

Dnro 945/10.00.00/2024
Energiaakujan asemakaavan
maankäyttösopimus ja
kiinteistönluovutuksen esisopimus

Energiaakujan asemakaavan maankäyttösopimus ja kiinteistönluovutuksen esisopimus

Tämä sopimus perustuu kunnanhallituksen päätökseen pp.kk.vvvv § xx,
joka on saanut lainvoiman.

Sopijaosapuolet

Kiinteistön 257-483-2-12 omistajana:

Kiinteistö Oy Uudempi Kirkkonummen Kartanonranta

Y-tunnus: 3478768-1

Postiosoite: c/o EKE-Rakennus Oy, Piispanmäentie 5, 02240 ESPOO
jäljempänä tässä sopimuksessa "*Maanomistaja*"

sekä

Kirkkonummen kunta

Y-tunnus: 0203107-0

Postiosoite: PL 20, 02401 Kirkkonummi
jäljempänä tässä sopimuksessa "*Kunta*"

Kiinteistönluovutuksen esisopimus on tämän sopimuksen kohdassa 3.

1 Asemakaava

1.1 Sopimusalue ja asemakaavaehdotus

Sopimusalueeseen kuuluu Kirkkonummen kunnassa Maanomistajan omistama kiinteistö 257-483-2-12 sekä Kunnan yleisiä alueita. Sopimusalue on rajattu karttaliitteeseen 1. Sopimusalueen pinta-ala on noin 8,26 ha, jäljempänä *"sopimusalue"*.

Sopimusalueella on voimassa 17.2.2023 lainvoiman saanut Kolabackenin asemakaava.

Sopimusalue käsittää Energiakujan asemakaavan ja Kolabackenin asemakaavamuutoksen alueen, jonka kaavaehdotuksen (piirustus n:o 3536) kunnanhallitus on hyväksynyt (päättös pp.kk.vvvv § xx), jäljempänä *"asemakaava"*. Jäljempänä *"asemakaava-alueella"* tarkoitetaan kunnanhallituksen hyväksymän asemakaavan aluetta.

Jäljempänä tässä sopimuksessa *"tonteilla"* tarkoitetaan asemakaavan rakennuskortteleihin muodostettavia tontteja.

1.2 Asemakaavan käynnistämissopimus ja vireilletulo

Maanomistaja ja Kunta ovat allekirjoittaneet Kolabackenin asemakaavamuutoksen käynnistämissopimuksen 13.3.2025, jäljempänä *"kaavoituksen käynnistämissopimus"*. Asemakaavahanke kuulutettiin vireille 21.5.2025.

1.3 Aiempi Kolabackenin asemakaavan maankäytösopimus

Kunta ja Kiinteistö Oy Kirkkonummen Kartanonranta (y-tunnus 2779348-5) ovat allekirjoittaneet Kirkkonummella 20.8.2021 Kolabackenin asemakaavan maankäytösopimuksen ja kiinteistönluovutuksen esisopimuksen, jonka perusteella kunnalle on luovutettu kaavamuutoksen kohteena olevia yleisiä alueita käsittäen mm. asemakaavamuutoksen kohteena olevan lähivirkistysalueen ja Energiakujan katualueen. Sopimus on siirtynyt yhtiön jakautumisten myötä Maanomistajalle.

1.4 Sopimuksen tarkoitus

Tällä sopimuksella Kunta ja Maanomistaja sopivat alueidenkäyttölain (132/1999) 12 a luvun mukaisesti Maanomistajan osallistumisesta Kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin.

Sopijaosapuolet toteavat, että tämä maankäytösopimus ei syrjäytä kaavoitukselle laissa asetettuja tavoitteita ja sisältövaatimuksia.

Sopijaosapuolet toteavat, että maankäytösopimusneuvottelut on käyty asemakaavan sisällön tultua ratkaistuksi.

1.5 Sopimusalueen asemakaava

Sopimusalueeseen sisältyy asemakaavassa toimitilarakennusten korttelialuetta (kaavamerkintä KTY) noin 3,55 ha, lähivirkistysaluetta (VL) noin 2,68 ha ja katualuetta noin 2,03 ha.

