

ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN LUOVUTUKSESTA

Tämän esisopimuksen perusteella sitoutuvat tämän sopimuksen allekirjoittaneet osapuolet Vantaan kaupunki (jäljempänä Kaupunki) ja Axel Sandellin ja Greta Sandellin jakamattomat kuolinpesät (jäljempänä Kuolinpesät) tekemään kohdassa I määriteltyjen edellytysten täytyessä seuraavan sisältöisen luovutuskirjan jäljempänä kohdassa II mainituista alueista ja ehdoilla sekä noudattamaan lisäksi kohdassa III mainittuja ehtoja.

Taustaa

Kivistön keskusta-asuminen 5, asemakaava nro 231800 ja asemakaavan muutos alue sijaitsee Kivistön keskustassa, rakenteilla olevan Kehäradan eteläpuolella. Suunnittelualue rajautuu kahdelta sivultaan rakenteilla oleviin asemakaavan mukaisiin katualueisiin. (Lounaassa Keimolantie ja luoteessa Safiiriau-
kio). Koillisessa ja kaakossa alue rajautuu Kivistön keskustan asemakaavaluonnokseen. Suunnittelualueen pinta-ala on n.2,8 ha. Asemakaavalla mahdollistetaan monipuolisen asuntorakentamisen toteuttaminen sekä asumista tukevien palvelujen (palvelutalo) sijoittuminen alueelle. Suunnittelualue sisältää asuntorakentamista n. 45 450 k-m². Asuinrakentaminen edellyttää pysäköintilaitoksen rakentamista alueelle. Suunnittelualueesta on noin 29,0 % Kuolinpesien omistuksessa.

Asemakaavassa nro 231800 ja asemakaavan muutoksella Kuolinpesien omistamasta Klemets -nimisestä tilasta RN:o 3:136 (kiinteistötunnus 92-409-3-136) noin 12 005 m²:n määräala on osoitettu osaksi asuinkerrostalojen korttelialueita (AK) 23151 ja 23152, osaksi autopaikkojen korttelialuetta (LPA), ja-lankululle ja pyöräilylle varatuksi kaduksi sekä katualueeksi.

Kaupungin ja Kuolinpesien välillä on allekirjoitettu 31.5.2007 Yhteistoimintasopimus ja 31.8.2012 Yhteistyösopimuksen täydennyssopimus. Yhteistoimintasopimuksen nojalla Kuolinpesät ovat sitoutuneet luovuttamaan Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena rakennusmaata sopimusalueelta. Luovutettavan alueen rakennusoikeus vastaa 50 % Kuolinpesien kokonaisuudessaan omistaman sopimusalueen rakennusoikeuden määrästä. Asemakaavoissa osoitetut yleiset alueet, yhdyskuntateknisen huollon alueet sekä yleisten rakennusten korttelialueita korkeintaan 10 000 k-m²:n rakennusoikeutta vastaavat alueet Kuolinpesät ovat sitoutuneet Yhteistoimintasopimuksen nojalla luovuttamaan Kaupungille vastikkeetta.

Edellä mainittu noin 12 005 m²:n suuruinen kuolinpesien omistama määräala on osa Yhteistoimintasopimuksen sopimusaluetta. Asemakaavan nro 231800 laatimisen yhteydessä osapuolet ovat sopineet, että kaava-alue suunnitellaan kokonaisuutena ja kaavassa osoitettu asuinrakennusoikeus jaetaan maanomistajien kesken maanomistuksen suhteessa. Näin ollen suunnittelualueen asuinrakennusten kokonaisrakennusoikeudesta 45 450 k-m² noin 29,0 % eli n. 13 175 k-m² katsotaan kohdistuvan kuolinpesien omistamalle alueelle. Kuolinpesät luovuttavat Yhteistoimintasopimusehtojen mukaisesti sopimusalueen asuinrakennusoikeuden määrää vastaavista alueista korvauksetta puolet sekä yleiset alueet. Näin ollen Kuolinpesien tulee luovuttaa noin 6587 k-m².

Osapuolet sopivat, että maanluovutukset toteutetaan siten, että molemmat osapuolet saavat omistukseensa toteuttamiskelpoisen kokonaisuuden. Asuinkerrostalojen korttelialue 23151 voidaan jakaa Kuolinpesien, Kaupungin ja Kaupungin omistaman yhtiön kesken suoraan rakennusoikeuksien mukaisissa suhteissa, koska on suunniteltu, että korttelin toteuttaa yksi rakennusliike.

