

Dnro 533/10.00.00/2026
Sopimus asemakaavamuutoksen ja
laajennuksen käynnistämisestä Pikkalanlahden
(Båtvik) alueella

Sopimus asemakaavamuutoksen ja laajennuksen käynnistämisestä Pikkalanlahden (Båtvik) alueella

Tämä kaavoituksen käynnistämissopimus perustuu kunnanhallituksen päätökseen 22.6.2026 § 187.

Sopijaosapuolet

Kirkkonummen kunta

Y-tunnus: 0203107-0

PL 20, 02401 KIRKKONUMMI

jäljempänä tässä sopimuksessa *"Kunta"*

sekä

Kiinteistön 257-406-1-5 osaomistajana osuudella 60/100 ja

kiinteistön 257-406-1-6 omistajana:

Prysmian Group Finland Oy

Y-tunnus: 2482175-1

PL 13, 02401 KIRKKONUMMI

jäljempänä tässä sopimuksessa *"Prysmian"*

ja

Kiinteistöjen 257-406-1-4, 257-406-1-2, 257-419-1-28 ja 257-419-1-31

omistajana:

Nokia Oyj

Y-tunnus: 0112038-9

PL 226, 00045 NOKIA GROUP

jäljempänä tässä sopimuksessa *"Nokia"*

Prysmian ja Nokia ovat jäljempänä tässä sopimuksessa yhdessä

"Maanomistajat" ja kukin erikseen *"Maanomistaja"*.

Kunta ja Maanomistajat ovat jäljempänä tässä sopimuksessa yhdessä

"Sopijaosapuolet" ja kukin erikseen *"Sopijaosapuoli"*.

Dnro 533/10.00.00/2026
Sopimus asemakaavamuutoksen ja
laajennuksen käynnistämistä Pikkalanlahden
(Bätvik) alueella

Sopimusehdot

1. Sopimusalue

Sopimusalue on merkitty liitekartoille, liitteet 1a ja 1b, jäljempänä ”Sopimusalue”. Sopimusalueen pinta-ala on noin 153 hehtaaria.

Oy Lival Ab:n (y-tunnus 0110946-2), jäljempänä ”Lival”, omistaa määräosan 40/100 Sopimusalueen kiinteistöstä 257-406-1-5.

2. Sopimuksen tarkoitus

Sopijaosapuolet sopivat tällä sopimuksella asemakaavamuutoksen ja laajennuksen, jäljempänä ”Asemakaava”, laatimisen käynnistämisestä ja siihen liittyvistä ehdoista jäljempänä määritellyllä suunnittelualueella.

Tällä sopimuksella käynnistettävän Asemakaavan alueeseen kuuluu Sopimusalueen lisäksi yksityisen maanomistajan kiinteistö 257-419-1-30 ja osa Nokian omistamasta kiinteistöstä 257-406-1-4, jotka ovat yhdessä Sopimusalueen kanssa jäljempänä ”Suunnittelualue”, joka on merkitty liitekartoille, liitteet 1a ja 1b. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 160 hehtaaria.

Sopijaosapuolet ovat tietoisia siitä, että käynnistytävä asemakaavan valmistelu ei välttämättä johda sen hyväksymiseen.

Suunnittelualueen aluerajaus voi tarkentua myöhemmin osana kaavoituksen Asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman hyväksymispäätöstä.

3. Lähtötilanne

Suunnittelualueella on voimassa vuonna 1981 vahvistettu Pikkala II -asemakaava (aiemmin rakennuskaava) sekä vuonna 1999 vahvistettu Kirkkonummen yleiskaava 2020.

Suunnittelualueeseen kuuluu kokonaisuudessaan Pikkala II -asemakaavan teollisuus-, toimisto- ja varastorakennusten korttelialue (kaavamerkintä ”TLV”), jolla on teollisuus- ja varastorakennusten (kaavamerkintä ”tv”) rakennusoikeutta 180 000 k-m² ja liikerakennusten rakennusoikeutta (kaavamerkintä ”al”) 21 000 k-m². Lähtötilanteessa korttelialueen rakennusoikeuden jako on esitetty alla olevissa taulukoissa.