Dnro 945/10.00.00/2024
Energiakujan asemakaavan
maankäyttösopimus ja
kiinteistönluovutuksen esisopimus

2 Yhdyskuntarakentaminen

2.1 Energiakujan kääntöpaikan suunnittelu ja rakentaminen

Kuntatekniikkapäällikkö on hyväksynyt 19.10.2023 (§ 78) Energiakujan katusuunnitelman.

Kaavoituksen käynnistämissopimuksen jälkeen Kunta on tämän asemakaavan tarpeiden johdosta suunnitellut Energiakujasta vesihuoltoratkaisuineen uudet suunnitelmarevisiot (asemapiirros, revisio A, pvm 16.5.2025). Energiakuja on toteutettu Kolabackenin asemakaavan kunnallistekniikan urakassa em. revision mukaisena, minkä toteutuksen Sopijaosapuolet hyväksyvät. Sopimusalueen muut yleiset alueet on toteutettu Kolabackenin asemakaavan kunnallistekniikan urakassa.

3 Kiinteistönluovutuksen esisopimus

Kunta ja Maanomistaja sitoutuvat allekirjoittamaan sopimuksen tämän luvun 3 mukaisen luovutuskirjan kolmen (3) kuukauden kuluessa siitä, kun asemakaava on saanut lainvoiman.

3.1 Luovutuksen kohteet

Kunta luovuttaa vaihdossa Maanomistajalle (Kiinteistö Oy Uudempi Kirkkonummen Kartanonranta) vaihdossa seuraavat Kirkkonummen kunnassa sijaitsevat määräalat:

- määräala kiinteistöstä 257-6-9901-1, pinta-ala noin 4030 m², ja
- määräala kiinteistöstä 257-6-9903-1, pinta-ala noin 5337 m².

Kunnan luovuttamien määräalojen arvo on yhteensä 244 900 euroa ja ne on esitetty liitekartalla 2a. Määräalat ovat asemakaavassa toimitilarakennusten korttelialueen tontin osia, tonttitehokkuus e=0,45.

Maanomistaja (Kiinteistö Oy Uudempi Kirkkonummen Kartanonranta) luovuttaa vaihdossa Kunnalle vaihdossa Kirkkonummen kunnassa sijaitsevasta kiinteistöstä 257-483-2-12 noin 5770 m²:n suuruisen määräalan. Määräala on Kolabackenin asemakaavassa toimitilarakennusten korttelialueen tontin osa, tonttitehokkuus e=0,50.

Maanomistajan luovuttaman määräalan arvo on 167 600 euroa ja se on esitetty liitekartalla 2b.

3.2 Luovutuksen perusteet

Luovutus perustuu tähän maankäyttösopimukseen ja kiinteistönluovutuksen esisopimukseen.

3.3 Väliroha ja maksuehdot

Luovutuksessa Maanomistaja (Kiinteistö Oy Uudempi Kirkkonummen Kartanonranta) maksaa Kunnalle välirohana 77 300 euroa.

3.4 Omistusoikeuden siirtyminen

Kunnan luovuttamien määräalojen omistusoikeus siirtyy luovutuksensaajalle, kun väliroha on maksettu Kunnalle.

Kiinteistö Oy Uudempi Kirkkonummen Kartanonrannan luovuttaman määräalan omistusoikeus siirtyy luovutuksensaajalle luovutuskirjan allekirjoituksella.

Dnro 945/10.00.00/2024
Energiakujan asemakaavan
maankäyttösopimus ja
kiinteistönluovutuksen esisopimus

3.5 Kiinnitykset ja panttioikeudet

Määräalat luovutetaan kiinnityksistä ja panttioikeuksista vapaana.

3.6 Kustannukset, verot ja maksut

Luovuttaja vastaa luovutuksen kohteesta maksettavista veroista ja maksuista omistusajaltaan. Luovuttaja vastaa luovutusvuodelta maksuun pantavasta kiinteistöverosta.

Luovutuksensaaja vastaa saamansa luovutuksen kohteen varainsiirtoverosta, lainhuuto- ja lohkomiskustannuksista.

Vaihdon osapuolet maksavat kaupanvahvistajan palkkion puoliksi.

3.7 Irtain omaisuus

Tämän luovutuksen yhteydessä ei ole erikseen luovutettu muuta irtainta omaisuutta, eikä sellaisen luovutuksesta ole tehty eri sopimustakaan.