Maanluovutusten jälkeen Kuolinpesien omistukseen jää asuinkerrostalojen korttelialueesta 23151 noin 518,5 m² suuruinen määräala ja asuinkerrostalojen korttelialue 23152 lukuun ottamatta noin 53 m²:n suuruista määräälaa, joka on maantien tiealuetta rekisteriyksiköstä 92-835-2-11. Kaupunki tulee saamaan kaavaan sisältyvän osan tiealueesta omistukseensa maankäyttö- ja rakennuslain 93 §:n nojalla

8.1.2015

2(5)

asemakaavan nro 231800 tullessa voimaan. Kaupunki sitoutuu luovuttamaan mainitun määrään edelleen Kuolinpesille vastikkeetta asemakaavan nro 231800 tullessa voimaan. Kuolinpesien omistukseen jää asuinrakennusoikeutta noin 6587 k-m² maanluovutusten jälkeen. Kuolinpesien omistukseen asemakaava-alueella nro 231800 jäävät alueet on esitetty ohjeellisesti oheisessa liitekartassa 2.

Asemakaavan 231800 tonttien suunnitelmat ja korkomaaailma on sovitettava hyvin yhteen katujen ja vesihuollon sekä muun teknisen huollon suunnitelmien kanssa. Katujen ja vesihuollon suunnittelu ja rakentaminen on sovitettava yhteen myös Kivistön kaupunkikeskuksen (asemakaavaehdotus 230800) rakentamisen aikatauluihin. Kaupungin tavoitteena on, että Punasafiiripolun, Keltasafiiripolun, Akaattikujan ja Kivistön puistokadun rakennussuunnitelmat valmiiksi vuoden 2015 loppuun mennessä. Rakentamisen tarkemmista aikatauluista sovitaan yhteisesti perustettavassa yhteistyöryhmässä, mutta tavoitteena on, että kadut rakennetaan vuoden 2016 aikana sorapintaiseksi. Aikataulujen edellytyksenä on mm., että asemakaava 231800 on tullut voimaan 31.12.2015 mennessä, eikä suunnitelmia tai urakahankintaa koskevista päätöksistä valiteta.

I LUOVUTUSKIRJAN EDELLYTYKSET

Lopullisen luovutuskirjan tekemisen edellytyksenä on, että asemakaava nro 231800 ja asemakaavan muutos [päiväty xx.xx.201x] on tullut voimaan.

II LUOVUTUSKIRJA

Luovuttajat:

Axel Edgar Sandellin ja Greta Helena Sandellin kuolinpesät

Osakkaat:

Sandell, Carl-Gustaf

Sandell, Per-Erik

(jäljempänä Kuolinpesät).

Luovutuksen saaja:

Vantaan kaupunki, Asematie 7, 01300 Vantaa
(jäljempänä Kaupunki).

Luovutuksen kohde:

Noin 8416 m²:n määräala Lapinkylän kylässä sijaitsevasta Klemets – nimisestä tilasta RN:o 3:136 (kiinteistötunnus 92-409-3-136).

Asemakaavassa nro 231800 luovutuksen kohde on osoitettu osaksi asuinkerrostalojen korttelialueita (AK) 23151, osaksi autopaikkojen korttelialuetta (LPA), ja katualueeksi (Keltasafiiripolku ja Kivistön puistokatu).

Luovutuksen kohde on merkitty ohjeellisesti oheiseen karttaliitteeseen 1.

Luovutuskirjan ehdot:

Tämän luovutuksen kaikki ehdot on esitetty tässä luovutuskirjassa.

1. LUOVUTUSHINTA

- 1.1 Luovutus on vastikkeeton.

2. OMISTUS- JA HALLINTAOIKEUS

- 2.1 Luovutuksen kohteen omistus- ja hallintaoikeus siirtyy Kaupungille tämän luovutuskirjan allekirjoitushetkellä.

3. RASITUKSET JA MAKSUT

- 3.1 Kuolinpesät luovuttavat luovutuksen kohteen kiinnityksistä tai muista niihin verrattavista rasituksista ja rasitteista vapaana.
- 3.2 Kuolinpesät vastaavat niistä luovutuksen kohteeseen kohdistuvista veroista ja muista maksuista, joiden maksuunpanon perustana on tämän luovutuskirjan allekirjoitushetkeä edeltävä aika. Luovutuskirjan allekirjoituksen jälkeen maksuista vastaa Kaupunki.

