

## Uusittu yhteisjärjestelysopimus Vesitorninmäen asemakaavan kortteliin 451

Kunnanhallitus 08.06.2026

23/10.00.02/2021

|               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|---------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Valmistelija  | kunnangeodeetti Otso Kärkkäinen<br>etunimi.sukunimi@kirkkonummi.fi, puh. 09 29671 (vaihe)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Päätösehdotus | Kunnanjohtajan poissa ollessa hallintojohtaja Jaana Suihkonen<br><br>Kunnanhallitus päättää<br><br>1<br>hyväksyä liitteenä olevan yhteisjärjestelysopimuksen koskien Vesitorninmäen asemakaavan korttelia 451.<br><br>2<br>oikeuttaa kunnanjohtajan tekemään sopimukseen vähäisiä tarkistuksia ja valtuuttaa kunnanjohtajan allekirjoittamaan sopimuksen.<br><br>3<br>että päätös voidaan panna täytäntöön odottamatta sen lainvoimaisuutta (kuntalaki 143 §). |
| Käsittely     | <Aloita käsittelyn kuvaus tästä>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Päätös        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Tiedoksi      | sopijaosapuolet                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Selostus      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |

### Taustaa

Vesitorninmäen asemakaavan korttelissa 451 on kolme asuinkerrostalojen korttelialueen tonttia (jäljempänä "AK-tontti"), asumista palveleva yhteiskäyttöisen korttelialueen tontti (AH) sekä autopaikkojen korttelialue (LPA), joka on jaettu kahdeksi tontiksi. Kunta omistaa AK-tontin nro 1 ja toisen autopaikkatonteista (LPA-tontti nro 6).

Korttelin autopaikkatonttien (LPA) ja yhteiskäyttöisen tontin (AH) toteuttaminen ja muut korttelijärjestelyt edellyttävät yhteisjärjestelystä sopimista asuinkerrostalotonttien omistajien ja haltijoiden kesken.

Kunta on allekirjoittanut 28.1.2021 yhteisjärjestelysopimuksen korttelin silloisten tontinomistajien kanssa. Tämän jälkeen tonttien omistusjärjestelyihin on tullut muutoksia ja AK-tonteille nro 4 ja 5 on tullut omistajaksi tonttirahasto Suomen Osatontti II Ky. AK-tonttien nro 4 ja 5 asuinkerrostalojen, pysäköintialueiden ja yhteiskäyttöisen tontin suunnitelmia on muutettu ja niille on haettu uudet rakentamisluvat tai muutoslumat. Talosuunnitelmien päivityksen johdosta myös autopaikkatarpeet ovat muuttuneet. Nyt tehtävällä yhteisjärjestelysopimuksella korvataan ja päätetään em. vuonna 2021 allekirjoitettu yhteisjärjestelysopimus.

Nykyisin kiinteistöjen yhteisjärjestelystä säädetään 1.1.2025 voimaan tulleen rakentamislain 135 §:ssä. Rakennusvalvontaviranomainen määrää yhteisjärjestelystä tai päättää siitä yhteisjärjestelysopimuksen perusteella.

### **Yhteisjärjestelysopimuksen sisältö**

Yhteisjärjestelysopimuksessa sovitaan mm. seuraavista korttelia 451 koskevista asioista:

- autopaikkajärjestelyt (LPA-tonteilla) sekä asuinkerrostalotonttien yhteiset vieraspaikat (4 kpl),
- yhteispiha (AH-tontti),
- yhteinen jätteenkeräyspiste (AH-tontilla),
- huolto- ja pelustusajo,
- ajoyhteydet ja jalankulkuyhteydet (mukaan lukien yhteydet lähivirkistysalueen reiteille),
- johtojen ja putkien sijoittaminen,
- lumen läjittäminen ja hulevesijärjestelyt,
- yhteisten alueiden rakentaminen,
- rakennuskustannusten jakoperuste (tonttien rakennusoikeuksien mukaisessa suhteessa),
- yhteisjärjestelyn edellyttämän rakennusurakan toteutus- ja kustannusvastuu,
- yhteisten alueiden käytön, hoidon, ylläpidon sekä tarpeen mukaan perusparantamisen ja uusimisen kustannusvastuu,
- kustannusten laskuttaminen ja maksaminen,
- vakuuttamisvelvollisuus,
- sopimuksen käytönaikaisista asioita huolehtiva hoitokunta (edustajina yksi henkilö per asuinkerrostalotontti), sekä
- sopimuksen siirtämiseen, muuttamiseen ja erimielisyyksien ratkaisemiseen liittyvät ehdot.

Yhteisjärjestelyn edellyttämä rakentaminen on sovittu toteuttavaksi omakustannushintaan. Rakentamiskustannusten periminen edellyttää, että kustannukset perivän kerrostalotontin asuinrakennus on rakennusvalvontaviranomaisen toimesta hyväksytysti käyttöön otettu.

Yhteisjärjestelysopimuksessa sovitaan myös LPA-korttelialueen vähäisestä jatkamisesta (jatkeen pinta-ala noin 180 m<sup>2</sup>) ja luiskaamisesta VL-alueen puolelle (sopimuksen liittein 3 ja 4 olevien piirustusten mukaisesti).

Sopijaosapuolet valtuuttavat toisensa hakemaan rakentamislupaa LPA- ja AH-tonteille yhteisjärjestelyn mukaiselle hankkeelle.

### **Yhteisjärjestelysopimukseen tehdyt muutokset**

Alla on listattu yhteisjärjestelysopimukseen tehdyt muutokset:

- Sopijaosapuolet (omistajat ja vuokraoikeuden haltijat) on muutettu vastaamaan ajantasaista tilannetta.
- Tonttirahaston osalta sopimukseen on lisätty vastuunrajoitusehto uutena kohtana 3. Tonttirahasto hyväksyy AK-tonttien nro 4 ja 5 osaomistajana yhteisjärjestelyiden ja rasitteiden perustamisen, mutta sopimuksesta aiheutuvista vastuista, velvollisuuksista ja kustannuksista vastaavat kyseisten tonttien vuokraoikeuksien haltijat.
- Autopaikkatonteille sijoittuvat autopaikkamäärät ovat muuttuneet 114:stä 107:ään.

- Autopaikkatonteille tulee erillinen hulevesiliittymä, joten kohdasta 6 on poistettu tarpeettomat kirjaukset asuinkerrostalonttien hulevesijärjestelmistä.
- LPA-tontin kustannusjaon kirjausta on selvennetty kohdassa 6.
- Kohtaan 10 on tarkennettu autopaikkatonttien pinnoite (asfaltin ja betonikiveyksen lisäksi myös ruohokiveys).
- Kohtaan 14 on lisätty maininnat AK-tonttien nro 4 ja 5 yhteisestä saunasta ja harrastetilasta.
- Kohdasta 17 on poistettu tavoiteaikataulu kunnan tontinluovutukselle.
- Liitekartat 1, 2 ja 3 on päivitetty.
- Lisäksi sopimukseen on tehty muita vähäisempiä tarkennuksia.

Esityslistan liite:

- yhteisjärjestelysopimus

Esityslistan oheismateriaali:

- karttaesitys Vesitorinmäen korttelin 451 tonteista

Päätöshistoria