Teollisuus- ja varastorakennusten (”tv”) rakennusalan rakennusoikeuden 180 000 k-m² jako kohdistuen kiinteistöille 257-406-1-5, 257-406-1-6, 257-406-1-4, 257-419-1-28, 257-419-1-31 ja 257-419-1-30:

Maanomistajat	Kiinteistöt	Hallittava rakennusoikeus k-m ²
Prysmian, Nokia ja Lival	257-406-1-5, 257-406-1-6, 257-406-1-4, 257-419-1-28 ja 257-419-1-31	178 435
yksityinen maanomistaja	257-419-1-30	1 565
	Yhteensä	180 000

Dnro 533/10.00.00/2026
Sopimus asemakaavamuutoksen ja
laajennuksen käynnistämiseksi Pikkalanlahden
(Bätvik) alueella

Liikerakennusten rakennusalan rakennusoikeus ("al") 21 000 k-m² kohdistuu kiinteistöille 257-406-1-5 ja 257-406-1-4, joita hallinnoivat Prysmian, Nokia ja Lival.

Liitteessä 2 on esitetty Prysmianin ja Nokian näkemys hallitsemastaan rakennusoikeudesta omistamillaan ja osaomistamillaan kiinteistöillä tämän sopimuksen allekirjoitushetkellä. Prysmianin ja Livalin keskiseen hallinnanjakosopimukseen perustuva rakennusoikeuden jako Pikkala II -asemakaavan alueella on vahvistettava hallinnanjakosopimuksen osapuolten toimesta kaavoitusprosessin aikana ennen kuin Asemakaava voi edetä hyväksymiskäsittelyyn.

Lisäksi Pikkala II -asemakaavassa teollisuus-, toimisto- ja varastorakennusten korttelialueelle ("TLV") on osoitettu luonnontilassa säilytettävän rakennuspaikan osa ("pl"), jolle kaavamääräyksen mukaan saadaan rakentaa erillisiä yksikerroksisia asunto-, sosiaali-, ja virkistyskäyttöön tulevia rakennuksia ja rakennelmia, joiden rakennusala on enintään 2 % luonnontilassa säilytettävän korttelin osan alasta. Kaavamerkintä kohdistuu kiinteistöille 257-406-1-5, 257-406-1-6, 257-406-1-4, 257-419-1-28, 257-419-1-31 ja 257-419-1-30.

Kiinteistöllä 257-406-1-5 on Prysmianin ja Livalin välillä 12.6.2014 allekirjoitettu hallinnanjakosopimus, joka on kirjattu lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin asianumerolla MML/247719/73/2014. Sopimus kohdistuu myös Siuntion kunnan puolella oleviin kiinteistöihin 755-409-7-52 ja 755-452-1-66. Hallinta-alueet on osoitettu hallinnanjakosopimuksen liitekartalla.

4. Lähtökohdat ja Kunnan esittämät tavoitteet Asemakaavalle Suunnittelualueella

Kunnan tavoitteet kaavahankkeelle ovat seuraavat:

- Mahdollistaa yritysalueen toiminnan kehittäminen ja yritysten investointien jatkuminen
- Turvata maakuntakaavassa osoitettujen viheryhteystarpeiden jatkuvuus ja riittävä laajuus (koskee myös Suunnittelualuetta laajempaa aluetta)
- Sovittaa yhteen alueella yritystoiminnan kehittäminen, liikenneyhteyksien parantaminen, viheryhteydet ja virkistystarpeet, luonnon monimuotoisuuden asettamat lähtökohdat sekä olemassaolevan asumisen tarpeet

5. Maanomistajien esittämät tavoitteet Asemakaavalle Sopimusalueella

Maanomistajan tavoitteet kaavahankkeelle ovat seuraavat:

- Mahdollistaa yritystoiminnan jatkuminen, kehittyminen sekä merkittävä laajentuminen Sopimusalueella
- Osoittaa asemakaavalla tähän tarvittavat aluevaraukset maa-alueella sekä merialueen puolella sekä tarvittava rakennusoikeuden lisäys
- Kehittää Sopimusalueen liikenneyhteyksiä huomioiden yritystoiminnan edellytykset ja liikenneturvallisuus myös tulevaisuudessa

