvonnousu) suhteessa. Maanomistajien maksamat vuonna 2018 lopetetun Hauklammen asemakaavoituksen kaavoitus-, konsultti-, tutkimus- ja selvityskustannukset voidaan huomioida Maanomistajan saamaa hyötyä vähentävänä tekijänä jäljempänä esitetysti.

Maanomistajan aiemmin Hauklammen asemakaavoitusta varten tilaamien käyttökel-poisten kaavaselvitysten kustannukset huomioidaan maankäyttösopimuksissa Maanomistajien hyötyä (arvonnousua) vähentävänä tekijänä. Tämän käynnistämissopimuksen nojalla käynnistettävän Sopimusalueen asemakaavan laatimisen konsulttikustannuksista huomioidaan 2/3-osaa maankäyttösopimuksessa Maanomistajien hyötyä (arvonnousua) vähentävänä tekijänä. Osuus perustuu Maanomistajien omistamien alueiden ja muiden kuin Maanomistajien omistamien Pohjoisen Kirkkonummen liikennekäytävän osayleiskaavaehdotuksen (piirustusno 3489) mukaisten loma-asuntoalueiden (RA) ja lähivirkistysalueiden (VL) pinta-alan suhteeseen.

Maankäyttösopimuksia koskevan Kunnan päätöksen täytyy olla lainvoimainen ja maankäyttösopimusten allekirjoitettu ennen asemakaavan saattamista hyväksymiskä-sittelyyn.

11. Hauklammen metsätie kääntöpaikkoineen ja katurakentaminen

Maanomistajat ja Hauklammen metsätien tiekunta ovat hyödyntäneet noin 17 000 tonnia betonimursketta ja noin 10 000 tonnia Rudus Oy:n toimittamaa kalliomursketta Maanomistajien teiden ja niiden kääntöpaikkojen sekä Hauklammen metsäautotien ja sen kääntöpaikkojen kantavissa rakenteissa. Maanomistajien metsäteitä ja kääntöpaikkoja pyritään hyödyntämään käytettävissä olevilta osin kadunrakentamisessa noudattamalla valtioneuvoston asetuksesta 843/2017 (ns. MARA-asetuksesta) ympäristöministeriön antamaa soveltamisohjetta. Hauklammen metsätien tiekunta on toimittanut asetuksen mukaiset rekisteröinti-ilmoitukset jätteen hyödyntämisestä ja hyödyntämisen loppuraportit Uudenmaan ELY-keskukseen (diaarinumerot UUDELY/2114/2019, UUDELY/2655/2019, UUDELY/2603/2019 ja UUDELY/2343/2019). Valvontaviranomaisena toimiva ELY-keskus on kontrolloinut sille tehtyjen ilmoitusten perusteella, että teiden ja kääntöpaikkojen pohjarakenteissa käytetty betonimurske täyttää asetuksen 4 §:ssä määritellyt hyödyntämistä koskevat vaatimukset.

GeoUnion Oy:n tekemän pohjatutkimuksen lausunnon (Matti Mäntysalo, työnro 9673, 17.8.2016) mukaan Hauklammentien paaluvälillä 280 - 380 m on tien rakennekerrosten alapuolella 2,0...3,0 m paksu savi-/turvekerros, jonka alapuolella savikerros jatkuu 3,0...5,0 m. Pohjaosiltaan maaperä on silttimoreenia.

Lausunnon mukaan Hauklammentien paaluvälillä 480 - 550 m on tien rakennekerrosten alapuolella 1,5...2,5 m paksu pehmeämpi turvetta sisältävä silttikerros.

Lausunnossa todetaan, että tasauksen nostoon pehmeikköjen osalta täytyy suhtautua tietyllä varauksella, ja että tasauksen nostoon tarvitaan pohjanvahvistustoimenpiteitä, niin että päästään hallittuun painumaan. Lisäksi lausunnossa todetaan, että on huomioitava, että painuma ainakin pehmeämmän pehmeikön osalla jatkuu näidenkin toimenpiteiden jälkeen.

Maanomistajat ja Hauklammen metsätien tiekunta ovat vakuuttaneet Kunnalle, että tierakenteen painumariskiä ei enää ole.

Maanomistajat ja Hauklammen metsätien tiekunta ovat tietoisia, että Hauklammen metsätien hyödyntäminen kadunrakentamisessa edellyttää mm. kadunrakentamiseen laadullisesti soveltuvia tien alusrakenteen ja päällysrakenteen rakennekerroksia, jotka eivät edellytä enää rakennekerrosten alapuolisen maaperän pohjavahvistustoimenpiteitä. Kunta voi ottaa katurakenteina vastaan vain kadunrakentamiseen laadullisesti soveltuvia ja pilaantumattomia maa-aineksia sisältäviä rakennekerroksia, joissa ei em. tierakenteen painumariskiä ole.

Maanomistajat ovat tietoisia, että kevyen liikenteen väylän toteuttaminen edellyttää väylän profiililta esteetöntä pituuskaltevuutta.

12. Vesihuollon rakentaminen

Yleissuunnittelussa selvitetään mahdollisuus sijoittaa kunnalliseen verkostoon kuuluvat vesi- ja viemärijohdot katualueelle kadun viereen suunniteltavien kevyen

liikenteen väylien alle. Kunnalliset vesi- ja viemärijohtot voidaan sijoittaa vain Kunnan omistukseen tuleville yleisille alueille, lähtökohtaisesti katualueelle.

13. Pallokenttä

Kaavasuunnittelussa selvitetään Maanomistajan rakentaman ns. pallokentän (pinta-ala noin 3000 m²) soveltuvuus käytettäväksi lähivirkistysalueena. Kunta pallokentän rakenteina voi vastaanottaa vain pilaantumattomia maa-aineksia sisältäviä rakennekerroksia.

