

MAANKÄYTTÖSOPIMUS

1 SOPIJAOSAPUOLET

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

jäljempänä tässä sopimuksessa "Kaupunki"

ja

Kiinteistö Oy Kauniaisten Asematie 13 (Y-tunnus 1572050-2)
c/o Mela, PL 16, 02101 Espoo

jäljempänä tässä sopimuksessa "Maanomistaja"

2 SOPIMUSALUE

Sopimus koskee Kiinteistö Oy Kauniaisten Asematie 13:n omistamaa tonttia 235-4-46-3 osoitteessa Asematie 13, 02700 Kauniainen. Tontin pinta-ala on 4637 m².

3 SOPIMUSALUEEN KAAVOITUSTILANNE

Voimassa oleva asemakaava:
Asemakaava Ak 125 "Osa korttelia 46", vahvistettu 22.1.1993.

Asemakaavan muutosehdotus:
Asemakaavan muutosehdotus 3.5.2017 / Ak 212, "Asematie 13".

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** olevan asemakaavan muutosehdotuksen 3.5.2017 mukaisena.

5 SOPIMUSKORVAUS

Maanomistaja osallistuu yhdyskuntarakentamisesta Kaupungille aiheutuviin kustannuksiin sopimuskorvauksella, joka on kuusisataakuusikymmentätuhatta viisisataakahdeksankymmentäviisi euroa (**660 585 €**).

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 mukaan viimeistään kolmen (3) kuukauden kuluttua siitä, kun asemakaavan muutosehdotus "Asematie 13" on tullut voimaan. Maksun viivästyessä eräänlyneelle sopimuskorvaukselle on maksettava korkolain mukainen viivästyskorko.

6 SOPIMUKSEN KOHTEEN EDELLEEN LUOVUTTAMINEN JA SOPIMUKSEN SIIRTÄMINEN

Maanomistaja vastaa tämän sopimuksen velvoitteista sopimusalueella luovutettavan kiinteistön, määräalojen, määräsien tai niiden hallintaan oikeuttavien osakkeiden osalta, 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.

7 ILMOITUSVELVOLLISUUS JA SOPIMUSSAKKO

Maanomistaja on velvollinen ilmoittamaan todistettavasti kirjallisesti kaikista sopimusalueella tapahtuvista sopimuskohtaan 6 mukaisista luovutuksista Kaupungille kuukauden kuluessa luovutuskirjan allekirjoitusajankohdasta.

Kaupunki voi periä ilmoitusvelvollisuuden laiminlyönnistä 50.000 euron suuruisen sopimussakon.

8 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 edellytys ei ole täytynyt viimeistään 31.10.2017. Jos Kauniaisten kaupunginvaltuuston asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä koskevasta päätöksestä valitetaan, sopimus raukeaa, mikäli valitusviranomaisen kumoaa valtuuston päätöksen.

Sopimuksen raukeamisen johdosta kummallakaan sopijaosapuolella ei ole oikeutta mihinkään vaatimuksiin sopimuksen nojalla eikä sopijaosapuolilla ole toista kohtaan mitään korvausvelvollisuutta.

Allekirjoitukset

Tämä maankäyttösopimus on laadittu kahtena samansisältöisenä kappaleena, yksi kummallekin sopijaosapuolelle.

Kauniaisissa x.x.2017

Sopijaosapuolet:

Kauniaisten kaupunki

N.N.

Kiinteistö Oy Kauniaisten Asematie 13

N.N.

ASEMAKAAVAN MUUTOS

ÄNDRING AV DETALJPLAN

MITTAKAAVA SKALA 1 : 1000

235-Ak 212

ASEMATIE 13

STATIONSVÄGEN 13

Koskee: 4. kaupunginosan korttelin 46 tontti 3

Galler: Tomt 3 i kvarter 46 i 4:e stadsdelen

Käsittely:

Hakemus 18.12.2014

KH käs 26.01.2015

OAS 03.03.2015

YLK 15.03.2016

Nähtävillä MRA 30 § 22.03.2016–20.4.2016

YLK 04.10.2016

KH näht 12.10.2016

Nähtävillä MRA 27 § 18.10.2016–17.11.2016

YLK 04.04.2017

Kaupunginhallitus 19.04.2017

Behandling:

Ansökan 18.12.2014

STS beh. 26.01.2015

PDB 03.03.2015

SAMH 15.03.2016

Påseende MBF 30 § 22.03.2016–20.04.2016

SAMH 04.10.2016

STS 12.10.2016

Påseende MBF 27 § 18.10.2016–17.11.2016

SAMH 04.04.2017

Stadsstyrelsen 19.04.2017

Pohjakartta täyttää asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset.