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

Dnro 533/10.00.00/2026
Sopimus asemakaavamuutoksen ja
laajennuksen käynnistämisestä Pikkalanlahden
(Båtvik) alueella

6. Aiemman kaavoituksen käynnistämissopimuksen päättäminen

Kunta ja Maanomistajat ovat allekirjoittaneet vuonna 2017 sopimuksen Pikkalanlahden (Båtvik) teollisuusalueen asemakaavamuutoksesta ja laajennuksesta (allekirjoitettu Kirkkonummella 7. päivänä syyskuuta 2017), jonka Sopijaosapuolet sopivat osaltaan päättyneeksi tämän sopimuksen allekirjoituksella.

7. Kartoitus

Suunnittelualueelta laaditaan Kunnan toimesta asemakaavan pohjakartan päivitys sekä rajapyykkien kartoitus. Maanomistajilta peritään Kunnan päättämien hinnastojen mukaiset maksut suunnittelun pohja-aineistosta ja rajapyykkien kartoituksesta.

8. Asemakaavan laatiminen, aikataulu ja töiden tilaaminen

Tavoitteena on saada Asemakaava hyväksymiskäsittelyyn vuonna 2027 tai vuoden 2028 alkupuolella. Mahdollinen ympäristövaikutusten arviointi (YVA) tai muut lupaprosessit saattavat vaikuttaa aikatauluun.

Sopimusalueen kehittäminen Maanomistajien tavoitteiden mukaisesti saattaa edellyttää ympäristövaikutusten arviointia (YVA) tai muita Asemakaavasta erillisiä lupaprosesseja.

Suunnittelualueen Asemakaavan laatii Maanomistajien ehdottama ja Kunnan hyväksymä konsultti tai konsultit. Kunta ohjaa kaavoitustyötä. Suunnittelun lähtötiedoiksi on laadittava lainsäädännön (mm. Alueidenkäyttölaki) mukaan tarvittavat selvitykset. Kaikki suunnitteluun ja selvityksiin sisältyvät konsulttisopimukset on esitettävä Kunnalle hyväksyttäväksi.

Konsultin laatima kaava-aineisto tuotetaan RYHTI-yhteensopivaksi (Alueidenkäyttölaki (132/1999) ja laki rakennetun ympäristön tietojärjestelmästä (431/2023) sekä niiden nojalla annetut asetukset). Kunnalle toimitettavien kaava-aineistojen (tietomallimuotoinen kaava) tulee olla validoitu RYHTI-järjestelmän validointipalvelussa ennen kunnalle toimittamista. Kunnalle tulee toimittaa kaikki eri päätöksentekovaiheissa tuotetut kaava-aineistot. Kaavamääräysten tulee olla KATJA-asetuksen (Ympäristöministeriön asetus maakunta-, yleis- ja asemakaavojen kaavamääräysten ja kaavakohteiden esitystavasta 311/2024) mukaisia.

Kaavoituksen lähtötiedoksi on laadittava tarvittavat selvitykset, jotka todetaan yhdessä Kunnan ja Maanomistajien konsultin kesken ennen niiden toteuttamista. Asemakaavoituksen yhteydessä laadittavaksi tulevia selvityksiä ja suunnitelmia voivat olla esimerkiksi luontoselvitykset, liikenteelliset tarkastelut sekä katujen, vesihuoltoverkoston ja hulevesien yleissuunnitelmat.

9. Asemakaavan laatimisen kustannukset

Maanomistajat vastaavat kaikista Suunnittelualueen Asemakaavan laatimisen kustannuksista. Asemakaavan laatimisen kustannuksia ovat mm. konsulttikustannukset, tarvittavien tutkimusten, selvitysten ja vaikutusten arviointien kustannukset sekä Kunnalle asemakaavan käsittelystä aiheutuvat hallinnolliset kustannukset (kuten kuuluttaminen ja yleisötilaisuuksien järjestäminen). Kaavallisia selvityksiä voivat olla esim. luontoselvitykset, liikenteellinen selvitys, hulevesiselvitys, maisemaselvitys jne.

