

Verneripuiston asemakaava-alueen (aiemmin Bjönsinmäen asemakaava-alue) maankäyttösopimus

1 Sopijaosapuolet

Kirkkonummen kunta
Y-tunnus 0203107-0
PL 20, 02401 Kirkkonummi
jäljempänä tässä sopimuksessa *Kunta*

sekä

Kiinteistön LARSBO RN:o 3:91 omistajat

- a) Nygrén Anne Tuulikki, osuus ½
- b) Laiho Riitta Pauliina, osuus ¼
- c) Turunen Timo Olavi, osuus ¼

jäljempänä tässä sopimuksessa yhdessä *Maanomistajat*

ja

Kiinteistön HAGEN RN:o 3:90 omistajat

- a) Laiho Riitta Pauliina, osuus ½
- b) Turunen Timo Olavi, osuus ½

jäljempänä tässä sopimuksessa yhdessä *Maanomistajat*

2 Asemakaava-alue

2.1 Sopimusalue

Sopimusalue käsittää seuraavat Maanomistajien omistamat tilat Kirkkonummen kunnassa:

- LARSBO RN:o 3:91, kiinteistötunnus 257-460-3-91, pinta-alaltaan noin 2302 m²
- HAGEN RN:o 3:90, kiinteistötunnus 257-460-3-90, pinta-alaltaan noin 1200 m²

Sopimusalue on merkitty liitekartalle, liite nro 1 (jäljempänä *sopimusalue*). Sopimusalueen pinta-ala on yhteensä noin 4900 m².

Sopimusalueella on voimassa 30.8.2001 hyväksytty *Masalan keskusta* -niminen asemakaavan muutos ja 11.4.2011 hyväksytty *Ratavalli* -niminen asemakaavan muutos. Näiden asemakaavamuutosten mukaan sopimusalue on:

- asuinrakennusten korttelialuetta (A), jonne saa sijoittaa myös liike- ja toimistotiloja sekä julkisia lähipalveluja asuinrakennusten ensimmäiseen kerrokseen,
- puistoaluetta (VP),

- asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK), ja
- autopaikkojen korttelialuetta (LPA).

Sopimusalue on osa *Vernerinpuiston asemakaavamuutoksen* aluetta, jonka kaavaehdotus on ollut nähtävänä 30.5.–1.7.2016 *Bjönsinmäki* -nimisenä asemakaavana (piirustus n:o 3247). Yhdyskuntatekniikan lautakunta on hyväksynyt asemakaavamuutosehdotuksen (pp.kk.vvvv § xx).

2.2 Asemakaavoitus päätökset

Asemakaava on tullut vireille 29.11.2013 NCC Oy:n ja yksityisten maanomistajien aloitteesta.

2.3 Sopimuksen tarkoitus

Tällä sopimuksella Kunta ja Maanomistajat sopivat maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 12 a luvun mukaisesti Maanomistajien osallistumisesta Vernerinpuiston asemakaavamuutoksen (jäljempänä asemakaavamuutos) alueen yhdyskuntarakentamisesta Kunnalle aiheutuviin kustannuksiin.

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

Sopijaosapuolet toteavat, että maankäyttösopimusneuvottelut on käyty asemakaavanmuutoksen sisällön tultua ratkaistuksi.

2.4 Asemakaavamuutos

Asemakaavaehdotuksessa on sopimusalueelle esitetty asuinkerrostalorakennusten rakennusoikeutta yhteensä 3400 k-m². Lisäksi sopimusalueeseen kuuluu katualuetta noin 1400 m².

Asemakaavaehdotuksen mukainen korttelialueen käyttötarkoituksen muutos asuinkerrostalorakentamiseen ja rakennusoikeuden lisäys sekä Masalantien kehittämistoimenpiteet edellyttävät korttelin 2030 tontin 11 Masalantien ajoneuvoliittymän poistamista ja korvaamista katuyhteydellä Vernerintieltä.

