

Sopimus Pikkalanlahden (Båtvik) teollisuusalueen asemakaavamuutoksen ja laajennuksen käynnistämisestä

Kunnanhallituksen päätös 22.5.2017 § 4

Sopijaosapuolet

Kirkkonummen kunta

Y-tunnus 0203107-0

PL 20, 02401 Kirkkonummi

jäljempänä tässä sopimuksessa *Kunta*

sekä

Oy Lival Ab

Y-tunnus 0110946-2

PL 31, 04131 Sipoo

ja

Prysmian Finland Oy

Y-tunnus 2482175-1

PL 13, 02401 Kirkkonummi

ja

Nokia Oyj

Y-tunnus 0112038-9

PL 226, 00045 NOKIA GROUP

Oy Lival Ab, Prysmian Finland Oy ja Nokia Oyj ovat jäljempänä tässä sopimuksessa *Maanomistajat*.

Asemakaava-alue

1. Sopimusalue

Sopimusalueeseen kuuluu seuraavat Maanomistajien omistamat kiinteistöt tai osat kiinteistöistä Kirkkonummen kunnassa:

- KAAPELI I RN:o 1:5, kiinteistötunnus 257-406-1-5 (omistajat Prysmian Finland Oy osuudella 60/100 ja Oy Lival Ab osuudella 40/100)
- BÅTVIK RN:o 1:4, kiinteistötunnus 257-406-1-4 (omistaja Nokia Oyj)
- BRINKEN RN:o 1:31, kiinteistötunnus 257-419-1-31 (omistaja Nokia Oyj)
- HILDINGSRO RN:o 1:28, kiinteistötunnus 257-419-1-28 (omistaja Nokia Oyj)
- ÅKERBACKA RN:o 1:29, kiinteistötunnus 257-419-1-29 (omistaja Nokia Oyj)
- BÅTVIKIN KARTANO RN:o 1:2, kiinteistötunnus 257-406-1-2 (omistaja Nokia Oyj)

Edellä mainittujen kiinteistöjen lisäksi sopimusalueeseen kuuluu valtion maantietalueita (lunastusyksiköt 257-895-2-3 ja 257-895-2-13).

Sopimusalue on merkitty liitekartalle, liite nro 1 (jäljempänä *sopimusalue*). Sopimusalueen pinta-ala yhteensä noin 159,6 ha.

2. Sopimuksen tarkoitus

Kunta ja Maanomistajat sopivat tällä sopimuksella sopimusalueen asemakaavamuutoksen ja laajennuksen (jäljempänä *asemakaavamuutos*) käynnistämisestä ja siihen liittyvistä ehdoista. Sopijaosapuolet ovat tietoisia siitä, että käynnistyvä asemakaavamuutoksen valmistelu ei välttämättä johda asemakaavamuutoksen hyväksymiseen.

Selvyyden vuoksi todetaan, että Maanomistajien tavoitteena on itsenäisesti kehittää omistamiaan kiinteistöjä. Tästä johtuen Maanomistajien vastuu tämän kaavoitussopimuksen tai sen tarkoittamaan kaavoitushankkeeseen liittyvien maankäyttö- yms. sopimusten mukaisista velvoitteista, kuten velvollisuudesta suorittaa korvausta kaavan laatimisesta tai maankäyttö-sopimuskorvausta, ei miltään osin ole yhteisvastuullista.

Maanomistajien vastuu tämän sopimuksen mukaisten suunnittelutöiden, selvitysten ja kunnan perimien kustannusten maksuvelvoitteiden maksamisesta jakautuu 1/3 jokaiselle Maanomistajalle.

Tämän sopimuksen tarkoittamaan kaavoitushankkeeseen liittyvien maankäyttö- yms. sopimuksen mukaisesta maankäyttösopimuskorvauksen jakautumisesta Maanomistajien kesken sovitaan lisäksi erikseen maankäyttösopimuksessa jäljempänä kohdassa 9 todetuilla periaatteilla.

3. Lähtötilanne

Alue on yleiskaavassa 2020 pääosin yritystoiminnan aluetta (PT) sekä osin vesialuetta (W) ja lähivirkistysaluetta (VL).

