

KAUPPAKIRJA  
Dnro 90/10.00.01/2025

# Kauppakirja

## KAUPAN OSAPUOLET

Myyjä: Kiinteistö Oy Masalan Niittylampi  
Y-tunnus: 0194241-1  
Postiosoite: Kolmenkyläntie 6 F 13, 02420 JORVAS

Ostaja: Kirkkonummen kunta  
Y-tunnus: 0203107-0  
Postiosoite: PL 20, 02401 KIRKKONUMMI

## PÄÄTÖKSET

Myyjän puolelta kauppa perustuu pp.kk.2025 pidetyn yhtiökokouksen päätökseen.

Ostajan puolelta kauppa perustuu kunnanvaltuuston päätökseen pp.kk.2025 § xx, joka on saanut lainvoiman.

## KAUPAN KOHDE

Kauppan kohteena on Kirkkonummen kunnassa sijaitseva kiinteistö BRÅTAÄNG 257-431-1-28, josta myyjälle pidätetään liitekartalla, liite 1, osoitettu noin 5 hehtaarin määräala.

## KAUPPAHINTA

Kauppahinta on yksi miljoona neljäsataatuhatta (1 400 000) euroa.

## MUUT KAUPPAEHDOT

Tämän kiinteistökaupan kaikki ehdot on esitetty tässä kauppakirjassa.

### 1. Kauppahinnan maksaminen

Ostaja maksaa kauppahinnan myyjän pankkitilille XXXX kahden (2) viikon kuluessa kauppakirjan allekirjoituksesta.

Viivästyskorko määräytyy korkolain (633/1982) 4 § mukaan.

KAUPPAKIRJA  
Dnro 90/10.00.01/2025

## 2. Omistus- ja hallintaoikeuden siirtyminen

Omistus- ja hallintaoikeus kaupan kohteeseen siirtyvät ostajalle, kun koko kauppahinta on maksettu myyjälle.

## 3. Kiinnitykset ja panttioikeudet

Kaupan kohde myydään vapaana velkakiinnityksistä.

## 4. Kiinteistövero, maksut ja muut kustannukset

Myyjä vastaa kaupan kohteen kiinteistöverosta luovutusvuodelta.

Ostaja vastaa kauppaan kohteen lainhuudatuskustannuksista, kaupanvahvistajan palkkiosta ja mahdollisesta varainsiirtoverosta.

Ostaja vastaa myyjälle pidätettävän määräalan lohkomiskustannuksista.

## 5. Kohteeseen tutustuminen

Ostaja on tarkastanut alueen ja rajat sekä tutustunut alueen maasto-olosuhteisiin. Ostaja on verrannut näitä seikkoja kaupan kohteesta esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Ostajalla ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

## 6. Asiakirjoihin tutustuminen

Ostaja on tutustunut seuraaviin kohdetta koskeviin asiakirjoihin, joista ostajalla ei ole huomauttamista:

1. lainhuutotodistus,
2. rasiustodistus,
3. kiinteistörekisteriote, ja
4. Masalan osayleiskaava määräyksineen.

## 7. Irtaimisto

Kauppaan ei kuulu irtaimistoa, eikä sellaisen myynnistä ole tehty eri sopimustakaan.

## 8. Osuudet yhteisiin alueisiin

Pidätettävä määräala ei saa osuuksia yhteisiin alueisiin.

## 9. Ympäristönsuojelulain mukainen ilmoitus

Ympäristönsuojelulain (527/2014) 139 § mukaisesti myyjä ilmoittaa, että sillä ei ole tiedossa ympäristönsuojelulaissa tarkoitettuja jätteitä tai aineita, jotka olisivat saattaneet aiheuttaa kaupan kohteen maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

KAUPPAKIRJA  
Dnro 90/10.00.01/2025

## 10. Sitoumus

Ostaja sitoutuu parhaansa mukaan edistämään 11.1.2019 vireille kuulutetun Mustikkarinteen asemakaavan valmistelua hyväksymiskäsittelyyn vuoden 2025 aikana.

