

Dnro 870/10.00.00/2023

Sarvikinrannan asemakaavamuutoksen käynnistämissopimus

Sarvikinrannan asemakaavamuutoksen käynnistämissopimus

Sopimus perustuu kunnanhallituksen päätökseen 30.9.2024 § 299.

Sopijaosapuolet

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

Sopimuksen toisena osapuolena ovat alla mainitut maanomistajat a) – c), 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

Sopimusehdot

1. Suunnittelualue

Suunnittelualue on merkitty karttaliitteeseen, jäljempänä ”Suunnittelualue”. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 11,0 ha. Suunnittelualue ja Maanomistajien omistamat kiinteistöt on osoitettu karttaliitteessä 1.

2. Lähtötilanne

Suunnittelualueella on voimassa v. 2005 lainvoiman saanut Sarvikin asemakaava.

3. Sopimuksen tarkoitus

Kunta ja Maanomistajat sopivat tällä sopimuksella Suunnittelualueen asemakaavamuutoksen käynnistämisestä ja siihen liittyvistä ehdoista, jäljempänä ”*Asemakaava*”. Sopijaosapuolet ovat

Dnro 870/10.00.00/2023

Sarvvikinrannan asemakaavamuutoksen käynnistämissopimus

tietoisia siitä, että käynnistyvä asemakaavamuutoksen valmistelu ei välttämättä johda sen hyväksymiseen.

4. Lähtökohdat ja Kunnan esittämät tavoitteet Suunnittelualan Asemakaavalle

Hanke koskee kahta korttelia nro:t 2203 ja 2204. Meren rantaan rajoittuvan korttelin 2203 tonttien 5-6 alueelle suunnitellaan uutta rakennusoikeutta asuinkerrostaloja varten ja tontin 4 alueelle kahta asuinpientaloa varten. Mäenlaella sijaitsevan erillispientalotonttien korttelin 2204 tonteilla ja korttelin 2203 tonteilla 8-14 maankäyttö muutetaan yhtiömuotoisiksi asuinpientalo- ja rivitalotonteiksi.

Kerrostalokortteleiden meren puoleinen rantaraitti osoitetaan yleisenä kulkuyhteytenä. Rantaraitti on saavutettava ja helposti lähestyttävä ja raitille sijoitetaan myös ranta-alueen yleistä käyttöä ja palveluita tukeva rakennus, esimerkiksi kahvila. Rannan suunnittelussa on huomioitava meren tulvariskialueet ja myrskyjen aallonkorkeudet. Rantaraitin vaikutukset Siltarannankujan tonttikadun käyttöön tutkitaan kaavasuunnittelussa.

Vaikka Sarvvikin alue tukeutuu Masalan, kuntakeskuksen ja Espoon palveluihin, on hanke myönteinen myös Sarvvikin 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 Suunnittelualan Asemakaavalle omistamillaan kiinteistöillä

Maanomistajien tavoitteena on uusi aikakausi korkealuokkaiselle merenranta-asumiselle.

Sarvvikinrannan uusi viitesuunnitelma, liite 2, mahdollistaa Kirkkonummelle monipuolisen asumisen sijoittamista meren rannalle. Tavoitteena on houkutella alueelle uusia asukkaita tarjoamalla laadukkaita omistusasuntoja, joista suurimmalla osalla on merinäkyvät. Tämä hanke 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 varmistaa alueen esteettisen vetovoiman ja harmonisen sulautumisen ympäröivään maisemaan ja merelliseen näkymään.

Tällä hetkellä suljetut yksityiset ranta-alueet avataan kaikille avoimeksi yleiseksi alueeksi, jossa huomioidaan viherrakentaminen ja viihtyisyys.

6. Kartoitus

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

7. Asemakaavan laatiminen ja aikataulu

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

Suunnittelualueen 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 Suunnittelualueen 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 maksuvelvoitteiden 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 maankäytösopimuksissa kaavoituksen tuomaa hyötyä (arvonnousua) vähentävänä tekijänä siltä osin kuin Maanomistaja on tutkimusten kustannuksiin osallistunut.