Sopimusalueella on voimassa vuonna 1981 vahvistettu asemakaava (aiemmin rakennuskaava), jossa on mm. osoitettu rakennusoikeutta teollisuus-, toimisto- ja varistorakennusten korttelialueelle (kaavamerkintä TLV):

- 180.000 k-m² rakennusoikeutta teollisuus- ja varistorakennusten rakennusalalle, josta 20.000 k-m² saa käyttää toimistotiloja varten, sekä
- 21.000 k-m² rakennusoikeutta liikerakennusten rakennusalalle, josta 20.000 k-m² saa käyttää toimistotiloja varten.

Voimassa olevassa asemakaavassa lisäksi luonnontilassa säilytettävälle rakennuspaikan osalle (kaavamerkintä pl) saadaan rakentaa erillisiä yksikerroksisia asunto-, sosiaali- ja virkistyskäyttöön tulevia rakennuksia ja rakennelmia, joiden rakennusala on enintään 2 % luonnontilassa säilytettävän korttelin osan alasta.

4. Maanomistajien esittämät tavoitteet ja lähtökohdat sopimusalueen asemakaavamuutokselle ja kaavan toteuttamiselle

Maanomistajien tavoitteena on ajanmukaistaa alueen asemakaavalliset puitteet tukemaan eri yhtiöiden toimintoja ja kehitysnäkymiä. Maanomistajien tarve on asemakaavalla yksinkertaistaa omistusta, hallintaa ja lupa-asiointia, joka on nykytilanteessa haasteellista ja todettu myös Kirkkonummen viranomaisten puolesta. Oy Lival Ab:n ja Prysman Finland Oy:n osalta se tarkoittaa teollisen toiminnan, kehitystyön ja laajentamisen mahdollistamista pitkälle tulevaisuuteen.

Nokia Oyj:n haltuun jääneiden alueiden osalta voidaan pitäytyä nykyisessä käyttötarkoituksessa, mutta voidaan myös etsiä muita Kunnan tavoitteisiin soveltuvia maankäyttöratkaisuja. Yhteisenä tavoitteena lisäksi on, että uusi asemakaava osoittaisi yksiselitteisesti kuhunkin kiinteistöön kohdistuvan nykyisen rakennusoikeuden määrän. Maanomistajat haluaisivat jakaa alueen rakennusoikeuksineen tarkoituksenmukaisella tavalla erillistonteiksi siten, että teollisuusyhtiöiden ja Nokia Oyj:n alueista voitaisiin muodostaa toisistaan riippumattomia tontteja ja kiinteistöjä.

Maanomistajan tavoitteena on, että kantatie 51:n ja rakentamiseen osoitettavien alueiden väliin jäävät maa-alueet osoitettaisiin maa- ja metsätalousalueeksi, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta.

Maanomistajat ovat tietoisia siitä, että Maanomistajien esittämät tavoitteet eivät sido Kuntaa kaavoittajana.

5. Kunnan esittämiä tavoitteita ja lähtökohdita sopimusalueen asemakaavamuutokselle

Lähtökohdat:

Asemakaava on vanha ja kaipaa ajanmukaistamista. Nykyisessä asemakaavassa rakennettu työpaikka-alue lähiympäristöineen on työpaikka-alueita. Niin ikään Kirkkonummen yleiskaavassa 2020 alue on varattu työpaikka-alueeksi. Sen sijaan Helsingin seututarkastelujen pitkän tähtäyksen suunnitelmissa (v. 2025–2050) Pikkalanlahden rantavyöhyke on osoitettu tulevaisuuden potentiaalisiksi asuntoalueeksi, mikä ilmenee Helsingin seudun maankäyttösuunnitelmasta 2050. Kunnan periaatteena on kuitenkin kehittää ja vahvistaa aluetta ensisijaisesti työpaikka-alueena ja kehittää ja vahvistaa lähialueen asuin- ja työpaikka-alueita Båtvikin, Vuohimäen ja Kantvikin alueilla. Tämä tavoite ilmenee Kirkkonummen maankäytön kehityskuvan lisäksi Kantvikin ja Kuntakeskuksen kehityskuvista, joiden kaikkien tavoitevuosi on 2040. Maankäyttösuunnitelma ja kehityskuvat kuvaavat pitkän aikavälin tavoitetilaa.

Kantatien 51 aluevarausuunnittelu on vireillä ja siinä esitettävät liikennejärjestelyt ja tieyhteydet otetaan huomioon alueen tulevassa maankäytössä. Lisäksi sopimusaluetta koskevat luontoselvitykset (mm. Båtvikin asemakaavan luontoselvitys, 5.7.2016) ja riistan kulkureitti otetaan huomioon alueen suunnittelussa. Alueen läpi kulkee eläinten käyttämä tärkeä ekologinen yhteys, jonka risteämiskohta kantatiellä 51 edellyttää kantatien 51 parantamisen aluevarausuunnitelmassa osoitetun kantatien alittavan eläinallikulun osoittamista kaavassa. Selvyyden vuoksi todetaan, että eläinallikulun toteuttaminen ei ole Maanomistajan vastuulla.