Kirkkonummen kunnanhallitus on hyväksynyt Mustikkarinteen asemakaavan maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti päätöksellä 17.10.2022 § 334, liite 2. Yleisperiaatteet koskevat mm. kaavoitettavien korttelialueiden yksikköhinnoittelua.

Edellä mainittujen yleisperiaatteiden lisäksi periaatteena on, että Kiinteistö Oy Masalan Niittylammen (y-tunnus 0194241-1) kanssa neuvoteltavassa Mustikkarinteen asemakaavan maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti voidaan sen tilaaman asemakaavasuunnittelun kustannuksista huomioida puolet arvonnousun vähennyksenä. Lisäksi neuvoteltavassa maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti sopimuskorvausta on mahdollista kuitata luovuttamalla Kirkkonummen kunnalle asuinpien- tai omakotitontteja.

## 11. Erimielisyyksien ratkaiseminen

Mahdolliset kauppakirjan tulkinnasta johtuvat erimielisyydet ja riidanalaiset korvauskysymykset ratkaistaan Länsi-Uudenmaan käräjäoikeudessa.

## LIITTEET

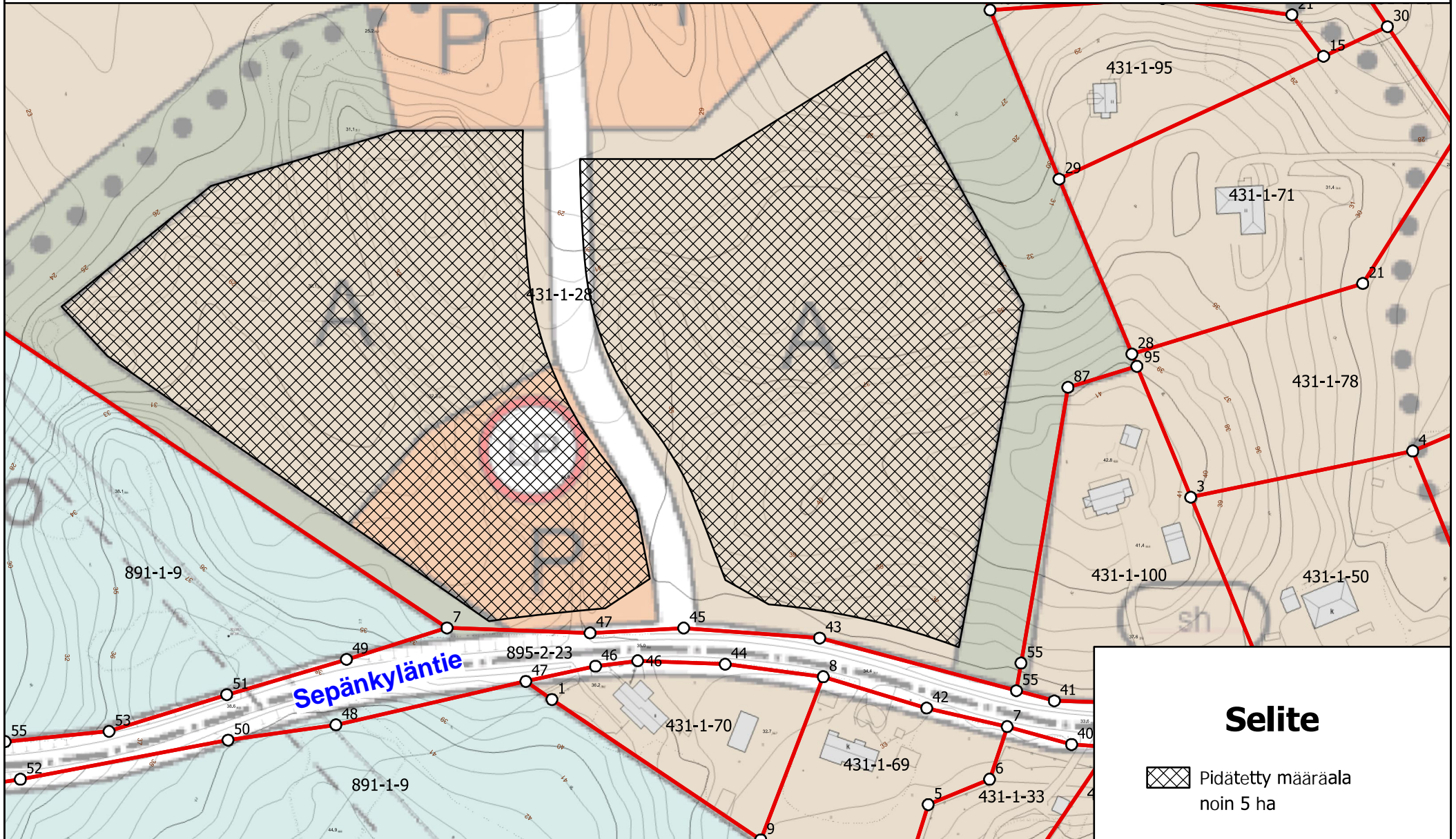
Tämän kauppakirjan liitteenä on:

1. Liitekartta
2. Mustikkarinteen asemakaavan maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti yleisperiaatteet, kunnanhallituksen päätös 17.10.2022 § 334

## ALLEKIRJOITUKSET

## KAUPANVAHVISTUS

Liite 1. Kaupunkirjan dnro 90/10.00.01/2025 liitekartta



KIRKKONUMMEN KUNTA  
KYRKSLÄTTS KOMMUN

Tontti- ja paikkatietopalvelut  
Tomt- och geoinformationstjänster

Ote Masalan osayleiskaavasta  
ja kantakartasta

20 10 0 20 40 60 80



Metriä

1:2 000

## Mustikkarinteen asemakaavan maankäytösopimusten yleisperiaatteet

### Sopimuskynnys

Maankäytösopimuksessa merkittävän hyödyn rajana (sopimuskynnyksenä) on 150 000 euroa. Sopimuskorvauksena kunta perii maanomistajalta 50 % osuuden maa-alueen arvonnoususta sopimuskynnyksen ylittävältä osalta ja mahdollisten vähennysten jälkeen.

### Rakennuskortteleiden asuinrakennusoikeuden arvo

Rakennuskortteleiden arvonnousun laskennassa jätetään huomioimatta olemassa olevan käyttökelpoisen asuinrakennuksen käyttämä kerrosala tontin rakennusoikeudesta.

Mustikkarinteen asemakaavaehdotuksessa erillispientalojen korttelialueen (kaavamerkintä AO, omakotitontit) asuinrakennuksen rakennusoikeus on enintään 180 k-m<sup>2</sup>, ellei kaavakartalle toisin ole merkitty.

Maanomistajille asemakaavasta koituvan hyödyn (maa-alueen arvonnousun) laskennassa ja luovutuksissa korttelialueiden asuinrakennusoikeus arvostetaan seuraavin yksikköhinnoin:

- |   |                                 |
|---|---------------------------------|
| • erillispientalojen korttelialue (kaavamerkintä AO)                | 440 euroa/k-m <sup>2</sup> ,    |
| • asuinpientalojen korttelialue (AP),                               | 305 euroa/k-m <sup>2</sup> , ja |
| • asuinrakennusten korttelialue (A, suurin sallittu kerrosluku III) | 265 euroa/k-m <sup>2</sup> .    |

AP- ja A-korttelialueet on tarkoitettu yhtiömuotoiseen asuntotuotantoon. Edellä mainitut AP- ja A-korttelialueiden yksikköhinnat koskevat vapaarahoitteista asuntotuotantoa.