14. Sopimuksen voimaantulo ja sitovuus

Tämä sopimus tulee voimaan sekä Kuntaa että Maanomistajia sitovaksi sen jälkeen, kun tämä sopimus on allekirjoitettu ja tämän sopimuksen hyväksymistä koskeva Kunnan päätös on saanut lainvoiman.

15. Sopimusalueen luovuttaminen kolmannelle ja sopimuksen siirtäminen

Maanomistajat eivät saa siirtää tätä sopimusta osittain tai kokonaan kolmannelle ilman kunnan kirjallista suostumusta. Mikäli Maanomistajat luovuttavat Sopimusalueella sijaitsevan kiinteistönsä osittain tai kokonaan kolmannelle tämän sopimuksen voimassa ollessa, Maanomistajat vastaavat edelleen kuntaan nähden tämän sopimuksen mukaisista velvoitteista, ellei luovutuskirjassa on siirretty tätä sopimusta kolmannelle ja Kunta ole hyväksynyt tätä sopimuksen siirtoa.

16. Erimielisyyksien ratkaiseminen

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 781/10.00.00/2023

Hauklammen asemakaavan käynnistämissopimus

Sopimuksen liitteet

Tämän sopimuksen liitteenä on:

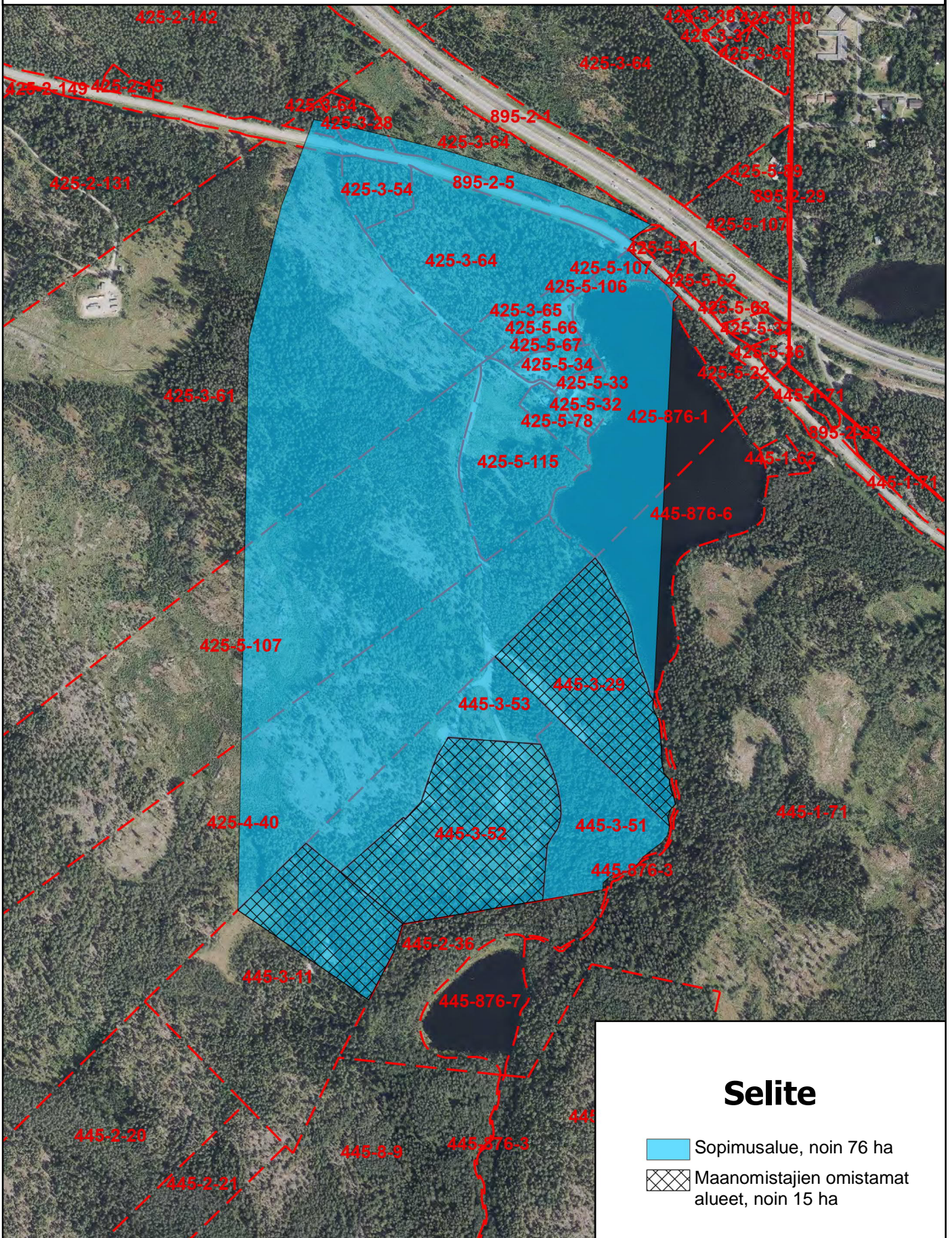
- Liite 1: Sopimusalueen kartta

Allekirjoitukset

Tätä sopimusta on laadittu neljä (4) yhtäpitävää kappaletta, yksi Kunnalle ja yksi kullekin Maanomistajalle.

Hauklammen asemakaavan käynnistämissopimus (dnro 781/10.00.00/2023)

Liite 1. Sopimusalueen kartta



KIRKKONUMMEN KUNTA
KYRKSLÄTTS KOMMUN

Tontti- ja paikkatietopalvelut
Tomt- och geoinformationstjänster

Ilmakuva 2021

1:8 000