Kaava-alue on sisällytynyt Kirkkonummen länsiosan arkeologiseen inventointiin (Museovirasto 2011). Alueella on inventoinnin mukaan Museoviraston 2-rauhoidusluokan muinaismuistoja. Kaavoituksen yhteydessä täytyy selvittää 2-luokan muinaismuistojen arvo tarkemmin, minkä perusteella ne siirretään joko rauhoitusluokkaan 1 tai 3.

Tavoitteet:

Kunnan kaavoitusohjelmassa 2017–2021 (kunnanvaltuusto 19.12.2016 § 126) Pikkalanlahden asemakaavan muutos tähtää merkittävän työpaikka-alueen maankäytön kehittämiseen nykyvaatimusten mukaiselle tasolle. Kuntakeskuksen kehityskuvan 2040 mukaisesti pitkällä aikavälillä tähdätään Vuohimäen asuin- ja työpaikka-alueen kaavoittamiseen kantatie 51:n etelä- ja pohjoispuolelle. Hankkeeseen liittyy mm. Pikkalanlahden rantavyöhykkeen työpaikka-alueiden raskaan liikenteen ohjaaminen kantatielle toteutettavaan Kantatien 51 aluevarausuunnitelmassa esitetyle eritasoliittymälle.

Hanke sijaitsee olemassa olevien kunnallisteknisten verkostojen alueella, tosin teollisuusalueen laajentaminen sekä liikenneyhteyksien parantaminen ja uusien rakentaminen edellyttävät mittavia kunnallisteknisiä investointeja, mikäli alueen nykyiset ja tulevat yritykset haluavat varmentaa esimerkiksi puhtaan veden saatavuuden kunnan järjestämänä.

6. Kartoitus

Sopimusalueesta on laadittu Kunnan toimesta asemakaavan pohjakartta, joka täyttää kaavoitusmittausasetuksen vaatimukset. Maanomistajilta peritään Kunnan päättämän hinnaston mukainen maksu suunnittelun pohja-aineistosta.

Kunta laskuttaa kultakin Maanomistajalta edellä kohdassa 2 todetun jako-osuuden em. maksusta erikseen.

7. Asemakaavamuutoksen laatiminen

Sopimusalueen asemakaavamuutoksen laatiminen sisältyy kunnanvaltuuston hyväksymään kaavoitusohjelmaan 2017–2018 käynnistyvänä hankkeena. Tavoitteena on, että asemakaavaehdotus laaditaan vuonna 2017.

Sopimusalueen asemakaavamuutoksen laatii Maanomistajien ehdottama ja Kunnan hyväksymä konsultti tai konsultit. Kunta ohjaa kaavoitustyötä.

Suunnittelun lähtötiedoiksi on laadittava maankäyttö- ja rakennuslain mukaan tarvittavat selvitykset. Kaikki suunnitteluun ja selvityksiin sisältyvät konsulttisopimukset on esitettävä Kunnalle hyväksyttäväksi.

Kaavoituksen yhteydessä on tarpeen tehdä raskaan liikenteen liikenteellinen tarkastelu sekä tarkemmat tutkimukset edellä kohdassa 5 mainitun arkeologisen inventoinnin 2-luokan muinaismuistojen osalta.

8. Asemakaavoituksen kustannukset

Maanomistajat vastaavat kaikista sopimusalueen asemakaavamuutoksen laatimisen kustannuksista, joita ovat mm. konsulttikustannukset, tarvittavien tutkimusten, selvitysten ja vaikutusten arvioinnin kustannukset sekä Kunnalle asemakaavamuutoksen käsittelystä aiheutuvat kustannukset.

Tarvittavat selvitystyöt todetaan yhdessä Kunnan ja Maanomistajien konsultin kesken ennen niiden tekemistä. Selvyyden vuoksi todetaan, että konsultti hyväksyy tarvittavat selvitystyöt Maanomistajilla ennen niiden tilausta/tekemistä. Asemakaavoituksen yhteydessä laadittavaksi tulevia selvityksiä ja suunnitelmia voivat olla esimerkiksi luontoselvitys, hulevesiselvitys, raskaan liikenteen liikenteellinen tarkastelu, tarkemmat tutkimukset kohdassa 5 mainitun inventoinnin 2-luokan muinaismuistojen osalta sekä katujen ja vesihuollon yleissuunnitelma.

