

MAANKÄYTTÖSOPIMUS

Maankäyttösopimus perustuu kaupunginhallituksen päätökseen 21.6.2021 § 126.

1 SOPIJAOSAPUOLET

Kauniaisten kaupunki (Y-tunnus 0203026-2)
Kauniaistentie 10, 02700 Kauniainen
sähköposti: kirjaamo@kauniainen.fi

jäljempänä tässä sopimuksessa "Kaupunki"

sekä

tontin 235-7-1052-13 omistajat:



jäljempänä tässä sopimuksessa "Maanomistaja"

2 SOPIMUSALUE

Sopimus koskee Maanomistajan omistamaa tonttia 235-7-1052-13 osoitteessa Venevalkamantie 1, Kauniainen.
Sopimusalue on rajattu **liitteessä 1** olevalle kartalle.

3 SOPIMUSALUEEN KAAVOITUSTILANNE

Voimassa oleva asemakaava:
Asemakaava Ak 108 "Korttelit 800,801,810,811,812,831,82,87,88,871,105,1051,1052", vahvistettu 19.1.1990.

Asemakaavan muutosehdotus:
Asemakaavan muutosehdotus 11.5.2021 / Ak 215, "Venevalkamantie 1".

4 SOPIMUKSEN TARKOITUS

Tällä sopimuksella Kaupunki ja Maanomistaja sopivat maankäyttö- ja rakennuslain (5.2.1999/132) 12 a luvun mukaisesti Maanomistajan osallistumisesta asemakaava-aluetta palvelevan yhdyskuntarakentamisen Kaupungille aiheuttamiin ja aiheutuviin kustannuksiin ehdolla, että asemakaavan muutosehdotus ilman olennaisia muutoksia hyväksytään Kauniaisten kaupunginvaltuustossa **liitteenä 2** olevan asemakaavan muutosehdotuksen 11.5.2021 / Ak 215, "Venevalkamantie 1" mukaisena.



SOPIMUSKORVAUS

Maanomistaja osallistuu yhdyskuntarakentamisesta Kaupungille aiheutuviin kustannuksiin sopimuskorvauksella, joka on satakolmekymmentäviisituhattaviisisatakahdeksankymmentäkahdeksan euroa (135 588 €).

Sopimuskorvaus ei ole vastiketta liiketoiminnan muodossa tapahtuvasta palvelun myynnistä arvonlisäverolain 1 §:n tarkoittamalla tavalla, joten sopimuskorvauksesta ei suoriteta arvonlisäveroa.

Sopimuskorvaus suoritetaan kokonaisuudessaan Kauniaisten kaupungin tilille laskun mukaisesti viimeistään yhden kuukauden (1 kk) kuluttua siitä, kun asemakaavan muutosehdotus Ak 215, "Venevalkamantie 1" on tullut voimaan ja Sopimusalueen kiinteistö, sen määräala tai määräosa on luovutettu kolmannelle. Sopimuskorvaus on suoritettava kokonaisuudessaan kuitenkin viimeistään kahden vuoden kuluttua siitä, kun asemakaavan muutosehdotus Ak 215, "Venevalkamantie 1" on tullut voimaan.

Kaupunki voi Maanomistajan perustellusta hakemuksesta myöntää lisäaikaa sopimuskorvauksen suorittamiselle. Tässä yhteydessä sopimuskorvauksen määrä tarkistetaan elinkustannusindeksillä (1951:10=100) siten, että perusindeksilukuna on tämän asemakaavan muutosehdotuksen 11.5.2021 / Ak 215, "Venevalkamantie 1" hyväksymisajankohtaa vastaavan kuukauden indeksiluku ja tarkistusindeksilukuna on hakemuksen saapumisajankohtaa edeltävän kuukauden indeksiluku. Tarkistettu sopimuskorvaus saadaan, kun tarkistusindeksi jaetaan perusindeksillä ja tulos kerrotaan tämän sopimuksen mukaisella sopimuskorvauksella.

Maksun viivästyessä erääntyneelle sopimuskorvaukselle on maksettava korkolain mukainen viivästyskorko.