9. Maankäyttösopimuksen laatiminen

Kunta ja kukin Maanomistaja a) - c) neuvottelevat Asemakaavan toteuttamiseksi maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 12 a luvun mukaisen maankäyttösopimuksen Asemakaavan ehdotuksen valmistuttua. Maankäyttösopimuksella sopijaosapuolet sopivat Maanomistajien osallistumisesta 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 Suunnittelualuetta 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. Suunnittelualueen luovuttaminen kolmannelle ja sopimuksen siirtäminen

Maanomistajat eivät saa siirtää tätä sopimusta osittain tai kokonaan kolmannelle ilman Kunnan suostumusta. Mikäli Maanomistajat kuitenkin luovuttavat Suunnittelualueella 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. Suunnittelualan kartta ja Maanomistajien alueet
- Liite 2. Viitesuunnitelma, 19.9.2024

Allekirjoitukset

Tämä sopimus on allekirjoitettu sähköisesti Visma Sign -allekirjoituspalvelussa.

Kirkkonummen kunta

Virpi Sailas
kunnanjohtaja

UPM-Kymmene Oy

Eija Martikainen
oikeutettu

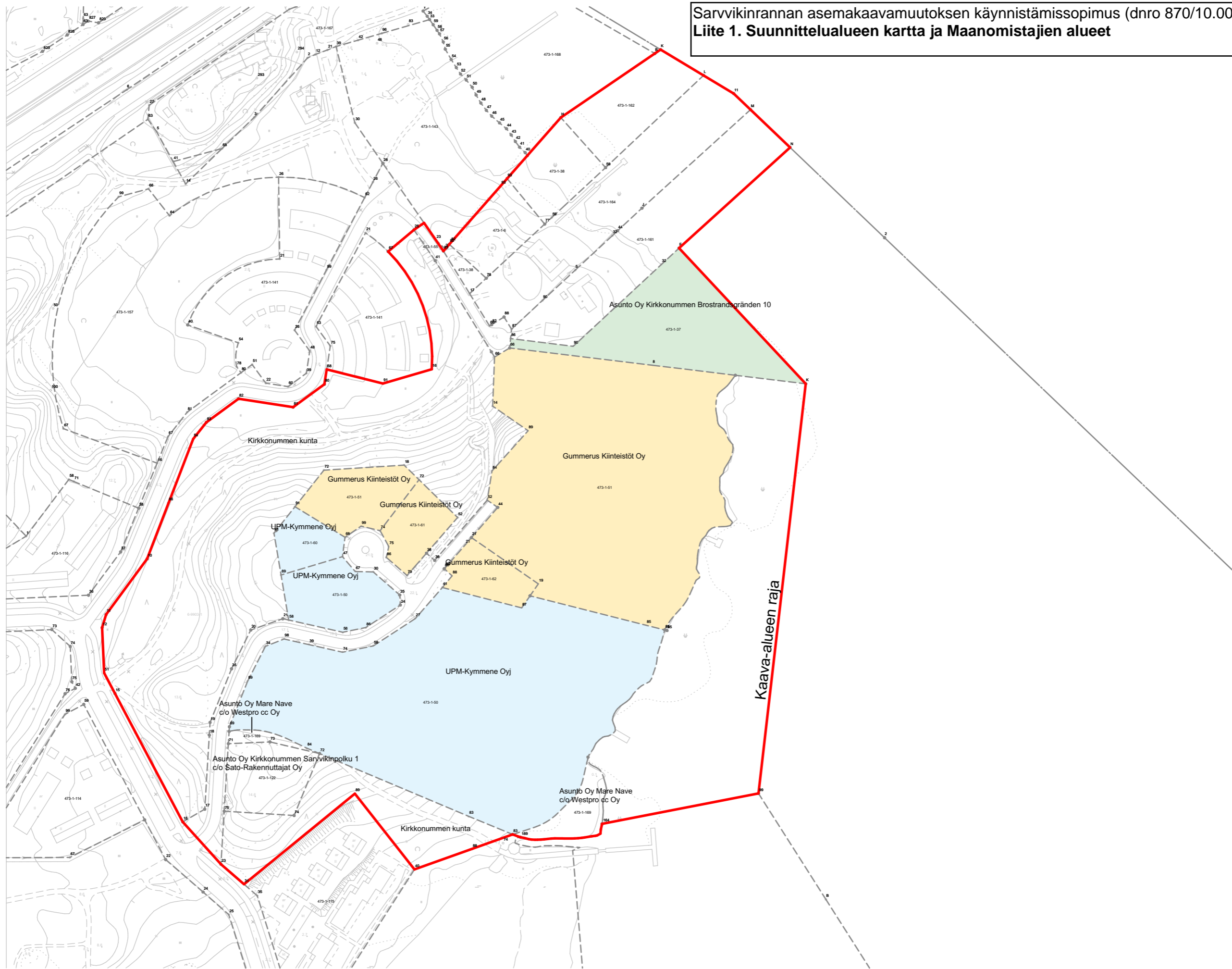
Tapani Sirkkanen
oikeutettu

Gummerus Kiinteistöt Oy

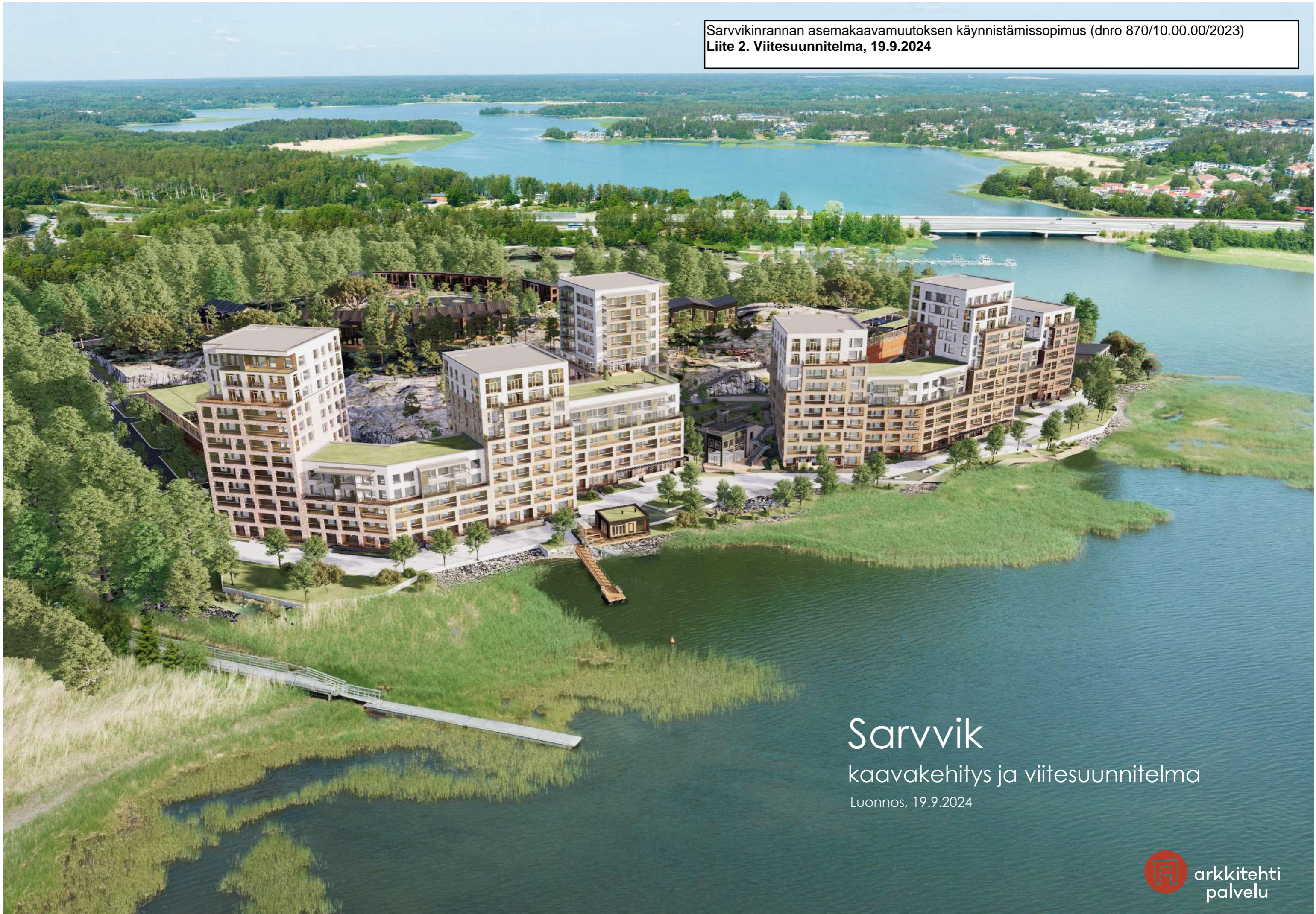
Eero Salojärvi
hallituksen puheenjohtaja