4. KOHTEESEEN TUTUSTUMINEN

- 4.1 Kaupunki on tarkastanut luovutuksen kohteena olevan määräalan, sen alueen ja rajat sekä tutustunut alueen maasto-olosuhteisiin. Kaupunki on verrannut näitä seikkoja kaupan kohteesta esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Kaupungilla ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

5. ASIAKIRJOIHIN TUTUSTUMINEN

- 5.1 Kaupunki on tutustunut luovutuksen kohdetta koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuutotodistus, rasiustodistus, kiinteistörekisterinote sekä kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartat.
- 5.2 Kaupunki on tutustunut myös naapurikiinteistöä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat kaavakartat ja -määräykset.

6. IRTAIMISTO

- 6.1 Tähän luovutukseen ei sisälly irtaimistoa eikä irtaimen omaisuuden luovuttamisesta ole tämän luovutuksen yhteydessä tehty eri sopimustakaan.

7. MAAPERÄ

Osapuolten tietojen mukaan luovutuksen kohteena olevalla määräalalla ei aiemmin ole harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Mikäli rakennettaessa kuitenkin ilmenee tarvetta pilaantuneen maaperän puhdistamiseen, Kaupunki on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä Kuolinpesiin, jotta tarvittavasta menettelystä voidaan sopia.

Tällöin Kuolinpesät vastaavat pilaantuneiden maa-ainesten poistamisesta aiheutuvista tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräisistä kustannuksista ja työn tekemisestä sovitaan erikseen.

8. PYSÄKÖINTIJÄRJESTELYT

- 8.1 Luovutuksen kohteena olevalle määräalalle on osoitettu asemakaavassa nro 231800 osin autopaikkojen korttelialuetta (LPA), jolle tulee sijoittaa korttelialueiden 23150-23153 autopaikat. Muu osa autopaikkojen korttelialueesta on kaupungin kokonaisuudessaan omistaman yhtiön Kiinteistö Oy Vantaan Erikaksen omistuksessa. Kaupunki ja Kiinteistö Oy Vantaan Erikas tulevat tekemään ennen asemakaavan 231800 voimaan tuloa toteuttamissopimuksen, jossa sovitaan mm. autopaikkojen korttelialueen omistuksen siirtymisestä kaupungille. LPA alue ja sille toteutettavat pysäköintialueet ja -laitokset toteutetaan korttelialueiden rakentamisen edellyttämässä aikataulussa.
- 8.2 Kaupunki sitoutuu vastikkeetta luovuttamaan LPA- tontin kaikille asemakaavassa määrätyille kiinteistöille tarkoituksenmukaisin omistusosuuksin. Kaupunki luovuttaa LPA- alueen kiinteistöille myöhemmin tarkoituksenmukaisten (yleensä autopaikkojen määrän mukaisten) omistusosuuksien määrittelyn jälkeen erillisin sopimuksin.

III MUUT ESISOPIMUKSEN EHDOT

1. ESISOPIMUKSEN VOIMAANTULO

Tämä esisopimus tulee voimaan heti, kun osapuolet ovat sen allekirjoittaneet. Lopullinen luovutuskirja tehdään kolmen (3) kuukauden kuluessa siitä, kun kohdassa I mainittu kaupan edellytys on täyttynyt.

Esisopimus lakkaa olemasta voimassa,

- kun lopullinen luovutuskirja on allekirjoitettu tai
- luovutuskirjan edellytykset ovat täyttymättä 31.12.2016

Mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2016 mennessä hyväksynyt asemakaavan nro 231800 ja asemakaavan muutoksen (päivätty pp.kk.201x), mutta siitä on valitettu, pysyy tämä sopimus siinä tapauksessa voimassa. Sen jälkeen, kun mainittu valitus on lainvoimaisesti ratkaistu ja kaava on tullut voimaan, on molemmilla sopijapuolella oikeus vaatia tämän sopimuksen sopimusehtojen täyttämistä. Mikäli valitusviranomainen on lainvoimaisella päätöksellä hyväksynyt valituksen, tämä sopimus raukeaa.

Kumpikaan osapuoli ei esitä minkäänlaisia korvausvaatimuksia siinä tapauksessa, että esisopimus lakkaa olemasta voimassa.

2. ESISOPIMUKSEN VELVOITTEIDEN SIIRTO KOLMANNELLE

Kuolinpesät sitoutuvat ottamaan tämän sopimuksen sopimusehdot kaupan kohdetta koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin kaikilta niiltä osin, kuin sopimusvelvoitteita ei ole suoritettu luovutushetkellä.

Jos Kuolinpesät eivät ole siirtäneet velvoitteita edellä sanotulla tavalla, Kuolinpesät vastaavat tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisesta luovutetun alueen osalta.

Tätä esisopimusta määräalan luovutuksesta on laadittu kolme (3) yhtäpitävää kappaletta, kaksi Kuolinpesien osakkaille, yksi Vantaan kaupungille ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.