

Dnro 870/10.00.00/2023

Sarvikinrannan asemakaavamuutoksen käynnistämissopimus

Sarvikinrannan asemakaavamuutoksen käynnistämissopimus

Sopimus perustuu kunnanhallituksen päätökseen 4.12.2023 § xx.

Sopijaosapuolet

Kirkkonummen kunta, y-tunnus 0203107-0
PL 20, 02401 Kirkkonummi
jäljempänä tässä sopimuksessa ”*Kunta*”

Sopimuksen toisena osapuolena ovat alla mainitut maanomistajat a) – d), jotka ovat jäljempänä tässä sopimuksessa yhdessä ”*Maanomistajat*”:

Kiinteistöjen 257-473-1-50 ja 257-473-1-60 omistajana:

a) UPM-Kymmene Oyj, y-tunnus 1041090-0
PL 380, 00101 HELSINKI

Kiinteistöjen 257-473-1-51, 257-473-1-61 ja 257-473-1-62 omistajana:

b) Gummerus Kiinteistöt Oy, y-tunnus 1446039-0
c/o Gummerus Oy Laukaantie 4, 40320 JYVÄSKYLÄ

Kiinteistön 257-473-1-37 omistajana:

c) Asunto Oy Kirkkonummen Brostrandsgränden 10, y-tunnus 1051115-4
c/o As Oy Kirkkonummen Bro 10 Sihvonniementie 98 A, 52700 MÄNTYHARJU

Kiinteistöjen 257-473-1-6, 257-473-1-38 ja 257-473-1-162 omistajana:

d) Karvonen, Juho Joonas (s. 18.10.1988)
Elsantie 7 A, 01420 VANTAA

Sopimusehdot

1. Sopimusalue

Sopimusalue on merkitty karttaliitteeseen, jäljempänä ”sopimusalue”. Sopimusalueen pinta-ala on noin 11,22 ha. Sopimusalue ja Maanomistajien omistamat kiinteistöt on osoitettu karttaliitteessä 1.

2. Lähtötilanne

Sopimusalueella on voimassa v. 2005 lainvoiman saanut Sarvikin asemakaava.

Dnro 870/10.00.00/2023

Sarvvikinrannan asemakaavamuutoksen käynnistämissopimus

3. Sopimuksen tarkoitus

Kunta ja Maanomistajat sopivat tällä sopimuksella sopimusalueen asemakaavamuutoksen käynnistämistä ja siihen liittyvistä ehdoista, jäljempänä ”Asemakaava”. Sopijaosapuolet ovat tietoisia siitä, että käynnistyvä asemakaavamuutoksen valmistelu ei välttämättä johda sen hyväksymiseen.

4. Lähtökohdat ja Kunnan esittämät tavoitteet sopimusalueen Asemakaavalle

Hanke koskee kahta korttelia nro:t 2203 ja 2204. Meren rantaan rajoittuvan korttelin 2203 tonttien 4-6 alueelle suunnitellaan uutta rakennusoikeutta asuinkerrostaloja varten ja erillispientalotonttien 1-3 rakennusoikeus tarkistetaan. Mäenlaella sijaitsevan erillispientalotonttien korttelin 2204 maankäyttö muutetaan yhtiömuotoisiksi asuinpientalo- ja rivitalotonteiksi.

Kerrostalokortteleiden meren puoleinen rantaraitti osoitetaan yleisenä kulkuyhteytenä. Rannan suunnittelussa on huomioitava meren tulvariskialueet ja myrskyjen aallonkorkeudet.

Vaikka Sarvikin alue tukeutuu Masalan, kuntakeskuksen ja Espoon palveluihin, on hanke myönteinen myös Sarvikin asuntoalueen kehittämisen näkökulmasta edistäen palvelujen sijoittumista alueelle.

Hankkeessa selvitetään mahdollisuutta hyödyntää kortteleiden esirakentamisesta syntyvää kalliolouhetta rantaraitin rakentamisessa.

Asemakaavassa osoitetaan asuinkerrostalojen rakennuskortteleihin sitova tonttijako.

5. Maanomistajien esittämät tavoitteet sopimusalueen Asemakaavalle omistamallaan kiinteistöillä

Maanomistajien tavoitteena uusi aikakausi korkealuokkaiselle merenranta-asumiselle.