VAKUUS

Maanomistaja luovuttaa Kaupungille sopimuskorvauksen maksamisen vakuudeksi Kaupungin hyväksymät panttikirjat tai muun Kaupungin hyväksymän vakuuden, joka on suuruudeltaan 1,2 kertaa sopimuskorvauksen määrä (162 706 euroa). Maanomistaja sitoutuu pitämään vakuuden voimassa siihen asti, kunnes tämä sopimus on päättynyt.

MUUT EHDOT

Johtojen ja laitteiden siirtäminen

Maanomistaja sopii tarvittaessa Sopimusalueella olevien johtojen, kaapeleiden ja putkien sekä niihin liittyvien laitteiden siirtämisestä johtojen, kaapeleiden ja putkien omistajien kanssa. Maanomistaja vastaa johtojen, kaapeleiden ja putkien siirtämisestä sekä näistä aiheutuvista kustannuksista. Kaupunki ei osallistu siirtämisestä aiheutuviin kustannuksiin.

Vesi-, hule- ja jätevesihuollon järjestäminen

Sopimusalueelta peritään normaalin taksan mukaiset vesi-, jätevesi- ja hulevesihuollon liittymismaksut sekä vesi- ja jätevesimaksut.

SOPIMUKSEN KOHTEEN EDELLEEN LUOVUTTAMINEN JA SOPIMUKSEN SIIRTÄMINEN

Maanomistaja vastaa tämän sopimuksen velvoitteiden toteuttamisesta myös Sopimusalueen kiinteistön, määräalojen, määräosien tai niiden hallintaan oikeuttavien osakkeiden osalta, jotka Maanomistaja luovuttaa kolmannelle.

Maanomistaja vastaa tämän sopimuksen velvoitteista, kunnes Maanomistaja on todistettavasti kirjallisesti osoittanut Kaupungille, että vastuu velvoitteista on siirtynyt luovutuksensaajalle ja Kaupunki on kirjallisesti hyväksynyt velvoitteiden siirron.

Maanomistaja ei saa siirtää tätä sopimusta kolmannelle ilman Kaupungin erikseen antamaa kirjallista lupaa.

9 ILMOITUSVELVOLLISUUS JA SOPIMUSSAKKO

Maanomistaja on velvollinen ilmoittamaan Kaupungille todistettavasti kirjallisesti kaikista Sopimusalueella tapahtuvista sopimuskohdan 8 mukaisista luovutuksista yhden kuukauden (1 kk) kuluessa luovutuskirjan allekirjoitusajankohdasta.

Kaupunki voi periä ilmoitusvelvollisuuden laiminlyönnistä viidenkymmenentuhannen euron (50 000 €) suuruisen sopimussakon.

10 SOPIMUKSEN VOIMAANTULO JA SITOVUUS SEKÄ RAUKEAMINEN

Tämä sopimus tulee Maanomistajaa sitovaksi, kun tämä sopimus on allekirjoitettu ja Kaupunkia sitovaksi, kun tämä sopimus on allekirjoitettu ja lainvoimaisesti hyväksytty Kauniaisten kaupunginhallituksessa.

Sopimus raukeaa, mikäli edellä kohdassa 4 mainittu ehto ei ole täytynyt viimeistään 31.12.2021. Jos Kauniaisten kaupunginvaltuuston asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä koskevasta päätöksestä valitetaan, sopimus raukeaa, mikäli valitusviranomainen kumoaa valtuuston päätöksen.

Sopimuksen raukeamisen johdosta kummallakaan Sopijaosapuolella ei ole oikeutta mihinkään vaatimukseen sopimuksen nojalla eikä Sopijaosapuolilla ole toista kohtaan mitään korvausvelvollisuutta.

11 SOPIMUKSEN PÄÄTTYMINEN

Tämä sopimus katsotaan päättyneeksi, kun kohdan 5 mukainen sopimuskorvaus on suoritettu

12 ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

Erimielisyydet, joita Sopijaosapuolet eivät pysty neuvotteluissa ratkaisemaan, ratkaistaan Länsi-Uudenmaan käräjäoikeudessa.

Allekirjoitukset

Tämä maankäyttösopimus on laadittu neljänä samansisältöisenä kappaleena, yksi jokaiselle Sopijaosapuolelle.