3 Yhdyskuntarakentaminen

3.1 Kadut ja muut yleiset alueet

Asemakaavamuutoksessa osoitettujen sopimusaluetta palvelevien yleisten alueiden kuten katujen, kevyen liikenteen väylien ja puistojen suunnittelusta ja rakentamisesta vastaa Kunta.

3.2 Vesi- ja jätevesihuollon liittymismaksut

Kunta vastaa Sopimusalueen vesihuollon suunnittelusta ja rakentamisesta.

Sopimusalueen tontit ja rakennukset liitetään yleiseen vesijohtoon ja viemäriin sekä sadevesiviemäriin. Kunta perii sopimusalueelle rakennettavien rakennusten osalta vesihuoltolain (119/2001) mukaiset kulloinkin voimassa olevien tariffien mukaiset liittymis- ja kulutusmaksut. Liittymismaksun, johon kuuluu liittymismaksu, liitostyömaksu sekä maatyömaksu (tiealueella rakennettujen tonttijohtoliittymien rakentamismaksu), maksajana on liittymishetken tontin omistaja.

3.3 Johtojen ja laitteiden siirtäminen

Kunta vastaa katu- ja muilla yleisillä alueilla tarvittavista johtojen ja kaapeleiden siirroista.

Maanomistajat vastaavat omistamallaan alueella tarvittavista johtojen ja kaapeleiden siirroista.

3.4 Rakentamisaikataulu

Kunta laatii katusuunnitelman asemakaavan saatua lainvoiman. Kunta rakennuttaa sopimusalueen sisäisen kunnallistekniikan hyväksytyjen suunnitelmien mukaisesti määräämään aikana. Suunnitelmat hyväksytään Kunnassa sovellettavan käytännön mukaisesti. Tavoitteena on, että sopimusalueen kunnallistekniikka on käyttökunnossa viimeistään 24 kuukauden kuluttua katusuunnitelman voimaantulosta.

3.5 Muu yhdyskuntarakentaminen

Sopijaosapuolet toteavat, että asemakaava-alueen asukkaita varten tarvitaan yhdyskuntarakentamisen palveluina mm. päivähoido-, peruskoulu- ja terveydenhoitopalveluja. Kunta vastaa em. palveluiden toteuttamisesta määräämällään tavalla.

4 Sopimuskorvaus yhdyskuntarakentamisen kustannuksista

4.1 Sopimuskorvaus ja maksuaikataulu

Sopijaosapuolet toteavat, että asemakaava aiheuttaa Kunnalle kunnallistekniikan rakentamisen kustannuksia sekä muun yhdyskuntarakentamisen kustannuksia.

Maanomistajat osallistuvat asemakaavan toteuttamisen kustannuksiin seuraavasti:

Maanomistajat maksavat Kunnalle **sopimuskorvauksena satatuhatta (100.000) euroa** rahakorvauksena. Sopimuskorvaus jaetaan kiinteistöjen pinta-alan suhteessa siten, että kiinteistön LARSBO RN:o 3:91 osuus on 65,7% ja kiinteistön HAGEN RN:o 3:90 osuus 34,3%.

Kiinteistön LARSBO RN:o 3:91, kiinteistötunnus 257-460-3-91, osuus sopimuskorvauksesta on 65.700 euroa. Sopimuskorvaus maksetaan kahdessa erässä seuraavasti:

- 1. erä, 20% korvauksesta (13.140 euroa) maksetaan yhden kuukauden kuluessa asemakaavan voimaantulosta.
- 2. erä, 80% korvauksesta (52.560 euroa) maksetaan kahdeksantoista kuukauden kuluessa asemakaavan voimaantulosta.

Kiinteistön HAGEN RN:o 3:90, kiinteistötunnus 257-460-3-90, osuus sopimuskorvauksesta on 34.300 euroa. Sopimuskorvaus maksetaan kahdessa erässä seuraavasti:

- 1. erä, 20% korvauksesta (6.860 euroa) maksetaan yhden kuukauden kuluessa asemakaavan voimaantulosta.
- 2. erä, 80% korvauksesta (27.440 euroa) maksetaan kahdeksantoista kuukauden kuluessa asemakaavan voimaantulosta.