Sarvvikinrannan uusi viitesuunnitelma, liite 2, edustaa ainutlaatuista tilaisuutta luoda Kirkkonummelle korkealuokkaista ja monipuolista asumista meren rannalle. Tavoitteena on houkutella alueelle uusia asukkaita tarjoamalla laadukkaita omistusasuntoja, joista suurimmalla osalla on avautuvat merinäkyvät. Tämä hanke ei ainoastaan paranna alueen asukkaiden elämänlaatua, vaan myös vahvistaa yhteisöllisyyttä yhteisen rantasaunan ja korttelirakennuksen avulla.

Uudistetussa viitesuunnitelmassa on sitouduttu säilyttämään ympäröivän luonnon kauneutta, erityisesti alueen kallioalueella. Kestävän kehityksen periaatteet ovat olennainen osa kaavoitusta, minkä vuoksi mahdollistetaan maalämpö energialähteeksi. Lisäksi alue suunnitellaan esteettömäksi, huolimatta sen haastavista korkeuseroista varmistaen alueen asukkaiden lisäksi alueelle vieraileville pääsyn nauttimaan koko alueen kauneudesta.

Alueen kiviaineksen louhiminen ja hyödyntäminen paikan päällä on sekä taloudellisesti että ekologisesti järkevää. Alueen kiviaineista pystytään järkevästi hyödyntämään rantaraitin pohjarakentamisessa ja samalla vältetään ylläpitokustannuksiltaan kalliit paalutuksen varaan toteutetut siltarakenteet. Rantaan saadaan viihtyisiä ja käytännöllinen kävelyn ja pyöräilyn reitti, joka kiertää alueen merenrannan puolella. Hulevesien hallinta alueella toteutetaan innovatiivisin ja ympäristöä parantavin menetelmin.

Dnro 870/10.00.00/2023

Sarvvikinrannan asemakaavamuutoksen käynnistämissopimus

Tavoitteena on, että alueen rakennukset heijastavat ajatonta tyylikkyyttä. Tämä ei ainoastaan varmista alueen esteettistä vetovoimaa vaan myös sen harmonisen sulautumisen ympäröivään maisemaan ja merelliseen näkymään.

6. Kartoitus

Sopimusalueesta on laadittu Kunnan toimesta asemakaavan pohjakartta. Maanomistajilta peritään Kunnan päättämän hinnaston mukainen maksu suunnittelun pohja-aineistosta.

7. Asemakaavan laatiminen ja aikataulu

Sopimusalueen Asemakaavan laatiminen sisältyy kunnanvaltuuston hyväksymään kaavoitusohjelmaan v. 2023-2024 käynnistyvänä hankkeena. Tavoiteaikataulu on, että Asemakaava voisi edetä hyväksymiskäsittelyyn keväällä 2025.

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

Suunnittelun lähtötiedoiksi on laadittava maankäyttö- ja rakennuslain mukaan tarvittavat selvitykset. Kaikkien suunnittelussa ja selvityksissä käytettävien konsulttien pätevyys on esitettävä Kunnalle hyväksyttäväksi.

Tarvittavat selvitystyöt todetaan yhdessä Kunnan ja Maanomistajien konsultin kesken ennen niiden toteuttamista. Asemakaavoituksen yhteydessä laadittavaksi tulevia kaavallisia selvityksiä ja suunnitelmia voivat olla esimerkiksi liikenteellinen tarkastelu, hulevesiselvitys, luontoselvitys, pilaantuneiden maiden selvitykset, maaperätutkimukset sekä lähiympäristö- ja rakennustapaohjeet.

8. Asemakaavan laatimisen kustannukset ja töiden tilaaminen

Maanomistajat vastaavat kaikista sopimusalueen Asemakaavan laatimisen kustannuksista. Asemakaavan laatimisen kustannuksia ovat mm. konsulttikustannukset, tarvittavien kaavoituksen kohteena oleviin kiinteistöihin suoraan kohdistuvien tutkimusten, selvitysten ja vaikutusten arvioinnin kustannukset sekä Kunnalle Asemakaavan käsittelystä aiheutuvat kustannukset.

Maanomistajat vastaavat yhteisesti tämän sopimuksen mukaisten suunnittelutöiden, selvitysten ja Kunnan perimien kustannusten maksuveloitteiden suorittamisesta.

Kunta vastaa tämän sopimuksen voimaantulon jälkeisen katujen ja vesihuollon sekä puistojen yleissuunnittelun tilaamisesta ja kustannuksista. Yleissuunnitteluaineisto on Kunnan omaisuutta.