Sopijaosapuolet:

Kauniaisissa 27.9.2021

Kauniaisten kaupunki



yhdyskuntatoimen johtaja, kaupunginjohtajan sijainen

Kauniaisissa 6.9.2021

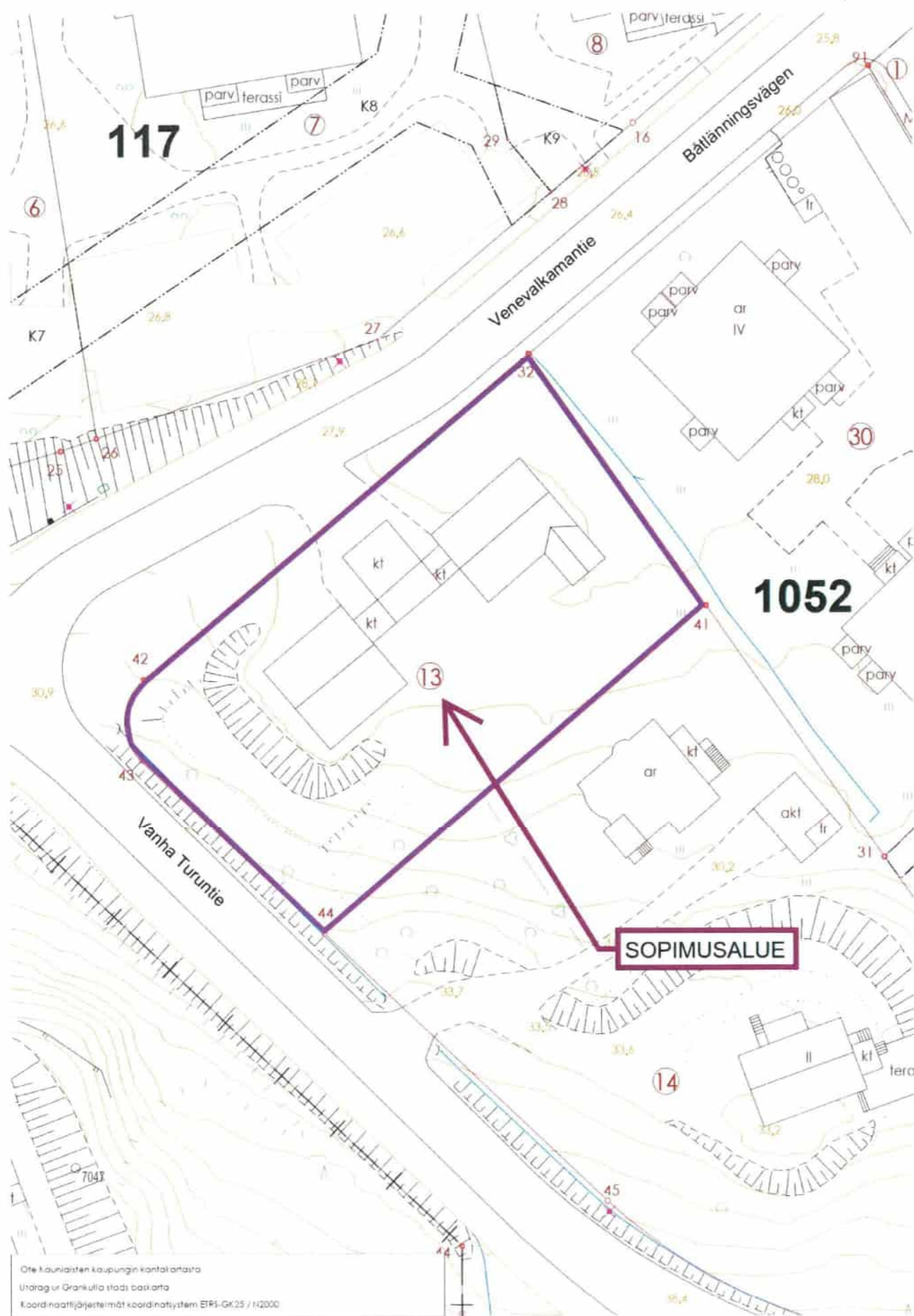


LIITTEET:

Liite 1: Sopimusalue

Liite 2: Asemakaavan muutosehdotus 11.5.2021 / Ak 215, "Venevalkamantie 1"





SOPIMUSALUE

Ote Kauniainen kaupungin kantatietokannasta
Ulkoasu: Grankulla stads basikarta
Koordinaatijärjestelmä: koordinatistäm ETRS-GK25 / N2000

KAUNIAINEN

GRANKULLA

Pvm/Datum: 11.5.2021

ASEMAKAAVAN MUUTOS

ÄNDRING AV DETALJPLAN

MITTAKAAVA SKALA 1 : 1000

235-Ak 215

VENEVALKAMANTIE 1 BÄTLÄNNINGSVÄGEN 1

Koskee: 7. kaupunginosan korttelin 1052 tontti 13

Gäller: tomt 13 i kvarter 1052 i 7:e stadsdelen

Käsittely:

OAS 29.04.2011, päivitetty 03.02.2021

YLK 28.02.2012

Nähtävillä MRA 30 § 03.04.2012–03.05.2012

YLK 05.03.2013

KH näht 13.03.2013, palautettu

YLK 03.12.2013

KH näht 11.12.2013

Nähtävillä MRA 27 § 21.01.2014–20.02.2014

YLKV 10.11.2020

KH näht 07.12.2020, korjattu

Nähtävillä MRA 32 § 21.01.2021–01.03.2021

Behandling:

PDB 29.04.2011, uppdaterat 03.02.2021

SAMH 28.02.2012

Påseende 30 § i MarkByggF 03.04.2012–03.05.2012

SAMH 05.03.2013

STS 13.03.2013, remitterad

SAMH 03.12.2013

STS 11.12.2013

Påseende 27 § i MarkByggF 21.01.2014–20.02.2014

SAMH 10.11.2020

STS 07.12.2020, korrigerad

Påseende 32 § i MarkByggF 21.01.2021–01.03.2021

Pohjakartta täyttää asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset.

Baskartan uppfyller de krav som ställs på baskartan för en detaljplan.

Kauniaisissa

Grankulla 6.5.2021

Johanna Määttä

ETRS-GK25 / N2000

KAUNIAISTEN KAUPUNKI
MAANKÄYTTÖYKSIKKÖ

GRANKULLA STAD
MARKANVÄNDNINGSENHETEN



Kaavoittaja:
Kaavavalmistelijä:

Johanna Määttä
Nina Forsberg

Asemakaavan hyväksymispäivämäärä
Datum för godkännande av detaljplanen

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET: BETECKNINGAR OCH DETALJPLANEBESTÄMMELSER:

AK

Asuinkerrostalojen korttelialue.
Kvartersområde för flervåningshus.



3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
Linje 3 m utanför planområdets gräns.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.



Osa-alueen raja.
Gräns för delområde.

7

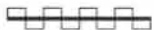
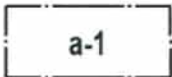
Kaupunginosan numero.
Stadsdelsnummer.

1052

30

1350 +yht 135

IV



Korttelin numero.
Kvartersnummer.

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
Byggrätt i kvadratmeter våningsyta.

Lukusarja, jossa ensimmäinen luku ilmoittaa suurimman sallitun asuinkerrosalan määrän ja jälkimmäinen luku tämän lisäksi sallitun yhteis- ja varastotilojen määrän kerrosalaneliömetreinä.
Talföljd där det första talet anger den största tillåtna bostadsvåningsytan och det andra talet den därtill tillåtna ytan av gemensamma utrymmen och förrådsutrymmen i antal kvadratmeter våningsyta.

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.

Rakennusala.
Byggyta.

Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.
Byggyta där ekonomibygnad får placeras.

Autokatoksen rakennusala.
Byggnadsyta för täckt bilplats.

Istutettava alueen osa.
Del av område som skall planteras.

Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.

YLEISET MÄÄRÄYKSET / ALLMÄNNA BESTÄMMELSER:

PYSÄKÖINTIPAIKAT / PARKERINGSPLATSER

AUTOT / BILAR

Autopaikkoja on rakennettava vähintään 1 ap / 75 k-m². Lisäksi vieraspysäköintipaikkoja on rakennettava vähintään 1 ap / 1000 k-m².
Bilplatser ska byggas minst 1 bilplats / 75 m² vy. Utöver det ska det för besökare anläggas minst 1 bilplats / 1000 m² vy.

