

YHTEISTOIMINTASOPIMUKSEN JATKOSOPIMUS

1. Sopijapuolet

1.1

Vantaan kaupunki /jäljempänä Kaupunki)

Asematie 7, 01300 Vantaa

1.2

Axel Sandellin kuolinpesä ja Greta Sandellin kuolinpesä (jäljempänä Kuolinpesät)

Sopimuksen allekirjoitushetkellä Kuolinpesien osakkaat ovat Sandell Per-Erik ja Sandell Carl-Gustaf

2. Sopimuksen tausta

Kuolinpesä omistaa Vantaan kaupungin Lapinkylän kylässä sijaitsevan Klemets -nimisen tilan RN:o 3:136 (92-409-3-136). Kiinteistörekisterin mukaan tilan Klemets pinta-ala on 63,74 ha. Tila sijaitsee Vantaan kaupunginvaltuuston 19.6.2006 hyväksymän Marja-Vantaan osayleiskaavan alueella.

Kaupungin ja Kuolinpesien välillä on 31.5.2007 allekirjoitettu yhteistoimintasopimus (jäljempänä Yhteistoimintasopimus), joka koskee noin 23,4 ha:n suuruista maa- aluetta tilan Klemets lounaisosassa Hämeenlinnanväylän itäpuolella sekä noin 870 m²:n suuruista määrää alaa 92-895-2-11-M501.

Kaupungin ja Kuolinpesien väillä on 31.8.2012 allekirjoitettu yhteistoimintasopimuksen täydennyssopimus (jäljempänä Täydennyssopimus). Täydennyssopimus on voimassa 31.12.2017 asti. Täydennyssopimuksella jatkettiin myös Yhteistoimintasopimuksen voimassaoloaika 31.12.2017 asti.

Täydennyssopimuksen mukaan mikäli 31.12.2017 mennessä ei ole tullut voimaan asemakaavaa, joka mahdollistaa rakentamisen sopimusalueella, sopijapuolet sitoutuvat puolin ja toisin neuvottelemaan sellaisista sopimusten muutoksista, jotka vastaavat Täydennyssopimuksessa ja Yhteistoimintasopimuksessa sovittuja periaatteita.

3. Sopimuksen tarkoitus

Tämän Yhteistyösopimuksen jatkosopimuksen (Jatkosopimus) tarkoitus on jatkaa Yhteistoimintasopimusta ja Täydennyssopimusta niiltä osin, joissa ei ole voimassa asemakaavaa. Tämä Jatkosopimus korvaa Yhteistoimintasopimuksen ja Täydennyssopimuksen.

Tämä Jatkosopimus määrittää ne periaatteet, joiden pohjalta Kaupunki ja Kuolinpesät sitoutuvat tekemään sopimusaluetta koskevat toteuttamissopimukset esisopimuksineen ennen asemakaavan voimaantuloa.

Sopijapuolet sopivat Jatkosopimuksella edellä mainitun Kuolinpesän omistaman Marja-Vantaan osayleiskaava-alueella sijaitsevan sopimusalueen maankäytön suunnittelu- ja toteuttamisyhteistyöstä, asemakaavoituksen käynnistämisestä, maan luovutuksista sekä toteuttamissopimuksen laatimisesta.

Tällä Jatkosopimuksella sovitaan periaatteista, jotka koskevat

- Kaupungille yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena luovutettavan rakennusmaan sijaintia,
- maan hintaa ja ostajatahoa, kun Kuolinpesät myyvät maata,
- Kuolinpesien omistukseen jäävien alueiden sijaintia.

Sopijapuolet ovat tietoisia siitä, että käynnistyvä asemakaavoituksen valmistelu ei välttämättä johda asemakaavan hyväksymiseen.

4. Sopimusalue

Jatkosopimus koskee noin 3,71 ha:n suuruista maa-aluetta tilan Klemets lounaisosassa Hämeenlinnanväylän itäpuolella. Sopimusalue (jäljempänä "Sopimusalue") on esitetty tämän sopimuksen liitekartalla 1. Kuolinpesän omistamasta Sopimusalueesta on Marja-Vantaan osayleiskaavassa varattu tehokkaaksi asuntoalueeksi (A1) n. 1,5 ha, työpaikka-alueeksi (TP) n. 1,9 ha ja yhdyskuntateknisen huollon alueeksi (ET) n. 0,3 ha. Ote Marja-Vantaan osayleiskaavasta on esitetty tämän sopimuksen liitekartalla 2 ja ote ajantasa-asemakaavasta on esitetty liitekartalla 3.

5. Kaavoitusyhteistyö

Kaupunki jatkaa Marja-Vantaan osayleiskaavan alueella toteuttamiseen tähtäävien asemakaavatöiden valmistelun sopimusalueella Kivistön kaavarungon ja Vantaan yleiskaava 2020 valmistumisen jälkeen. Asemakaavoitus tehdään tarkoituksenmukaisesti Kivistön kaavarungon ja Vantaan yleiskaava 2020 periaatteiden ja Kivistön kaavarungon pohjalta.

Kuolinpesät maanomistajana teettää ja valmistaa kustannuksellaan omistamaansa aluetta koskevan asemakaavatyön pohjaksi tarvittavat yksityiskohtaiset maankäytön suunnitelmaluonnokset ja muut selvitykset.

Ennen varsinaisen asemakaavatyön aloittamista sopijapuolet sopivat asemakaavan laatimiseen liittyvien mahdollisten laajempien selvitysten ja suunnitelmien laatimisesta ja kustannusten jakamisesta.

Sopijapuolten pyrkimyksenä on saada Sopimusalueen ensimmäinen asemakaava voimaan kuuden vuoden kuluttua sopimuksen allekirjoituksesta. Suunnitelmat laaditaan yhteistyössä Kuolinpesien, Kaupungin sekä muiden osallisten kanssa.