Korvaukset maksetaan Kunnan lähettämää laskua vastaan. Kunta lähettää laskut Maanomistajien ilmoittamaan osoitteeseen.

Korvaukset sidotaan elinkustannusindeksiin (1951:10=100). Indeksitarkistus tehdään, mikäli maksuajankohta on 31.12.2018 jälkeen. Perusindeksinä on maankäyttösopimuksen allekirjoitusajankohtana viimeksi vahvistettu pisteluku ja tarkistusindeksinä käytetään maksuajankohtana viimeksi vahvistettua pistelukua. Maksuja ei tarkisteta alaspäin.

5 Muut ehdot

5.1 Rakentamisvelvollisuus ja -aikataulu

Maanomistajat sitoutuvat rakentamaan sopimusalueen tontit tai luovuttamaan tontit rakennettavaksi asemakaavan sekä lähiympäristö- ja rakennustapaohjeen mukaisesti.

Maanomistajat sitoutuvat toteuttamaan sopimusalueelle 50% asemakaavan mukaisesta rakennusoikeudesta vuoden 2024 loppuun mennessä.

Tontit voidaan rakentaa, kun sopimusalueen kunnallistekniikka on rakennettu ja käyttökunnossa. Mikäli Maanomistajat haluavat aloittaa tonttien rakentamisen aiemmin, on siitä neuvoteltava erikseen Kunnan katujen rakennuttamista hoitavan investointipalvelut-yksikön kanssa.

5.2 Sopimuksen vakuus

Sopimuksen mukaisten velvoitteiden täyttämiseksi Maanomistajat luovuttavat Kunnalle 100.000 euron suuruisen Kunnan hyväksymän vakuuden.

Hyväksyttävänä vakuuksina pidetään sopimusalueella oleviin asemakaavakorttelien tontteihin vahvistetuista parhaalla etusijalla olevista kiinnityksistä annettavia panttikirjoja tai muuta Kunnan hyväksymää vakuutta. Kunta palauttaa vakuuden, kun kohdan 4.1 mukainen sopimuskorvaus on maksettu.

Vakuus on annettava Kunnalle ennen asemakaavan voimaantuloa.

5.3 Sopimuksen siirtäminen

Mikäli Maanomistajat luovuttavat sopimusalueen tai osan siitä kolmannelle osapuolelle ennen tämän sopimuksen mukaisten velvoitteiden täyttämistä, Maanomistajat vastaavat kuitenkin tämän sopimuksen mukaisten velvoitteidensa täyttämisestä 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.

5.4 Kaavan sisällön muuttuminen

Mikäli asemakaavamuutos tulee lainvoimaiseksi kohdassa asemakaavaehdotuksesta poikkeavalla tavalla, neuvottelevat sopijaosapuolet tämän sopimuksen muutoksista.

5.5 Sopimuksen voimaantulo ja päätyminen

Tämä sopimus tulee voimaan, kun se on allekirjoitettu ja kun kunnanvaltuuston tätä sopimusta sekä asemakaavamuutosta koskevat hyväksymispäätökset ovat saaneet lainvoiman.

Sopimus katsotaan päättyneeksi, kun kaikkien molempinpuolisten sopimusvelvoitteiden on todettu tulleen täytetyiksi.

5.6 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.

6 Sopimuksen liitteet

Tämän sopimuksen liitteenä on:

Liite 1: Sopimusalueen kartta

7 Allekirjoitukset

Tätä sopimusta on laadittu kolme (3) yhtäpitävää kappaletta, yksi (1) Kunnalle ja kaksi (2) Maanomistajille.

Kirkkonummella _____ päivänä _____ kuuta 2017

Kirkkonummen kunta

Tarmo Aarnio
kunnanjohtaja

Jerry Retva
vt. talusjohtaja

Kiinteistön LARSBO RN:o 3:91 omistajat

Kiinteistön HAGEN RN:o 3:90 omistajat