POLKUPYÖRÄT/ CYKLAR

Polkupyöräpaikkoja on rakennettava vähintään 1 pp / 30 k-m² tai vähintään 2 pp/asunto. Vähimmäisvaatimuksen mukaisten pyöräpaikkojen tulee sijaita katetussa ja lukittavissa olevassa tilassa. Lisäksi lyhytaikaiselle pyöräpysäköinnille tulee osoittaa tilaa ulkotiloissa.
Antalet cykelplatser ska vara minst 1 cykelplats / 30 m² vy eller minst 2 cykelplatser/bostad. Cykelplatserna som ingår i minimikravet ska finnas i täckta och låsbara utrymmen. Utöver det ska plats anvisas utomhus för tillfällig parkering av cyklar.

Pysäköintipaikkojen mitoittamiseen ei lasketa kaavassa osoitettua yhteis- ja varastotilojen kerrosalaa.
Vid beräkningen av antalet bilplatser räknas inte våningsytan av gemensamma utrymmen och förrådsutrymmen som anvisas i planen med.

JULKISIVUT JA RAKENNUSTAPA / FASADER OCH BYGGSÄTT

Rakennusten julkisivut on toteutettava pääosin puisina tai paikalla muurattuina, rapattuina tai slammattuina sekä ilman näkyviä elementtisaumoja. Rakennusten tulee arkkitehtuuriltaan, materiaaleiltaan ja väriykseltään sopeutua muuhun ympäröivään rakennuskantaan.

Fasaderna ska i huvudsak vara av trä alternativt murade, rappade eller slammade och utföras på platsen utan synliga elementfogar. Byggnaderna ska till arkitektur, material och färgsättning harmoniera med den övriga omgivande bebyggelsen.

Porrashuoneen tilat, jotka ylittävät 20 k-m², saa kaikissa kerroksissa rakentaa asemakaavassa merkityn kerrosalan lisäksi, mikäli se lisää viihtyisyyttä ja parantaa tilasuunnittelua ja mikäli kukin kerrostasanne saa riittävästi luonnonvaloa. Kerrosalan ylittävälle osalle ei tarvitse varata pysäköintipaikkoja. Trapphusutrymmen som överstiger 20 m² vy får i alla våningar byggas utöver den i detaljplanen angivna våningsytan, om det ökar trivseln och förbättrar utrymmesplaneringen och om varje trappavsats får tillräckligt med naturligt dagsljus. Parkeringsplatser behöver inte reserveras för den del som överskrider våningsytan.

Kaikkiin asuntoihin tulee liittyä parveke tai terassi.
Alla bostäder ska ha en anslutande balkong eller altan.

Asuntojakauman tulee olla monipuolinen. Tontille toteutettavien asuntojen huoneistoalasta (h-m²) yhden asuinhuoneen asuntojen yhteenlaskettu huoneistoala saa olla enintään 25 % sekä kolmen asuinhuoneen ja sitä suurempien perheasuntojen yhteenlasketun huoneistoalan on oltava vähintään 40 %. Yhden asuinhuoneen asuntojen keskimääräisen huoneistoalan (h-m²) on oltava vähintään 27,5 m².
Lägenhetsfördelningen ska vara mångsidig. Av lägenhetsytan (lgh-m²) för bostäderna som byggs på tomten får den totala lägenhetsytan för enrummare vara högst 25 %. Den sammanlagda lägenhetsytan för bostäder med tre bostadsrum och familjelägenheter som är större än detta ska vara minst 40 %. Den genomsnittliga lägenhetsytan (lgh-m²) i enrummare i byggnaden ska vara minst 27,5 m².

Rakennusten katot teknisine tiloineen on rakennettava kaupunkikuvallisesti korkeatasoisesti. Tekniset tilat, kuten ilmanvaihtokonehuoneet, on integroitava siten, että ne eivät erotu rakennuksen muusta hahmosta.
Hustaken inklusive tekniska utrymmen ska hålla hög kvalitet och passa in i stadsbilden. Tekniska utrymmen, såsom ventilationsmaskinrum, ska integreras så att de inte sticker ut från den övriga byggnadsmassan.