3.8 Kiinteistöön tutustuminen

Luovutuksensaaja on ennen luovutuksen tekemistä tutustunut luovutuksen kohteeseen ja hyväksyy kohteen nykyisessä kunnossaan.

3.9 Saadut tiedot

Sopijaosapuolet ovat tutustuneet seuraaviin luovutuksen kohteen kiinteistöjen asiakirjoihin:

1. Kiinteistörekisteriote 3 kpl,
2. Lainhuutotodistus 3 kpl,
3. Rasitustodistus 3 kpl, ja
4. Kolabackenin asemakaavan kartta ja määräykset.

3.10 Maaperän pilaantuminen ja muu maan arvoa alentava toiminta

Luovuttaja ilmoittaa ympäristönsuojelulain (527/2014) 139 §:n mukaisesti, että luovutuksen kohteena olevalla alueella ei ole luovuttajan tiedon mukaan jätteitä tai aineita, jotka saattavat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

4 Muut ehdot

4.1 Sopimuksen siirtäminen

Mikäli Maanomistaja luovuttaa sopimusalueen tai osan siitä kolmannelle osapuolelle ennen tämän sopimuksen mukaisten velvoitteiden täyttämistä, vastaa Maanomistaja kuitenkin tämän sopimuksen mukaisten velvoitteidensa täyttämistä ja muista sopimusehdoista luovuttamansa alueen osalta siihen saakka, kunnes Kunta on siirron hyväksynyt ja kolmas osapuoli on osaltaan ottanut vastatakseen tämän sopimuksen ehtojen ja velvoitteiden täyttämistä Kunnalle.

Dnro 945/10.00.00/2024
Energiakujan asemakaavan
maankäyttösopimus ja
kiinteistönluovutuksen esisopimus

4.2 Kaavan sisällön muuttuminen

Mikäli asemakaava tulee lainvoimaiseksi tämän sopimuksen kohdassa 1.1 mainitusta asemakaavaehdotuksesta poikkeavalla tavalla, neuvottelevat sopijaosapuolet tämän sopimuksen muutoksista.

4.3 Sopimuksen voimaantulo ja päättyminen

Tämä sopimus tulee voimaan, kun tämä sopimus on allekirjoitettu ja kunnanhallituksen tätä sopimusta koskeva hyväksymispäätös ja kunnanvaltuuston asemakaavaa koskeva hyväksymispäätös ovat saaneet lainvoiman.

Sopimus katsotaan päättyneeksi, kun tämän sopimuksen luvun 4 mukaiset velvoitteet ja sitoumukset on täytetty ja tämän sopimuksen luvun 3 mukainen kiinteistönluovutus on tehty.

4.4 Erimielisyyksien ratkominen

Sopijaosapuolet ovat tietoisia maankäyttösopimuksen oikeudellisesta luonteesta ja sitoutuvat olemaan riitauttamatta sopimuksen pätevyyttä.

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 suomen kielellä.

Sopimuksen liitteet

Tämän sopimuksen liitteenä on:

- Karttaliite 1. Sopimusalue
- Karttaliite 2a. Kunnan luovuttamat määräalat
- Karttaliite 2b. Maanomistajan luovuttama määräala

Dnro 945/10.00.00/2024
Energiakujan asemakaavan
maankäyttösopimus ja
kiinteistönluovutuksen esisopimus

