

KAAVOITUKSEN SOPIMUS

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 puistoalueesta 235-1-9903-100. Tontin 1 pinta-ala on 3690 m², Tontin 2 pinta-ala 4531 m² ja puistoalueen pinta-ala 6350 m². Sopimusalueen pinta-ala on yhteensä noin 14 571 m².

Yhtiö omistaa Tontin 1 ja Kaupunki omistaa Tontin 2 sekä puistoalueen.

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 sopimusalueella vireillä olevan asemakaavan muutokseen liittyvistä ehdoista. Sopijaosapuolten kesken on laadittu 23.10.2020 kaavoituksen käynnistämissopimus samaisesta alueesta. Sopimus raukesi sopimusehtojen mukaisesti 31.12.2022.

Sopijaosapuolet ovat tietoisia asemakaavaprosessin itsenäisestä ja riippumattomasta luonteesta ja seikoista, että vireillä olevan 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 päivittänyt 22.9.2025 asemakaavamuutoshakemustaan 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. Tontti 1 on rakentamaton.

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. Grankulla frivilliga brandkår rf on 25.11.2024 päivätyssä kirjeessään ilmoittanut kaupungille, ettei yhdistys jatka

Bensowinkuja 4:n (tontti 2) varausta sijoittaa paloasematoimintaa palvelevaa rakentamista.

Sopijapuolten kaavoitukselle asettamat yleiset tavoitteet

Sopijapuolten tavoitteena on laadittavalla asemakaavan muutoksella mahdollistaa teknisesti ja taloudellisesti toteuttamiskelpoisen asuntorakentamisen sijoittaminen sopimusalueelle, kaupunkikuvan vaalimisen kannalta tarkoituksenmukaisella tavalla. Lisäksi kaupungin alueen puolella on tavoitteena huomioida olemassa olevat viheralueet ja luontoarvot.

Asemakaavan muutoksen laadinnan tavoiteaikataulu

Asemakaavan muutos valmistellaan Kaupungin ja Yhtiön yhteistyönä arviolta vuosien 2026-2028 aikana. Tavoitteena on saada asemakaavan muutos kaupunginvaltuuston hyväksymiskäsittelyyn viimeistään vuoden 2028 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 maankäyttösopimuksen ja tarvittaessa kiinteistökaupan esisopimuksen.
7. Mikäli Sopijapuolet yhdessä kirjallisesti toteavat tai jompikumpi Sopijaosapuoli kirjallisesti ilmoittaa, että maankäyttösopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen sisällöstä ei päästä yksimielisyyteen, raukeaa tämä sopimus. Sopijapuolet ovat tietoisia, että maankäyttösopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen allekirjoittaminen on edellytys asemakaavan muutoksen viemiselle Kauniaisten kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi.
8. Tämä sopimus raukeaa, jos asemakaavan muutosta ei ole hyväksytty Kauniaisten kaupunginvaltuustossa 31.12.2028 mennessä.
9. Tämän sopimuksen rautessa sopijapuolilla ei ole oikeutta mihinkään vaatimukseen toisiaan kohtaan sopimuksen nojalla lukuun ottamatta niitä kohdissa 1-3 mainittuja kustannuksia, jotka toinen Sopijapuoli on maksanut toisen puolesta ja kohdistuvat ajalle ennen sopimuksen raukeamista. Sopijapuolet ole velvollisia mihinkään korvauksiin sopimuksen raukeamisen johdosta.
10. Sopimuksen siirtäminen
 - Yhtiö ei saa siirtää tätä sopimusta osittain tai kokonaan kolmannelle taholle ilman Kaupungin kirjallista suostumusta.
11. Sopimuksesta aiheutuvat erimielisyydet

- Tästä sopimuksesta aiheutuvat erimielisyydet pyritään ratkaisemaan ensisijaisesti Sopijapuolten välisin neuvotteluin. Mikäli neuvotteluissa ei päästä yhteisymmärrykseen, käsitellään erimielisyydet Länsi-Uudenmaan käräjäoikeudessa.

12. 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.xx.xxxx

Kauniaisten kaupunki

Kaupunginjohtaja

Espoossa xx.xx.xxxx

Asunto Oy Espoon Meripoika

Vesa Sairomaa
Hallituksen puheenjohtaja

LIITE: SOPIMUSALUE