Paineellisen pohjaveden alueella ei saa rakentaa maanalaisia kellaritiloja.
På område med artesiskt grundvatten får inte underjordiska källarutrymmen byggas.

Autopaikat, jotka sijaitsevat a-1 alueella alle 4 metrin etäisyydellä naapuritontin rajasta on katettava.
Bilplatser inom a-1-området ska täckas om de ligger mindre än 4 meter från grannomtens gräns.

Rakennusten suunnittelussa ja toteutuksessa tulee edistää hiilineutraaliutta tukevia ratkaisuja.
I planeringen och förverkligandet av byggnaderna ska man främja klimatneutrala lösningar.

PIHAT JA PELASTUSTIET / GÄRDAR OCH RÄDDNINGSVÄGAR

Rakentamattomat korttelialueen osat, joita ei käytetä kulkuteinä, leikki- tai oleskelualueina tai pysäköintiin, on istutettava tai säilytettävä luonnontilaisena. De obebyggda delar av kvartersområdet som inte används för vägar, parkering, lek eller vistelse ska planteras eller bevaras i naturenligt tillstånd.

Rakennusten poistumisreititsuunnittelussa tulee ensisijaisesti suosia omatoimiseen pelastautumiseen perustuvia ratkaisuja.
Planeringen av utrymningsvägar för byggnaderna ska primärt utgå från lösningar som bygger på att de boende kan ta sig ut på egen hand.

MELU / BULLER

Rakennuslupavaiheessa on esitettävä selvitys siitä, että virkistykseen käytettävät rakennuksen piha- ja oleskelualueet sekä oleskeluun käytettävät parvekkeet ja viherhuoneet on suojattu melulta rakennusten ja rakennelmien sijoittelulla. Tarvittaessa oleskeluun tarkoitettut parvekkeet ja terassit on suojattava meluntorjunnan kannalta tarkoituksenmukaisin lasiseinin. Melun keskiäänitaso piha- ja oleskelualueilla sekä oleskeluun käytettävillä parvekkeilla ei saa ylittää 55 desibeliä klo 7–22 eikä vastaavasti viherhuoneissa 45 desibeliä.

I samband med ansökan om bygglov ska det läggas fram en utredning som visar att gårds- och vistelseområden som används för rekreation samt balkonger och vinterträdgårdar som används för vistelse har skyddats mot buller genom ändamålsenlig placering av byggnader och konstruktioner. Vid behov ska balkonger eller altaner som är avsedda som bostadens utevistelseplats skyddas med glasväggar som är ändamålsenliga ur bullerskyddssynpunkt. Mellan klockan 7 och 22 får medelljudnivån för buller inte överskrida 55 decibel på gårds- och vistelseområden samt balkonger som används för vistelse, och på motsvarande sätt 45 decibel i vinterträdgårdar.

HULEVEDET / DAGVATTNET

Hulevesien käsittely tulee toteuttaa kaupunkikuvallisesti korkeatasoisena, puistomaisena ratkaisuna. Dagvattenhanteringen ska ordnas genom stadsbildsmässigt högklassiga, parkaktiga lösningar.

Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttaa alueella siten, että viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla yksi kuutiometri (1 m³) jokaista vettä läpäisemätöntä 100 pintaneliometriä (100 m²) kohden. Viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto. Velvoite koskee myös rakentamisaikaisia vesiä. Viherkatto lasketaan vettä läpäiseväksi pinnaksi.

Dagvatten från hårdgjorda ytor måste fördröjas i området med hjälp av fördröjningssvackor, bassänger eller magasin vars dimensioneringsvolym är en kubikmeter (1 m³) per varje 100 kvadratmeter (100 m²) hårdgjord yta. Fördröjningssvackorna, bassängerna eller –magasinen ska tömma sig inom 12 timmar efter att de fyllts, och de ska ha ett planerat överflöde. Förpliktelsen gäller också dagvatten under byggtiden. Gröntak räknas som genomsläpplig yta.

