

KAAVOITUKSEN KÄYNNISTÄMISSOPIMUS

Sopimus perustuu kaupunginhallituksen päätökseen x.x.x § x.

SOPIJAOSAPUOLET

Kauniaisten kaupunki (Y-tunnus 0203026-2) (jäljempänä Kaupunki)
Kauniaistentie 10
02700 Kauniainen

Asunto Oy Espoon Meripoika (Y-tunnus 2045643-5)(jäljempänä Yhtiö)
c/o Lujatalo Oy
Sokerilinnantie 11 B
02600 Espoo

Sopijaosapuolet jäljempänä yhdessä Sopijapuolet.

SOPIMUSALUE

Sopimusalue käsittää Bensowinkujan itäpuolella sijaitsevat tontit 235-1-1004-1 (jäljempänä Tontti 1) ja 235-1-1004-2 (jäljempänä Tontti 2) sekä osan yleisestä alueesta 235-1-9903-100. Tontin 1 pinta-ala on 3690 m² ja Tontin 2 pinta-ala 4531 m². Sopimusalueen pinta-ala on yhteensä noin 14 500 m².

Yhtiö omistaa Tontin 1 ja Kaupunki omistaa Tontin 2 sekä yleisen alueen.

Sopimusalue on merkitty liitteenä olevaan karttaan. Sopimusalueen rajaukseen voidaan yhteisesti sopien tehdä kaavaprosessin edetessä muutoksia, mikäli se on tarkoituksenmukaiseen kaavaratkaisuun pääsemiseksi tarpeen.

Sopimuksen tarkoitus

Sopimuksen tarkoituksena on, että Sopijaosapuolet sopivat sopimusalueen asemakaavan muutoksen käynnistämiseen liittyvistä ehdoista.

Sopijaosapuolet ovat tietoisia asemakaavaprosessin itsenäisestä ja riippumattomasta luonteesta ja seikoista, että käynnistyvä asemakaavan muutoksen valmistelu ei välttämättä johda asemakaavan muutoksen hyväksymiseen tai että asemakaavan muutos hyväksytään Sopijapuolten tavoitteista poikkeavassa muodossa. Asemakaavan muutoksen hyväksyy Kauniaisten kaupunginvaltuusto.

Lähtötilanne

Yhtiö on hakenut asemakaavan muutosta omistamalleen Tontille 1. Yhtiö haluaa selvittää Tontin 1 kehittämismahdollisuudet asuntorakentamiseen.

Tontti 1 on voimassa olevassa asemakaavassa Ak 191 osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K-4). Rakennusoikeus on 5450 k-m² ja kerrosluku VI. Tontilla 1 sijaitsevat käytöstä poistetut huoltoasemarakennus ja polttonesteen jakeluasema.

Kaupungin omistama Tontti 2 on voimassa olevassa asemakaavassa Ak 178 osoitettu yleisten rakennusten korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa paloasematoimintaa palvelevan rakennuksen (Y-6). Rakennusoikeus on 900 k-m² ja kerrosluku II. Tontti 2 on rakentamaton. Tontille 2 on ollut tarkoituksena toteuttaa paloasemarakennus palvelemaan Grankulla Frivilliga Brandkår r.f:n toimintaa.

Sopijapuolten kaavoitukselle asettamat yleiset tavoitteet

Sopijapuolten tavoitteena on laadittavalla asemakaavan muutoksella mahdollistaa teknisesti ja taloudellisesti toteuttamiskelpoisen asuntorakentamisen sekä paloasematoimintaa palvelevan rakennuksen sijoittaminen sopimusalueelle eri toimintojen yhteensovittamisen, kaupunkikuvan ja liikennejärjestelyiden kannalta tarkoituksenmukaisella tavalla.

Asemakaavan muutoksen laadinnan tavoiteaikataulu

Asemakaavan muutos valmistellaan Kaupungin ja Yhtiön yhteistyönä arviolta vuosien 2020-2022 aikana. Tavoitteena on saada asemakaavan muutos kaupunginvaltuuston hyväksymiskäsittelyyn vuoden 2022 aikana.

Sopijapuolet ovat tietoisia, että tavoiteaikatauluun voi tulla muutoksia muun muassa kunnalliselle päätöksentekomenettelylle tai kaavamuutoksen valmistelulle asetetuista vaatimuksista johtuen.

