

Energiakujan asemakaavan maankäyttösopimus ja kiinteistönluovutuksen esisopimus

Kunnanhallitus 28.09.2026 § 258

945/10.00.00/2024

Valmistelija	kunnangeodeetti Otso Kärkkäinen etunimi.sukunimi@kirkkonummi.fi, puh. 09 29671 (vaihe)
Päätösehdotus	Kunnanjohtaja Sailas Virpi Kunnanhallitus 1 päättää hyväksyä liitteen mukaisen Energiakujan asemakaavan maankäyttösopimus ja kiinteistönluovutuksen esisopimuksen, jonka osapuolina ovat Kirkkonummen kunta ja Kiinteistö Oy Uudempi Kirkkonummen Kartanonranta (y-tunnus 3478768-1). 2 oikeuttaa kunnanjohtajan tekemään sopimukseen vähäisiä tarkistuksia ja valtuuttaa kunnanjohtajan tai hänen sijainsensa allekirjoittamaan sopimuksen. 3 päättää, että päätös voidaan panna täytäntöön ennen kuin se on saanut lainvoiman. (kuntalaki 143 §) Käsittely Esityslistan tämä asia käsiteltiin ennen pykälää 257. Kuntakehitysjohtaja Anna-Kaisa Kauppinen esitteli asiaa kokouksessa. Päätös Kunnanhallitus päätti yksimielisesti päätösehdotuksen mukaisesti. Tiedoksi Kiinteistö Oy Uudempi Kirkkonummen Kartanonranta Selostus Tonttipalvelut on neuvotellut maanomistajan kanssa Energiakujan asemakaavaa varten alueidenkäyttölain 12 a luvun mukaisen maankäyttösopimuksen. Sopimusalueella on voimassa 17.2.2023 lainvoiman saanut Kolabackenin asemakaava.

Taustaa

Kunta ja Kiinteistö Oy Kirkkonummen Kartanonranta ovat allekirjoittaneet 20.8.2021 Kolabackenin asemakaavan maankäyttösopimuksen ja kiinteistönluovutuksen esisopimuksen. Kolabackenin asemakaavan saatua lainvoiman on tehty 13.11.2023 esisopimuksen mukaiset alueiden luovutukset kunnalle käsittäen mm. nyt asemakaavamutoksen kohteena olevan lähivirkistysalueen ja Energiakujan katualueen.

Kiinteistö Oy Kirkkonummen Kartanonranta on jakautunut yhtiöksi Kiinteistö Oy Uudempi Kirkkonummen Kartanonranta, joka omistaa nyt sopimuksen Energiakujan asemakaavan maankäyttösopimuksen kohteena olevan kiinteistön.

Kaavoituksen käynnistämissopimus

Kunnan ja maanomistajan kesken on allekirjoitettu 13.3.2025 Kolabackenin asemakaavamuutoksen käynnistämissopimus, jossa on sovittu kaavamuutoksen tavoitteista, kaavanlaadinnasta, sen kustannuksista ja aikataulusta.

Sopimusalueen asemakaavamuutos

Sopimusalueen pinta-ala on noin 8,26 ha käsittäen Kolabackenin asemakaavan korttelin 2257 tontit 1, 2, ja 5 ja Energiakujan katualueen sekä noin 0,59 ha lähivirkistysalueen. Asemakaavamuutoksessa tavoitteena on muuttaa asemakaavaa maanomistajan tontinkäyttöluonnosta vastaavaksi niin, että kaava vastaisi tiedossa olevan toimijan tarpeita. Asemakaavamuutoksessa Energiakujan katuosuus poistuu ja korvataan sen alkupäähän toteutetulla kääntöpaikalla. Kaavamuutosalueen luoteisosassa oleva lähivirkistysalue (VL) on muutettu osaksi rakennuskorttelia, mitä on kompensoitu osoittamalla metsäisenä säilynyt alue rakennuskorttelin koillisosasta lähivirkistysalueeksi. Alueella on asemakaavan luontotietojen ajantasaisuuden tarkistuksessa (kaavaselostuksen liite 5) esitetyt luontotyyppikuviot 5 ja 6 (tuore kangas) ja 4 (lehtomainen kangas / lehto- tai ruohokorpi). Kaavamuutoksessa rakennuskorttelin tehokkuutta on laskettu $e=0,5$:stä $e=0,45$:een. Oheismateriaalina on karttaesitys kompensoidusta alueesta.

Maankäytösopimuksen sisältö

Rakennuskorttelin tehokkuuden alenemisen johdosta asemakaavamuutoksessa ei synny maa-alueen arvonnousua, eikä siten tule maksettavaksi maankäytösopimuskorvausta. Asemakaavamuutoksen toteuttamiseksi on sovittava kuitenkin esisopimuksella tarvittavista alueiden vaihdoista kunnan ja maanomistajan kesken.

Esisopimuksella kunta luovuttaa vaihdossa maanomistajalle kaavamuutoksen osoitetun tontinosan (kaksi määräalaa) pinta-alaltaan yhteensä noin 9367 m² (tehokkuus $e=0,5$).

Esisopimuksella maanomistaja luovuttaa vaihdossa kunnalle voimassa olevan asemakaavan mukaisen tontinosan noin 5770 m² (tehokkuus $e=0,45$) lähivirkistysalueeksi ja suorittaa kunnalle vaihdossa välirahaa.

Sopimuksen voimaantulo

Maankäytösopimuksissa käytetyn sopimusehdon 4.3 mukaan sopimus tulee voimaan, kun maankäytösopimus on allekirjoitettu ja kunnanhallituksen sitä koskeva hyväksymispäätös ja kunnanvaltuuston asemakaavaa koskeva hyväksymispäätös ovat saaneet lainvoiman.

Esityslistan liite:

- maankäytösopimus

Esityslistan oheismateriaali:

- laskentaperiaatteet
- kartta kompensoidusta VL-alueesta