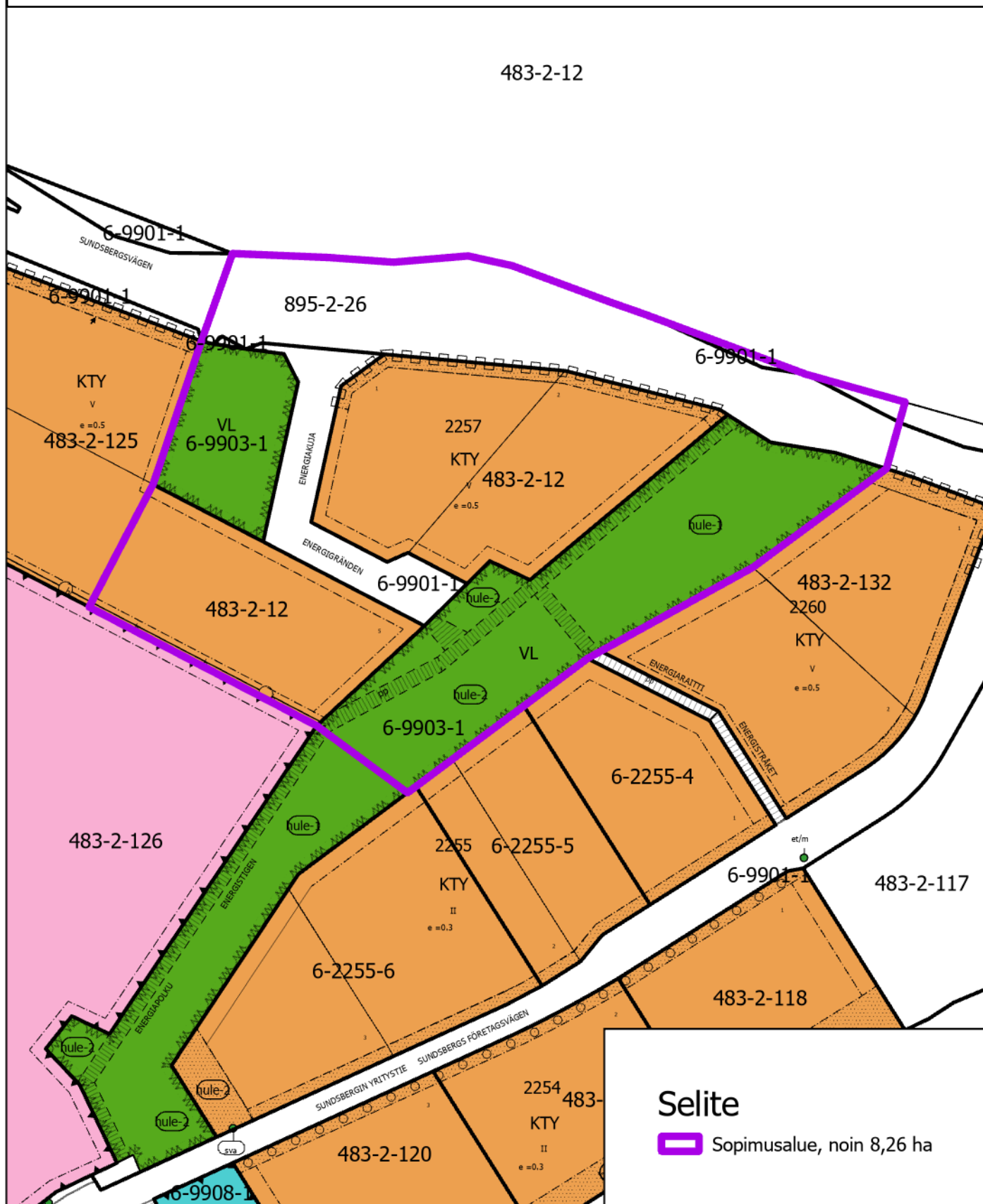
Allekirjoitukset

Tätä sopimusta on laadittu kolme (3) samasanaista kappaletta, yksi kullekin sopijaosapuolelle ja yksi kaupanvahvistajalle.

Kaupanvahvistus

Energiakujan asemakaavan maankäyttösopimus ja kiinteistönluovutuksen esisopimus
(dnro 945/10.00.00/2024)

Karttaliite 1. Sopimusalue



KIRKKONUMMEN KUNTA
KYRKSLÄTT KOMMUN
Tontti- ja paikkatietopalvelut
Tomt- och geoinformationstjänster