Sopimuksen ehdot

1. Kaupunki vastaa kaava-asiakirjojen laatimisesta ja niiden kustannuksista.
2. Sopijapuolet vastaavat yhdessä kaavoituksen edellyttämistä selvityksistä ja yhtä suurin osuuksin niiden kustannuksista.
3. Sopijapuolet vastaavat yhdessä kaavoitusta palvelevista viitesuunnitelmista ja yhtä suurin osuuksin niiden kustannuksista.
4. Asemakaavan muutosluonnoksen nähtävillä olon jälkeen Sopijapuolten kesken järjestetään neuvottelu, jossa arvioidaan kaavatyön jatkamisedellytykset.
 - Mikäli Sopijapuolet yhdessä kirjallisesti toteavat tai jompikumpi Sopijaosapuoli kirjallisesti ilmoittaa, että jatkamisedellytyksiä tässä sopimuksessa sovittujen tavoitteiden mukaisesti ei ole, raukeaa tämä sopimus.
5. Asemakaavan muutosehdotuksen nähtävillä olon jälkeen Sopijapuolten kesken järjestetään neuvottelu, jossa arvioidaan kaavatyön jatkamisedellytykset.
 - Mikäli Sopijapuolet yhdessä kirjallisesti toteavat tai jompikumpi Sopijaosapuoli kirjallisesti ilmoittaa, että jatkamisedellytyksiä tässä sopimuksessa sovittujen tavoitteiden mukaisesti ei ole, raukeaa tämä sopimus.
6. Mikäli Sopijapuolet yhdessä asemakaavan muutosehdotuksen nähtävillä olon jälkeen toteavat, että kaavatyötä jatketaan, Sopijapuolet neuvottelevat maankäytösopimuksen.
7. Maankäytösopimuksen yhteydessä sopijapuolet neuvottelevat kiinteistönkaupan esisopimuksen alueiden vaihtamisesta, mikäli asemakaavan muutosehdotuksessa Tontille 1 osoitetaan yleisten rakennusten korttelialuetta tai yleistä aluetta.
 - Esisopimuksessa sovitaan alueiden vaihtamisesta siten, että Kaupunki saa omistukseensa asemakaavan muutosehdotuksessa Tontin 1 yleisten rakennusten korttelialueeksi ja yleiseksi alueeksi osoitetun alueen ja Yhtiö saa omistukseensa asemakaavan muutosehdotuksessa asuntorakentamiseen osoitetun korttelialueen osan, joka vastaa Yhtiön Tontista 1 luovuttaman alueen voimassa olevan asemakaavan mukaista markkina-arvoa.
 - Mikäli Yhtiölle vaihdossa tuleva asemakaavan muutosehdotuksen mukaisen asuntorakentamiseen osoitetun korttelialueen osa ei käsitä asemakaavan muutosehdotuksen mukaista koko tonttia, Yhtiöllä on oikeus ostaa loppuosa asemakaavan muutosehdotuksen mukaisesta tontista Kaupungilta. Tontinosan kauppahinta määräytyy markkina-arvon perusteella.
8. Mikäli Sopijapuolet yhdessä kirjallisesti toteavat tai jompikumpi Sopijaosapuoli kirjallisesti ilmoittaa, että maankäytösopimuksen ja kiinteistönkaupan esisopimuksen sisällöstä ei päästä yksimielisyyteen, raukeaa tämä sopimus. Sopijapuolet ovat tietoisia, että maankäytösopimuksen ja kiinteistönkaupan

esisopimuksen allekirjoittaminen on edellytys asemakaavan muutoksen viemiselle Kauniaisten kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi.

9. Tämä sopimus raukeaa, jos asemakaavan muutosta ei ole hyväksytty Kauniaisten kaupunginvaltuustossa 31.12.2022 mennessä.
10. Tämän sopimuksen rautessa sopijapuolilla ei ole oikeutta mihinkään vaatimukseen toisiaan kohtaan sopimuksen nojalla lukuun ottamatta niitä kohdissa 1-3 mainittuja kustannuksia, jotka kohdistuvat ajalle ennen sopimuksen raukeamista eivätkä sopijapuolet ole velvollisia mihinkään korvauksiin sopimuksen raukeamisen johdosta.
11. Muut ehdot
 - Kumpikin Sopijapuoli vastaa kustannuksellaan Sopimusalueen tämän sopimuksen allekirjoittamishetken mukaisen maanomistuksensa osalta mahdollisesti pilaantuneen maaperän puhdistamisesta/ kunnostamisesta viranomaisten edellyttämään tasoon. Tästä sovitaan tarkemmin maankäyttösopimuksessa tai kiinteistönkaupan esisopimuksessa.
 - Yhtiö vastaa kustannuksellaan Tontilla 1 sijaitsevan rakennuksen purkamisesta maanalaisine rakenteineen ja laitteineen. Tästä sovitaan tarkemmin maankäyttösopimuksessa tai kiinteistönkaupan esisopimuksessa.
12. Sopimuksen siirtäminen
 - Yhtiö ei saa siirtää tätä sopimusta osittain tai kokonaan kolmannelle taholle ilman Kaupungin kirjallista suostumusta.
13. Sopimuksesta aiheutuvat erimielisyydet
 - Tästä sopimuksesta aiheutuvat erimielisyydet pyritään ratkaisemaan ensisijaisesti Sopijapuolten välisin neuvotteluihin. Mikäli neuvotteluissa ei päästä yhteisymmärrykseen, käsitellään erimielisyydet Länsi-Uudenmaan käräjäoikeudessa.
14. Sopimuksen voimaantulo
 - Tämä sopimus tulee voimaan, kun kumpikin Sopijaosapuoli on sen allekirjoittanut.

ALLEKIRJOITUKSET

Tätä sopimusta on tehty kaksi yhtäpitävää kappaletta, yksi kummallekin Sopijaosapuolelle.

Kauniaisissa xx

Kauniaisten kaupunki

xx

Espoossa xx

Asunto Oy Espoon Meripoika

xx

LIITE: SOPIMUSALUE

LIITE SOPIMUSALUE