Dnro 533/10.00.00/2026
Sopimus asemakaavamuutoksen ja
laajennuksen käynnistämiseksi Pikkalanlahden
(Båtvik) alueella

Mikäli yleissuunnittelu koskee Asemakaavan tavoitteiden mahdollistamiseksi Suunnittelualuetta laajempaa aluetta, voi Maanomistaja siltä osin vähentää yleissuunnittelun kustannukset maankäyttösopimuksessa arvonnoususta Asemakaavan laatimisen kustannuksina.

Prysmian voi vähentää maankäyttösopimuksessa Asemakaavan laatimisen kustannuksina arvonnoususta enintään 150 000 euroa Siuntion kunnan puolelle sijoittuvan ns. Kelan eritasoliittymän suunnitteluun liittyvinä kustannuksina (ALV 0 %).

10. Maankäyttösopimuksen laatiminen

Maanomistajan saadessa Asemakaavasta merkittävää hyötyä Kunta neuvottelee Maanomistajan kanssa Asemakaavan toteuttamiseksi alueidenkäyttölain 12 a luvun mukaisen maankäyttösopimuksen Asemakaavan ehdotuksen valmistuttua. Maankäyttösopimuksella Kunta sopii Maanomistajan osallistumisesta Asemakaavaa palvelevan yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin, yleisten alueiden luovuttamisesta Kunnalle sekä tarvittaessa tonttien muodostamisesta.

Maankäyttösopimusten täytyy olla hyväksytyt ja allekirjoitettut ennen Kunnan Asemakaavan hyväksyvää valtuuston päätöstä.

11. Sopimuksen voimaantulo ja sitovuus

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

12. Sopimusalueen luovuttaminen kolmannelle ja sopimuksen siirtäminen

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

13. Erimielisyyksien ratkaiseminen

Sopijaosapuolet pyrkivät ratkaisemaan tätä sopimusta koskevat erimielisyytensä ensisijaisesti neuvottelemalla.

Mikäli Sopijaosapuolet eivät pysty kohtuullisessa ajassa ratkaisemaan erimielisyyksiään neuvottelemalla, ratkaistaan ne Sopijaosapuolen niin vaatiessa Länsi-Uudenmaan käräjäoikeudessa.

Dnro 533/10.00.00/2026
Sopimus asemakaavamuutoksen ja
laajennuksen käynnistämisestä Pikkalanlahden
(Bätvik) alueella

