

Kolbackenin asemakaavamuutoksen käynnistämissopimus

Tämä sopimus, jäljempänä ”Sopimus” perustuu kunnanhallituksen päätökseen pp.kk.202v § xx, joka on saanut lainvoiman.

Sopijaosapuolet

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

ja

Kiinteistön 257-483-2-12 omistajana:
Kiinteistö Oy Uusi Kirkkonummen Kartanonranta, y-tunnus 3202858-5
c/o EKE-Rakennus Oy, Piispanportti 11, 02240 ESPOO
jäljempänä tässä Sopimuksessa ”Maanomistaja”

Maanomistajana olevan kiinteistöosakeyhtiön omistaja on EKE-Rakennus Oy (y-tunnus 2321457-0).

Sopimusehdot

1. Sopimusalue

Sopimusalue on merkitty liitteenä olevalle kartalle, liite 1, jäljempänä ”Sopimusalue”.
Sopimusalueen pinta-ala on noin 4,1838 ha.

Sopimusalueeseen kuuluu yksi palsta Maanomistajan omistamasta Södergård-nimisestä tilasta 257-483-2-12.

Sopimusalue on asemakaavassa toimitilarakennusten korttelialuetta (KTY) noin 3,1887 ha, lähivirkistysaluetta (VL) noin 0,5946 ha ja katualuetta (Energiakuja) noin 0,4005 ha.

2. Lähtötilanne

Sopimusalueella on voimassa Kolbackenin asemakaava (saanut lainvoiman 17.2.2023).

3. Sopimuksen tarkoitus

Kunta ja Maanomistajat sopivat tällä Sopimuksella Sopimusalueen asemakaavamuutoksen, jäljempänä ”asemakaava”, laatimisen käynnistämisestä ja siihen liittyvistä ehdoista.
Sopijaosapuolet ovat tietoisia siitä, että käynnistytävä asemakaavan valmistelu ei välttämättä johda sen hyväksymiseen.

4. Lähtökohdat ja Kunnan esittämät tavoitteet Sopimusalueen asemakaavalle

Sopimusalueella on voimassa oleva Kolabackenin asemakaava, jäljempänä ”*Kolabackenin asemakaava*”. Sopimusalue on rakentamaton ja alueella sijaitsevat Kolabackenin asemakaavan mukaiset lähivirkistys- ja katualueet ovat Kunnan omistuksessa.

Maanomistaja on ollut yhteydessä Kuntaan kaavamuutoksesta syksyllä 2024 ja kaavoitusaloite suurtonnin toteuttamiseksi on toimitettu kuntaan lokakuussa 2024.

Kunnan tavoitteena Sopimusalueella on turvata virkistysreitit, toimivat ajoyhteydet ja turvalliset liittymät sekä tarkoituksenmukaisempi tontinmuodostus.

5. Maanomistajan esittämät tavoitteet Sopimusalueen asemakaavamuutokselle

Maanomistajan esittämänä päätavoitteena on laatia asemakaava, jossa Sopimusalueella sijaitsevat KTY ja VL alueet sijoitellaan uudelleen kohtuullisin pinta-alamuutoksin ja muodostaa Sopimusalueelle yksi suurtonni Maanomistajan tiedossa olevan toimijan käyttöön.

Maanomistaja on tietoinen siitä, että Maanomistajan esittämät tavoitteet eivät sido Kuntaa kaavoittajana.

6. Kartoitus

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

7. Asemakaavan laatiminen, aikataulu ja töiden tilaaminen

Tavoitteena on saada asemakaavamuutos hyväksymiskäsittelyyn vuonna 2026.

Sopimusalueen uuden asemakaavan laatii Maanomistajan ehdottama ja Kunnan hyväksymä konsultti tai konsultit. Kunta ohjaa kaavoitustyötä.

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

Kaavoituksen lähtötiedoksi on laadittava tarvittavat selvitykset, jotka todetaan yhdessä Kunnan ja Maanomistajan konsultin kesken ennen niiden toteuttamista. Kolabackenin asemakaavan laatimisen yhteydessä on laadittu tarvittavat selvitykset, joita asemakaavan laatimisen yhteydessä tullaan mahdollisesti täydentämään. Lisäksi asemakaavoituksen yhteydessä laadittavaksi tulevia selvityksiä ja suunnitelmia voivat olla esimerkiksi liikenteelliset tarkastelut ja hulevesien yleissuunnitelmat.

8. Asemakaavan laatimisen kustannukset

Maanomistaja vastaa kaikista Sopimusalueen asemakaavamuutoksen laatimisen kustannuksista. Asemakaavamuutoksen laatimisen kustannuksia ovat mm. konsulttikustannukset, tarvittavien tutkimusten, selvitysten ja vaikutusten arviointien kustannukset sekä Kunnalle asemakaavan käsittelystä aiheutuvat hallinnolliset kustannukset (kuten kuuluttaminen ja yleisötilaisuuksien järjestäminen). Mikäli prosessin edetessä käy selväksi, että voimassa olevan asemakaavan toteuttamiseksi laadittuun katusuunnitelmaan on asemakaavamuutoksen vuoksi tehtävä päivityksiä, vastaa Maanomistaja myös katusuunnitelman päivittämisen kustannuksista.

9. Maankäyttösopimuksen laatiminen

Kunta ja Maanomistaja neuvottelevat asemakaavan toteuttamiseksi maankäyttö- ja rakennuslain 12 a luvun mukaisen maankäyttösopimuksen asemakaavaehdotuksen valmistuttua.

Maankäyttösopimuksella sopijaosapuolet sopivat Maanomistajan osallistumisesta asemakaavaa palvelevan yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin, yleisten alueiden luovuttamisesta Kunnalle sekä tarvittaessa tonttien muodostamisesta.

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

10. Maankäyttösopimuskorvauksen määräytyminen ja maksaminen

Maankäyttösopimuskorvauksilla katetaan Kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvat kustannukset. Maksettava korvaus suhteutetaan Maanomistajan asemakaavasta saamaan hyötyyn, joka muodostuu asemakaavoituksen johdosta syntyvästä maan arvonnoususta.

Asemakaavoituksen tuomasta hyödystä peritään Kunnalle osa sopimuskorvauksena. Sopimuskorvausten maksu pyritään ajoittamaan asemakaavaa palvelevan yhdyskuntarakentamisen yhteyteen, ja korvausten suorittamiselle asetetaan aina takaraja.

11. Sopimuksen voimaantulo ja sitovuus

Tämä Sopimus tulee voimaan sekä Kuntaa että Maanomistajaa 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

Maanomistaja ei saa siirtää tätä Sopimusta osittain tai kokonaan kolmannelle ilman Kunnan antamaa kirjallista suostumusta. Mikäli Maanomistaja kuitenkin luovuttaa Sopimusalueella sijaitsevan kiinteistönsä osittain tai kokonaan kolmannelle tämän Sopimuksen voimassa ollessa, Maanomistaja vastaa 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 jommankumman sopijaosapuolen niin vaatiessa Länsi-Uudenmaan käräjäoikeudessa.

Sopimuksen liitteet

Tämän sopimuksen liitteenä on:

- Liite 1: Sopimusalueen kartta

Dnro 945/10.00.00/2024

Kolbackenin asemakaavamuutoksen käynnistämissopimus

Allekirjoitukset