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

Kauniaisissa

Grankulla 21.03.2017

Johanna Määttä

ETRS-GK25 / N2000

KAUNIAISTEN KAUPUNKI
MAANKÄYTTÖYKSIKKÖGRANKULLA STAD
MARKANVÄNDNINGSENHETEN

Kaavoittaja:

Marko Lassila

Kaavavalmistaja:

Matti Salminen

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.

4

Kaupunginosan numero.
Stadsdelsnummer.

LIITE

Maankäyttösopimus x.x.2017

N.N. N.N.

46

Korttelin numero.
Kvartersnummer.

LIITE
Maankäyttösopimus x.x.2017

4100

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
Byggrätt i kvadratmeter våningsyta.

N.N. N.N.

V (3/4)

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun. Sulkeissa oleva murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa rakennuksen ylimmässä kerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.

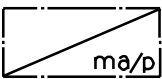
Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav. Bråktal inom parentes efter romersk siffra anger hur stor del av byggnads största vånings yta som får användas för utrymme som inräknas i våningsytan i byggnadens översta våning.



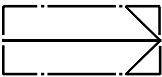
Rakennusala.
Byggyta.



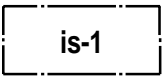
Rakennusala. Lävistäjälle merkitty arabialainen luku osoittaa rakennusalan rakennusoikeuden.
Byggyta. Det arabiska talet på diagonalen anger byggnadshöjden på byggytan.



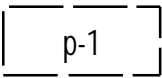
Maanalaisen pysäköintitilan rakennusala.
Byggyta för underjordiskt parkeringsutrymme.



Maanalaisiin tiloihin johtava ajoluiska.
Körramp till underjordiskt utrymme.



Alueen osa, jonka olemassa olevaa puustoa tulee säilyttää. Alueen kasvillisuutta tulee täydentää istuttamalla alueelle puita ja pensaita. Områdesdel där befintligt trädbestånd ska bevaras. Växtligheten i området ska kompletteras genom plantering av träd och buskar.



Ohjeellinen pysäköimispaikka. Pysäköintipaikkoja ei saa sijoittaa pelastustielle. Riktgivande parkeringsplats. Parkeringsplatser får inte placeras på räddningsvägen.



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

YLEISET MÄÄRÄYKSET / ALLMÄNNA BESTÄMMELSER:

Autopaikkoja on rakennettava vähintään 1 ap / 85 k-m².
Bilplatser ska byggas minst 1 bp / 85 v-m².

Autopaikkojen mitoittamiseen ei lasketa 250 mm ylittävää seinärakennetta. Till dimensioneringen av bilplatserna räknas inte väggkonstruktion som överstiger 250 mm.

Vähintään 80 % autopaikoista tulee sijoittaa pysäköintilaitokseen.
Minst 80 % av bilplatserna ska placeras i parkeringsanläggningar.

Porrashuoneen tilat, jotka ylittävät 15 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 autopaikkoja. Utrymmen i trapphuset som överstiger 15 v-m² får i alla våningar byggas utöver den i detaljplanen angivna våningsytan, om det ökar trivselen och förbättrar utrymmesplaneringen och om varje trappavsats får tillräckligt med naturligt ljus. För den del som överskrider våningsytan behöver inga bilplatser reserveras.

Rakennuslupavaiheessa on esitettävä selvitys siitä, että leikki- ja oleskelualueet on suojattu liikennemelulta rakennusten ja rakennelmien sijoittelulla. Melutaso piha- ja oleskelualueilla ei saa ylittää päivisin (klo 7–22) 55 dB(A) ja öisin (klo 22–7) 50dB(A).

I bygglovsskedet ska det visas upp en utredning över att lekoch uteplatserna har skyddats mot trafikbuller genom lämplig placering av byggnader och konstruktioner samt med bullerskydd som tomtägaren uppfört. Bullernivån på gårdsoch uteplatser får inte överstiga 55 dB(A) dagtid (kl. 7–22) och (kl. 22–7) 50 dB(A) nattetid.