### Maa-alueen arvo nykytilanteessa ilman asemakaavaa

Hजारakennuspaikkoina huomioidaan olemassa olevan asuinrakennuksen rakennuspaikka ja mahdolliset kiinteistöillä Kirkkonummen yleiskaava 2020:n kantatilalaskennan mukaan olevat laskennalliset rakennuspaikat.

Nykytilanteessa ilman asemakaavaa jätetään maa-alueen arvon laskennassa huomioimatta olemassa olevan käyttökelpoisen asuinrakennuksen vaatima maapinta-ala laskettuna tehokkuuden  $e=0,18$  mukaan, joka on laskennallinen tonttitehokkuus Mustikkarinteen asemakaavan AO-korttelialueilla. Esim. jos olemassa olevan käyttökelpoisen asuinrakennuksen kerrosala on 180 k-m<sup>2</sup>, saadaan sen vaatima maapinta-ala laskettua kaavalla:

- $180 \text{ k-m}^2 / 0,18 = 1000 \text{ m}^2$

Nykytilanteessa ilman asemakaavaa lasketaan rakennuspaikan ulkopuolisen alueen arvo kynnyksittäin seuraavasti:

- |             |                          |                             |
|-------------|--------------------------|-----------------------------|
| • pinta-ala | 2000 m <sup>2</sup> asti | 40,0 euroa/m <sup>2</sup> , |
| • pinta-ala | 4000 m <sup>2</sup> asti | 20,0 euroa/m <sup>2</sup> , |
| • pinta-ala | 5000 m <sup>2</sup> asti | 5,0 euroa/m <sup>2</sup> .  |

Muut maa-alueet arvostetaan yksikköhintaan 5,0 euroa per m<sup>2</sup> pois lukien ilmaislouutusvelvollisuuden piiriin kuuluva katualue. Ks. jäljempänä kohta ”Yleiset alueet”.

## Yleiset alueet

Katualueet luovutetaan kunnalle maankäyttö- ja rakennuslain 104 §:n laskentaperiaatteen mukaan, jolloin katualue luovutetaan tiettyyn määrään asti korvauksetta (ns. ilmaislouutusvelvollisuus ensimmäisen asemakaavan alueella).

Maanomistaja luovuttaa kunnalle kaikki asemakaavassa osoitetut yleiset alueet, joiden toteuttamisvastuu on kunnalla. Maanomistaja luovuttaa kunnalle korvauksetta 50 % yleisistä alueista.

Yleiset alueet, joita ei luovuteta korvauksetta, arvostetaan luovutuksissa seuraavin yksikköhinnoin:

- lähivirkistysalue (kaavamerkintä VL) ja puistoalue (VP) 5,0 euroa/m<sup>2</sup>, ja
- katualue 2,0 euroa/m<sup>2</sup>.

## Mahdolliset vähennykset arvonnoususta

### Rakennuksen kohtuulliset purkukustannukset

Jos asemakaavan toteuttaminen edellyttää rakennuksen purkamista, huomioidaan arvonnousun vähennyksenä rakennuksen kohtuulliset purkukustannukset.

### Kunnan vesihuoltolinjojen käytöstä poisto

Kunta vastaa kunnan omistamien vesihuoltolinjojen käytöstä poistosta vesihuollon yleissuunnitelman mukaisesti. Käytöstä poistettavia linjoja ei pureta pois, jolloin tontin alueelle jäävän kunnan vesihuoltolinjan aiheuttamasta haitasta huomioidaan arvonnousun vähennyksenä 100 euroa per metri.

### Suojellut rakennukset kaavamerkinnällä ”sr”

Tontilla sijaitsevien suojeltujen rakennusten (kaavamerkintä sr) tontille aiheuttamasta haitasta huomioidaan arvonnousun vähennyksenä 10 % tontin asuinrakennusoikeuden yksikköhinnasta.