Maanomistajat a) - c) ovat teettäneet rantaraitin yleissuunnittelua varten maaperätutkimuksia, joiden arvonlisäverottomat kohtuulliset kustannukset voidaan huomioida hyväksyttävien tositteiden mukaisesti Maanomistajien a) - c) kanssa tehtävissä maankäyttösopimuksissa kaavoituksen tuomaa hyötyä (arvonnousua) vähentävänä tekijänä siltä osin kuin Maanomistaja on tutkimusten kustannuksiin osallistunut.

9. Maankäyttösopimuksen laatiminen

Kunta ja kukin Maanomistaja a) - d) neuvottelevat Asemakaavan toteuttamiseksi maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 12 a luvun mukaisen maankäyttösopimuksen Asemakaavan ehdotuksen valmistuttua. Maankäyttösopimuksella sopijaosapuolet sopivat Maanomistajien osallistumisesta

Dnro 870/10.00.00/2023

Sarvvinrannan asemakaavamuutoksen käynnistämissopimus

Asemakaavaa palvelevan yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin ja alueiden luovutuksista yleisten alueiden ja tonttien muodostamiseksi.

Selvyyden vuoksi todetaan, että maankäyttösopimuksella tullaan sopimaan MAL-tavoitteiden mukaisesti huoneistotyyppi- ja hallintamuotojakaumaa (esim. omistusasuntotuotannon vähimmäisosuus ja perheasuntojen riittävä määrä) sekä riittävästä asuntotuotannon aloituksen määrästä.

Maankäyttösopimuksen tulee olla hyväksytty ja allekirjoitettu ennen Kunnan Asemakaavan hyväksyvää valtuuston päätöstä.

10. Maankäyttösopimuskorvauksen määräytyminen

Maankäyttösopimuskorvauksilla katetaan Sopimusaluetta palvelevasta yhdyskuntarakentamisesta Kunnalle aiheutuvat kustannukset mukaan lukien kaavoitettavan asuinrakennusoikeuden osalta muun julkisen palvelurakentamisen (koulut, päiväkodit jne.) kustannukset. Maksettava korvaus suhteutetaan Maanomistajan asemakaavasta saamaan hyötyyn. Kaavoituksen tuoma hyöty muodostuu kaavoitettavan maa-alueen arvonnoususta.

Kaavoituksen tuomasta hyödystä peritään Kunnalle osa sopimuskorvauksena. Sopimuskorvausten maksu ajoitetaan Asemakaavaa palvelevan yhdyskuntarakentamisen yhteyteen, ja korvausten suorittamiselle asetetaan takaraja.

11. Sopimuksen voimaantulo ja sitovuus

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

12. Sopimusalueen luovuttaminen kolmannelle ja sopimuksen siirtäminen

Maanomistajat eivät saa siirtää tätä sopimusta osittain tai kokonaan kolmannelle ilman Kunnan suostumusta. Mikäli Maanomistajat kuitenkin luovuttavat sopimusalueella sijaitsevan kiinteistönsä osittain tai kokonaan kolmannelle tämän sopimuksen voimassa ollessa, Maanomistajat vastaavat edelleen Kuntaan nähden tämän sopimuksen mukaisista velvoitteista, ellei luovutuskirjassa ole siirretty tämän sopimuksen mukaisia velvoitteita luovutuksensaajalle ja Kunta ole hyväksynyt sopimuksen siirtoa.

13. Erimielisyyksien ratkaiseminen

Sopijaosapuolet pyrkivät ratkaisemaan tätä sopimusta koskevat erimielisyytensä ensisijaisesti neuvottelemalla.

Mikäli sopijaosapuolet eivät pysty kohtuullisessa ajassa ratkaisemaan erimielisyyksiään neuvottelemalla, ratkaistaan ne jonkun sopijaosapuolen niin vaatiessa Länsi-Uudenmaan käräjäoikeudessa.

Dnro 870/10.00.00/2023
Sarvikinrannan asemakaavamuutoksen käynnistämissopimus

Sopimuksen liitteet

Tämän sopimuksen liitteenä on:

- Liite 1. Sopimusalueen kartta ja Maanomistajien alueet
- Liite 2. Viitesuunnitelma, 4.12.2023

Allekirjoitukset

Tätä sopimusta on laadittu viisi (5) yhtäpitävää kappaletta, yksi kullekin Maanomistajalle ja yksi Kunnalle.

Sarvikinrannan asemakaavamuutoksen käynnistämissopimus (dnro 870/10.00.00/2023)
Liite 1. Sopimusalueen kartta ja Maanomistajien alueet