Ote ajantasa-asemakaavasta

0 25 50 100 Metriä

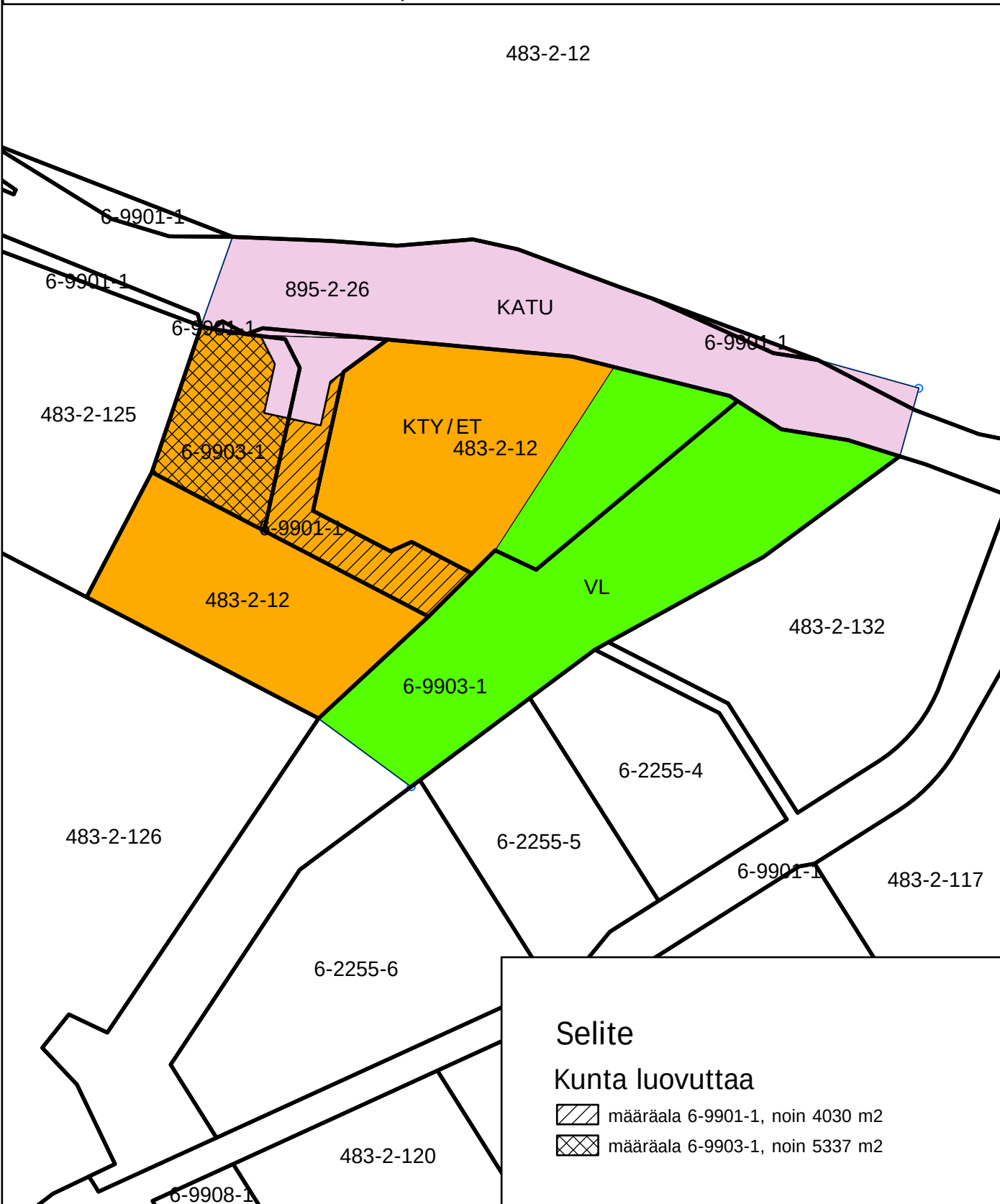
1:3 000

Energiakujan asemakaavan maankäyttösopimus ja kiinteistönluovutuksen esisopimus
(dnro 945/10.00.00/2024)

Karttaliite 2a.

Kunta luovuttaa vaihdossa Maanomistajalle (Kiinteistö Oy Uudempi Kirkkonummen Kartanonranta) vaihdossa seuraavat Kirkkonummen kunnassa sijaitsevat määräalat:

- määräala kiinteistöstä 257-6-9901-1, pinta-ala noin 4030 m², ja
- määräala kiinteistöstä 257-6-9903-1, pinta-ala noin 5337 m².