Kunta laskuttaa kultakin Maanomistajalta asemakaavamuutoksen valmistelun Kunnalle aiheuttamat kustannukset edellä kohdassa 2 todetulla jako-osuudella erikseen.

Siltä osin kuin Maanomistajat tilaavat jotain edellä todetuista asemakaavoituksen edellyttämistä selvityksistä, näistä sovitaan Maanomistajien kesken erikseen. Myös tässä tarkoitettujen selvitysten laatimisesta aiheutuvat kustannukset jakautuvat Maanomistajien kesken edellä kohdassa 2 todetuin jako-osuuksin.

9. Maankäytösopimusten laatiminen

Kohdassa 4 mainittu Maanomistajien yhteinen tavoite nykyisen rakennusoikeuden osoittamisesta sopimusalueen kiinteistöille ei edellytä maankäytösopimusten laatimista. Mikäli asemakaavamuutoksessa Maanomistajan alueelle kohdistuvaa rakennusoikeutta kuitenkin lisätään vähäistä enemmän tai käyttötarkoitusta muutetaan niin, että asemakaavamuutoksesta voidaan katsoa aiheutuvan Maanomistajalle maan arvonnousua, Kunta ja Maanomistaja neuvottelevat asemakaavan toteuttamiseksi maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen maankäytösopimuksen asemakaavaehdotuksen valmistuttua. Maankäytösopimuksella sopijaosapuolet sopivat Maanomistajan osallistumisesta asemakaava-alueen yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin.

Maankäytösopimusten tulee olla allekirjoitettu ennen kunnan asemakaavamuutoksen hyväksyvää valtuuston päätöstä.

10. Sopimuksen voimaantulo ja sitovuus

Tämä sopimus tulee voimaan sekä Kuntaa että Maanomistajia sitovaksi sen jälkeen, kun tämä sopimus on allekirjoitettu ja Kunnan tämän sopimuksen hyväksymistä koskeva päätös on saanut lainvoiman.

11. Sopimusalueen luovuttaminen kolmannelle ja sopimuksen siirtäminen

Maanomistajat eivät saa siirtää tätä sopimusta osittain tai kokonaan kolmannelle ilman Kunnan suostumusta. Mikäli Maanomistajat kuitenkin luovuttavat sopimusalueella sijaitsevan kiinteistönsä osittain tai kokonaan kolmannelle tämän sopimuksen voimassa ollessa, Maanomistajat vastaavat edelleen Kuntaan nähden tämän sopimuksen mukaisista velvoitteista, ellei luovutuskirjassa ole siirretty tämän sopimuksen mukaisia velvoitteita luovutuksensaajalle ja Kunta ole hyväksynyt sopimuksen siirtoa.

12. Erimielisyyksien ratkaiseminen

Sopijaosapuolet pyrkivät ratkaisemaan tätä sopimusta koskevat erimielisyytensä ensisijaisesti neuvottelemalla.

Mikäli sopijaosapuolet eivät pysty kohtuullisessa ajassa ratkaisemaan erimielisyyksiään neuvottelemalla, ratkaistaan ne jonkun sopijaosapuolen niin vaatiessa Länsi-Uudenmaan käräjäoikeudessa.

Sopimuksen liitteet

Tämän sopimuksen liitteenä on:
Liite 1: Sopimusalueen kartta

Allekirjoitukset

Tätä sopimusta on laadittu neljä (4) yhtäpitävää kappaletta, yksi Kunnalle ja kolme Maanomistajille.

Kirkkonummella _____ . päivänä _____ kuuta 2017

Kirkkonummen kunta

Tarmo Aarnio
Kunnanjohtaja

Juha Hörkkö
Talousjohtaja

Paikka ja aika

_____ . päivänä _____ kuuta 2017

Oy Lival Ab

Stig Lival-Lindström
Toimitusjohtaja

Paikka ja aika

_____ . päivänä _____ kuuta 2017

Prysmian Finland Oy

Massimiliano Livigni
Toimitusjohtaja

Paikka ja aika

_____ . päivänä _____ kuuta 2017

Nokia Oyj

Esa Kojo
Prokuristi
Nokia Oyj:n puolesta

N.N.
Prokuristi
Nokia Oyj:n puolesta