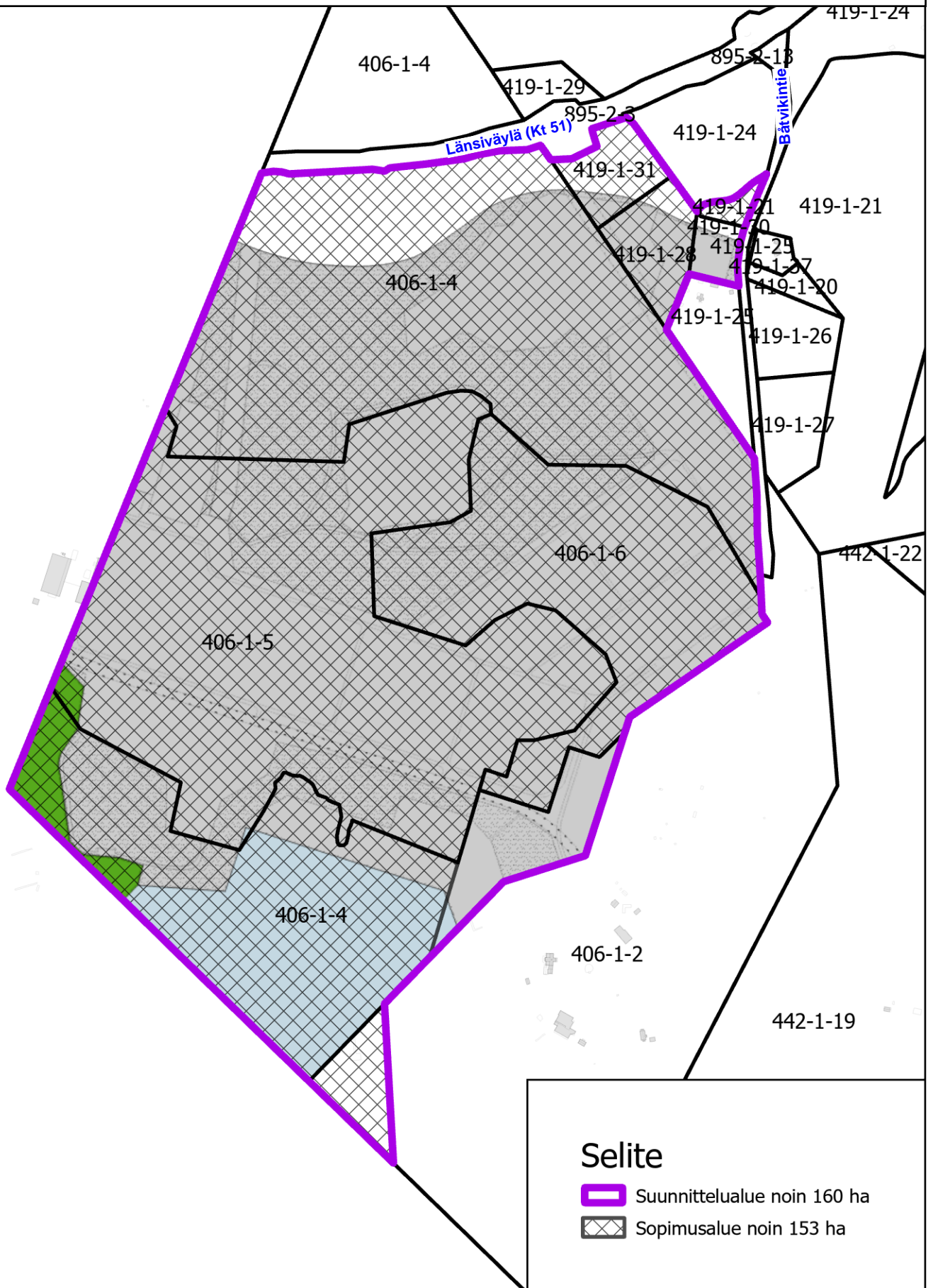
Sopimuksen liitteet

Tämän Sopimuksen liitteenä on:

- Liite 1a. Kartta Suunnittelualueesta ja Sopimusalueesta (ajantasa-asemakaava)
- Liite 1b. Kartta Suunnittelualueesta ja Sopimusalueesta (ilmakuva)
- Liite 2. Prysmianin ja Nokian näkemys hallitsemastaan rakennusoikeudesta
- Liite 3. Kaavoitusvaltuutussopimus (salassa pidettävä, julkisuuslaki 24 § 1 mom. 20 kohta)

Allekirjoitukset

Kaavoituksen käynnistämissopimuksen dnro 533/10.00.00/2026
liite 1a. Kartta Suunnittelualueesta ja Sopimusalueesta