KIRKKONUMMEN KUNTA
KYRKSLÄTTTS KOMMUN
Tontti- ja paikkatietopalvelut
Tomt- och geoinformationstjänster

Ote ajantasa-asemakaavasta

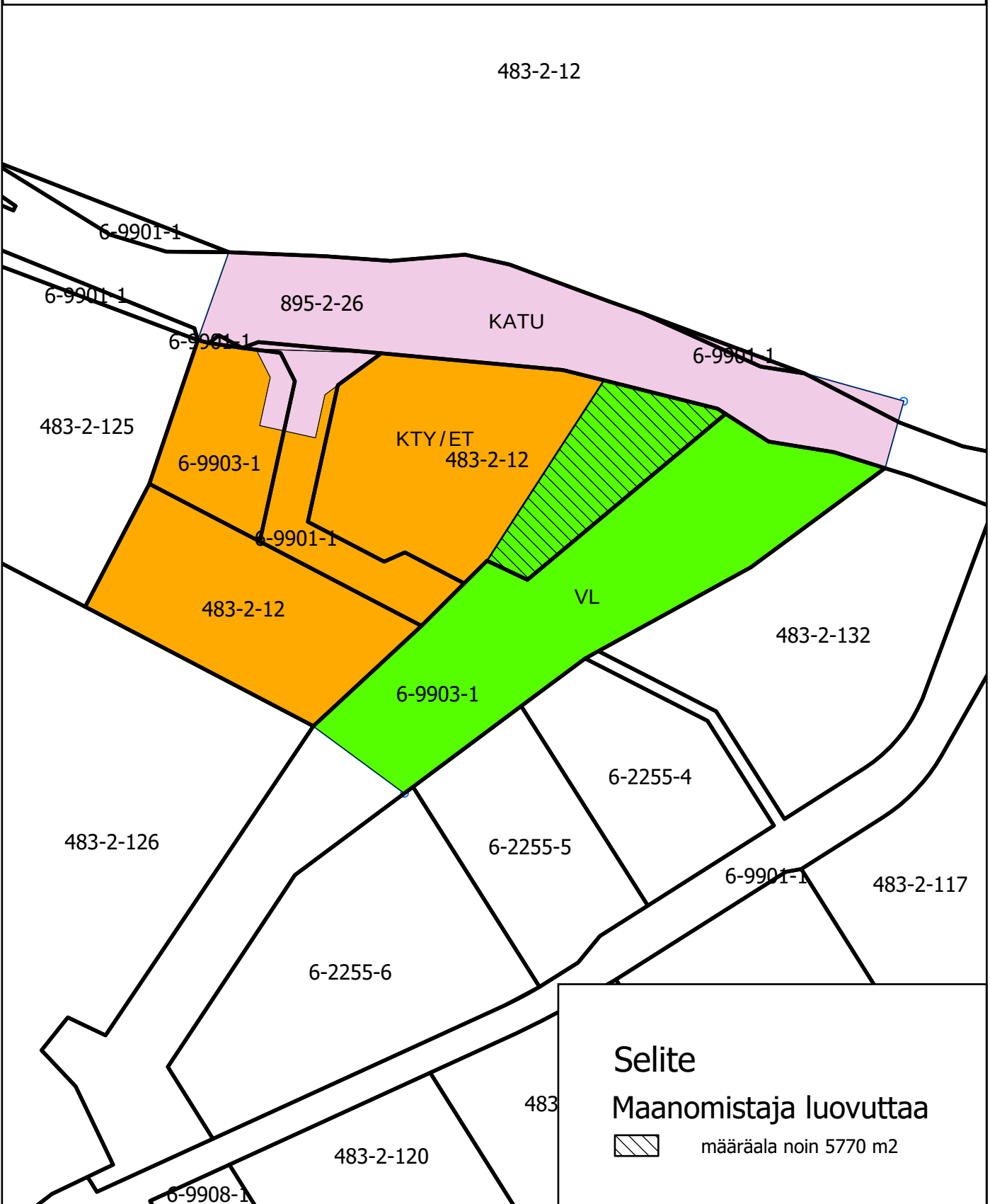
0 25 50 100 Metriä

1:3 000

Energiakujan asemakaavan maankäyttösopimus ja kiinteistönluovutuksen esisopimus
(dnro 945/10.00.00/2024)

Karttaliite 2b.

Maanomistaja (Kiinteistö Oy Uudempi Kirkkonummen Kartanonranta) luovuttaa vaihdossa Kunnalle vaihdossa Kirkkonummen kunnassa sijaitsevasta kiinteistöstä 257-483-2-12 noin 5770 m2:n suuruisen määräalan.



KIRKKONUMMEN KUNTA
KYRKSLÄTT KOMMUN
Tontti- ja paikkatietopalvelut
Tomt- och geoinformationstjänster

Ote ajantasa-asemakaavasta

0 25 50 100 Metriä

1:3 000