Asunto Oy Kirkkonummen Brostrandsgränden 10

Anne Nygrén
hallituksen varsinainen jäsen



Sarvikinrannan asemakaavamuutoksen käynnistämissopimus (dnro 870/10.00.00/2023)
Liite 2. Viitesuunnitelma, 19.9.2024



Sarvik

kaavakehitys ja viitesuunnitelma

Luonnos, 19.9.2024



Viitesuunnitelma 2024



Viitesuunnitelma 2019

Havainnekuva

1:2000 (A3)
19.9.2024



Muutokset viitesuunnitelmaan 2023 > 2024

- A. Kiinteistö 257-473-1-37 muutettu AK > AP.
- B. Kerrostalokorttelia kevennetty liittymään luontevasti pohjoiseen naapuriin - supistettu rakennusmassaa sekä pudotettu kerroskorkeutta.
- C. Matalampien rakennusmassojen kerroskorkeutta pudotettu (merinäköalat kallion laelta). Matalien rakennusmassojen katot muutettu viherkatoiksi.
- D. Osa pysäköintikannesta muutettu leikki- ja oleskelualueeksi (merinäköala kallion laelta). AK-korttelin keventäminen on mahdollistanut autopaikkojen vähentämisen.

Lisäksi:

- AK-korttelin väritystä on vaalennettu
- AK-korttelin muurimaisuutta on vähennetty:
 - Kerroskorkeuksien pudotus (merinäköalat).
 - Korkeampien rakennusmassojen yläkerrosten variointi.
 - Kävelyalueille on lisätty puita ja istutuksia viihtyisyyden lisäämiseksi.





Merinäköalat kallioiden laelta



Näkymä 1 - saapuminen AK-korttelin pohjoispäässä



Matalaa rakennusmassaa on laskettu.
Osa pysäköintikannesta muutettu leikki- ja oleskelu-alueeksi.

Näkymä 2 - kallion laki muinaishaudan eteläpuolella

Näkymä kallion laelta AK-korttelin keskeltä

(A3)
19.9.2024



Näkymä 3 - kallion laki korttelin eteläpäässä

Matalaa rakennusmassaa on laskettu
sekä lisätty viherkatto.

Näkymä kallion laelta AK-korttelin eteläpäästä

(A3)
19.9.2024



Myös pohjoinen
pysäköintihalli istutetaan
rinteeseen

Maastonmuodot mahdollistavat kiinnostavia piharatkaisuja. Kuvassa yhteinen leikkipaikka.





Iltaisen visualisointi rantaraitista

Ilmainen visualisointi porttikongista.
Rakennusten seiniä ja kallioita
korostetaan paikoin valaisimin.
Tumma tiili on päivitetty
vaaleammaksi.







Näkymä pientaloista koillisesta

Näkymä olevan erillispientalon
pihalta kohti AK-korttelia