Julkisivut/Fasader

Rakennusten julkisivut on toteutettava pääosin paikalla muurattuina, rapattuina tai slammattuina sekä ilman näkyviä elementtisaumoja. Rakennusten julkisivujen päävärisävy on oltava yhtenäinen ja vaalea. Byggnadernas fasader ska huvudsakligen vara murade, rappade eller slammade och utföras på platsen utan synliga elementfogar. Fasaderna ska ha en enhetlig, ljus huvudfärg.

Rakennusten julkisivuissa tulee käyttää laadukkaita materiaaleja. Myös rakennusten katot teknisine tiloineen on rakennettava kaupunkikuvallisesti korkeatasoisesti. Till byggnadernas fasader ska användas högklassiga material. Även hustaken inklusive tekniska utrymmen ska byggas högklassigt med tanke på stadsbilden.

Mikäli Asematien puoleiselle julkisivulle sijoitetaan parveke tai terassi, se tulee suojata meluntorjunnan kannalta tarkoituksenmukaisin lasiseinin. Om det placeras en balkong eller terrass vid fasaden mot Stationsvägen, ska den skyddas med glasväggar som är ändamålsenliga ur bullerskyddssynpunkt.

Pihat/Gårdar

Kansirakenteiden mitoituksessa tulee ottaa huomioon istutuksiin tarvittavan kasvualueen paksuus ja paino, hulevesirakenteet sekä pelastustoiminnan vaatimukset. Vid dimensioneringen av däckskonstruktionerna ska man beakta tyngden och tjockleken av det växtunderlag som behövs för planteringarna samt räddningsverksamhetens krav.

Kansipihan tulee olla yleisilmeeltään vehreä. Pysäköintilaitoksen ilmanvaihtolaitteet tulee integroida toteutettaviin rakenteisiin. Däcksgårdarna ska ha en lummig framtoning. Ventilationsaggregaten i parkeringsanläggningar ska integreras med konstruktionerna.

Kansirakenteiden reunat on maisemoitava ympäristöön viherrakentamisen keinoin. Däckskonstruktionernas kanter ska anpassas till miljön med hjälp av grönanläggning.

Mahdollisten tukimuurien ja pysäköintilaitoksen julkisivun muurimaisuutta tulee vähentää istutuksin, aukotuksin, materiaalivalinnoin sekä muilla arkkitehtuurin keinoin. Den muraktiga karaktären hos eventuella stödmurar och parkeringsanläggningars fasader ska dämpas med hjälp av öppningar, materialval och andra arkitektoniska medel.

Rakentamattomat korttelialueen osat, joita ei käytetä kulkuteinä, leikki- tai oleskelualueina tai pysäköintiin, on istutettava. De delar av kvartersområdet som inte använd för vägar, parkering, lek eller vistelse ska planteras.

Hulevedet/Dagvattnet

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

Vettäläpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttää alueella siten, että viivytysohjainten, -alaiden tai -säiliöiden mitoitusluku tulee olla yksi kuutiometri jokaista 100 vettäläpäisemättömää pintaneliometriä kohden. Viivytysohjainten, -alaiden tai -säiliöiden tulee tyhjäntyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestäään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto. Velvoite koskee myös rakentamisaikaisia vesiä.

Dagvattnet från de ogenomsläppliga ytorna ska fördröjas inom området så att fördröjningssänkornas, -bassängernas eller -cisternernas dimensionerade volym ska vara en kubik per varje 100 kvadratmeter ogenomsläpplig yta. Fördröjningssänkorna, -bassängerna eller -cisternerna ska tömmas inom 12 timmar från det de fyllts och de ska ha kontrollerat överlopp. Förpliktelsen gäller också vattnet under byggtiden.

LIITE Maankäyttösopimus x.x.2017 N.N. N.N.
--

Rakennustoimisto
Byggnadskontoret

6678100
25484500

6678100
25484600

4

46

AK

V (3/4)

p-1

is-1

is-1

Nuorisotalo
Ungomsgården

4K

6677900
25484500

6677900
25484600

LIITE
Maankäyttö Sopimus x.x.2017
N.N. N.N.

0 30 m