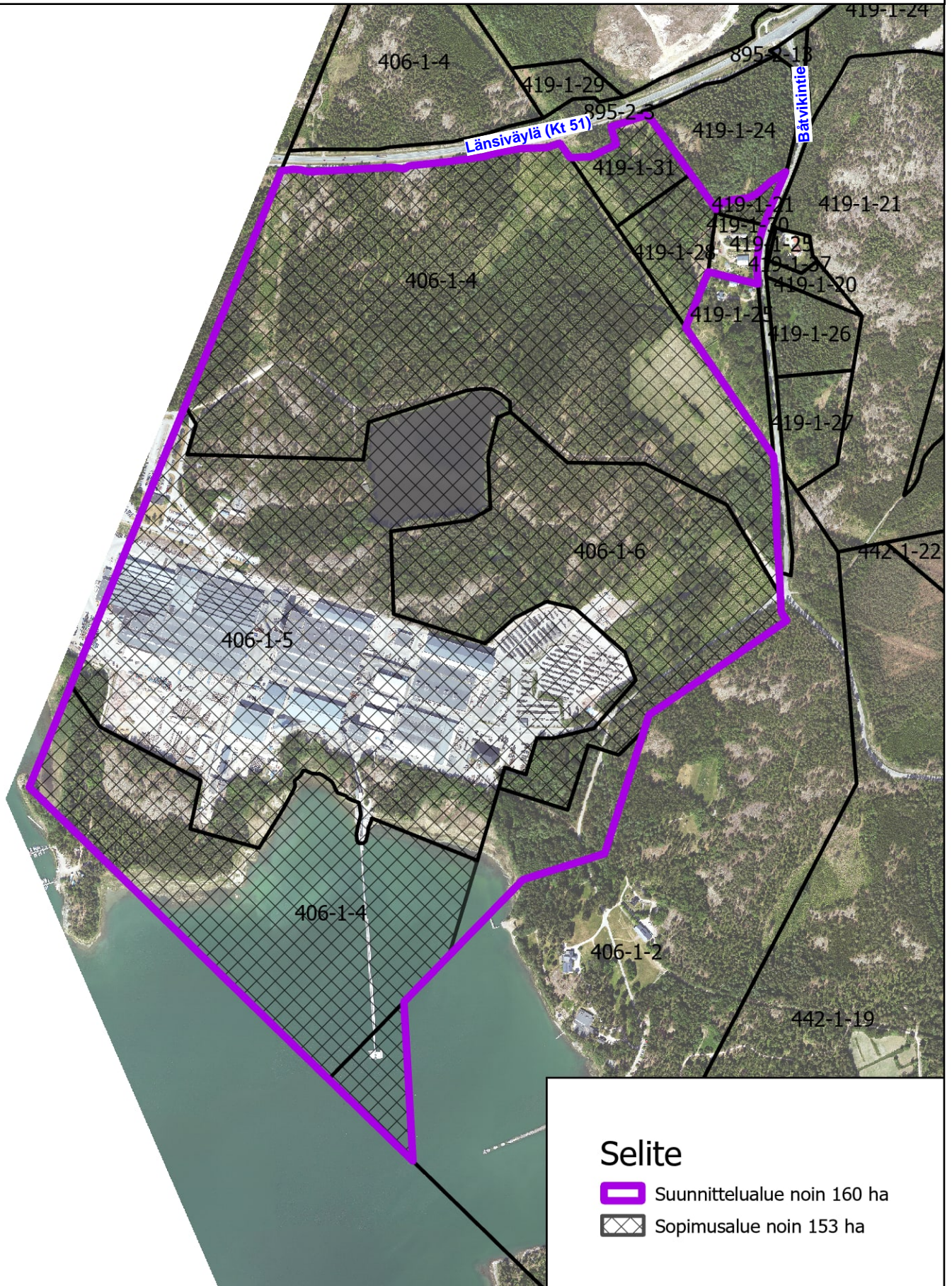
KIRKKONUMMEN KUNTA
KYRKSΛÄTTS KOMMUN
Tontti- ja paikkatietopalvelut
Tomt- och geoinformationstjänster

Ajantasa-aseமாகাা (väritetyt alueet),
kantakartta ja kiinteistörajat

1:10 000

0 100 200 400 Metriä

Kaavoituksen käynnistämissopimuksen dnro 533/10.00.00/2026
liite 1b. Kartta Suunnittelualueesta ja Sopimusalueesta



Liite 2.

Dnro 533/10.00.00/2026

Prysmianin ja Nokian näkemys hallitsemastaan rakennusoikeudesta teollisuus-, toimisto- ja varastorakennusten korttelialueen ("TLV") teollisuus- ja varastorakennusten rakennusalalla ("tv"):

Kiinteistönomistaja	Kiinteistöt	Hallittava rakennusoikeus k-m²
Prysmian	257-406-1-5 ja 257-406-1-6	140 773
Nokia	257-406-1-4, 257-419-1-28 ja 257-419-1-31	3 435

Prysmianin ja Nokian näkemys hallitsemastaan rakennusoikeudesta teollisuus-, toimisto- ja varastorakennusten korttelialueen ("TLV") liikerakennusten rakennusalalla ("al"):

Kiinteistönomistaja	Kiinteistöt	Hallittava rakennusoikeus k-m²
Prysmian	257-406-1-5	7 560
Nokia	257-406-1-4	8 400