6. Infrastrukturi ja palvelut

Kaupunki vastaa kustannuksellaan asemakaava-alueiden kunnallistekniikan suunnittelusta ja rakentamisesta siinä aikataulussa kuin alueen muu suunnittelu ja rakentaminen niitä edellyttävät.

Yleiseen vesi- ja viemärlaitokseen liittymisessä ja käytössä tullaan noudattamaan kaupungissa voimassa olevia yleisiä liittymisehtoja ja -määräyksiä.

Tämän sopimuksen alueille rakennettavat rakennukset tullaan liittämään kaukolämpöverkkoon, mikäli liittyminen on rakentamisen hetkellä mahdollista.

Tämän sopimuksen alueille rakennettavat asuinrakennukset tullaan liittämään keskitettyyn jätteen putkikeräysjärjestelmään, mikäli liittyminen on rakentamisen hetkellä mahdollista.

7. Maankäyttösopimus

7.1.

Kuolinpesät sitoutuvat luovuttamaan Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena rakennusmaata kohdassa 4 mainitulta omistamaltaan alueelta. Luovutettava rakennusoikeus vastaa 50 % Kuolinpesien kokonaisuudessaan omistaman sopimusalueen rakennusoikeuden määrästä. Luovutukset tapahtuvat erillisin luovutuskirjoin aluetta koskevien asemakaavojen tultua voimaan.

7.2

Kaupunki sitoutuu siihen, ettei Kaupunki tule käyttämään etuostolaissa tarkoitettua etuosto-oikeuttaan tai muussa laissa tarkoitettua vastaavaa oikeuttaan niihin mahdollisiin kiinteistön luovutuksiin, jotka liittyvät Kuolinpesien omistamien kiinteistöjen luovutuksiin ja tämän sopimuksen mukaiseen toteuttamiseen.

7.3

Kuolinpesät sitoutuvat luovuttamaan Kaupungille vastikkeetta asemakaavassa osoitetut yleiset alueet ja yhdyskuntateknisen huollon alueet. Luovutukset tapahtuvat erillisin luovutuskirjoin aluetta koskevien asemakaavojen tultua voimaan.

7.4

Ennen asemakaavojen voimaantuloa Kaupunki ja Kuolinpesät sitoutuvat tekemään aluetta koskevat toteuttamissopimukset. Toteuttamissopimuksissa määritellään mm. yksityiskohtaisesti edellä mainittujen periaatteiden mukaiset MRL 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena suoritettavat maanluovutukset, yleisten alueiden luovutukset, kaavoituskustannusten jakaminen sekä toteuttamisaikataulu.

7.5

Kuolinpesien omistukseen jäävän alueen toteuttamisesta vastaavat Kuolinpesät tai kolmas taho, jolle Kuolinpesät ovat mahdollisesti kiinteistöjään luovuttaneet.

7.6

Kuolinpesät antavat Kaupungille vastikkeettoman oikeuden rakentaa ja pitää kevyen liikenteen väyliä omistamansa tilan 92-409-3-131 alueella sopimusalueen itäpuolella. Kevyen liikenteen väylät sijoittuvat yleiskaavan mukaiselle lähivirkistysalueelle, joka on esitetty liitekartassa 4. Väylien tarkempi sijoitus sovitaan yhteisesti niiden suunnittelun yhteydessä.

8. Muut ehdot

Kuolinpesät sitoutuvat sisällyttämään mahdollisiin vastaisiin - ennen asemakaavoitusta ja 7. kohdan toteutumista ajoittuviin - kiinteistöjen luovutuskirjoihin määräyksen, jolla tässä sopimuksessa sovitut velvollisuudet siirtyvät sopimusalueella myös kiinteistöjen uusien omistajien vastattavaksi.

Mikäli Kuolinpesät luovuttavat kiinteistöjä kolmannelle osapuolelle edellä mainitulla tavalla, tarvitaan luovutukseen Kaupungin hyväksyminen. Kaupungilla ei kuitenkaan ole oikeutta evätä luovutusta ilman pätevää syytä.

9. Erimielisyyksien ratkaiseminen

Tästä sopimuksesta mahdollisesti johtuvat erimielisyydet ratkaistaan ensisijaisesti sopijapuolten keskeisin yhteisin neuvotteluihin. Mikäli näissä neuvotteluissa ei päästä yhteisymmärrykseen, saatetaan erimielisyys Vantaan käräjäoikeuden ratkaistavaksi.

10. Sopimuksen voimassaolo

Tämä sopimus tulee voimaan, kun molemmat sopijapuolet ovat sen allekirjoittaneet. Sopimus on voimassa 31.12.2027 saakka. Mikäli tuohon määräpäivään mennessä ei ole tullut voimaan asemakaavaa, joka mahdollistaa rakentamisen alueella, sopijapuolet sitoutuvat puolin ja toisin neuvottelemaan sellaisista sopimusten muutoksista, jotka vastaavat tässä sopimuksessa sovittuja periaatteita.

Tätä sopimusta on tehty kolme samansanaista kappaletta, yksi Vantaan kaupungille, yksi Kuolinpesälle ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

Vantaalla kuun päivänä 201x

Liitteet

- karttaliite jatkosopimuksen sopimusalueesta (osoitekartta)
- karttaliite jatkosopimuksen sopimusalueesta (Marja-Vantaan osayleiskaava)
- karttaliite jatkosopimuksen sopimusalueesta (ajantasa-asemakaava)
- karttaliite kevyen liikenteen väyliä koskeva lähivirkistysalueesta, jota koskee sopimuksen kohta 7.6