



Esisopimus määräalan luovutuksesta / Asemakaava nro 231800 / Axel Sandellin ja Greta Sandellin kuolinpesät

VD/220/10.00.01.05/2015
J-VN/LM-H/AVP/JB

Kaupungin ja Axel Sandellin ja Greta Sandellin 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.

Yhteistoimintasopimuksen mukaan tarvitaan kaupungin hyväksyntä, mikäli kuolinpesät luovuttavat sopimusalueelta kiinteistöjä kolmannelle osapuolelle. Kuolinpesät sitoutuvat sisällyttämään mahdollisiin vastaisiin kiinteistöjen luovutuskirjoihin määräyksen, jolla Yhteistyösopimuksessa sovitut velvollisuudet siirtyvät sopimusalueella myös kiinteistöjen uusien omistajien vastattaviksi. Kuolinpesät ovat toimittaneet 20.5.2014 kaupungille kirjeen, jossa kuolinpesät ilmoittavat, että Lujatalo Oy on neuvotellut heidän kanssaan maa-alueiden ostamisesta asemakaavan nro 231800 alueelta.

Kuolinpesät esittävät, että Vantaan kaupunki hyväksyy suunnitellun kaupan.

Kaupunginhallitus on päättänyt 18.11.2013, että **kaupunki varaa Lujatalo Oy:lle asuntorakennusoikeutta noin 18 000 k-m² asemakaavan nro 231800 alueelta.**

Suunnitteluvaraus on voimassa 31.12.2020 saakka, kuitenkin siten, että mikäli Lujatalo Oy ei ole aloittanut asuntorakentamista 31.12.2015 mennessä asemakaavan ollessa lainvoimainen, varaus päättyy 31.12.2015. Suunnitteluvarauksen valmisteltaessa on jo todettu, että kuolinpesät ovat käyneet neuvotteluja Lujatalo Oy:n kanssa, ja alueen toteuttaminen yhdessä kuolinpesien ja kaupungin ja toteuttajien kanssa on mahdollista.

Kivistön keskusta-asuminen 5, asemakaava nro 231800 ja asemakaavan muutos alue sijaitsee Kivistön keskustassa, rakenteilla olevan Kehäradan eteläpuolella. Suunnittelualue rajautuu lounaassa Keimolantiehen ja luoteessa Safiiriaukioon. 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 % Axel Sandellin ja Greta Sandellin jakamattomien 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 asuinrakennusalueiden korttelialueita (AK) 23151 ja 23152, osaksi autopaikkojen korttelialuetta (LPA), jalankululle ja pyöräilylle varatuksi kaduksi sekä katualueeksi.

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 suhteissa. 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 6 587 k-m².

Osapuolet sopivat, että maanluovutukset toteutetaan siten, että molemmat osapuolet saavat omistukseensa toteuttamiskelpoisen kokonaisuuden. Asuinrakennusalueiden 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 määräalaa, joka on maantien tiealuetta rekisteriyksiköstä 92-895-2-11. Kaupunki tulee saamaan kaavaan sisältyvän osan tiealueesta omistukseensa maankäyttö- ja rakennuslain 93 §:n nojalla kaavan tullessa voimaan. Kaupunki sitoutuu luovuttamaan mainitun tontinosan edelleen Kuolinpesille vastikkeetta kaavan tullessa voimaan. Kuolinpesien omistukseen jää asuinrakennusoikeutta noin 6 587 k-m² maanluovutusten jälkeen. Kuolinpesien omistukseen asemakaava-alueella jäävä määräala on esitetty ohjeellisesti liitekartassa 2.

Kunnallistekniikan rakentamisen osalta 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 urakkahankintaa koskevista päätöksistä valiteta.

Esisopimuksella määräalan luovutuksesta Vantaan kaupunki ja Axel Edgar Sandellin ja Greta Helena Sandellin kuolinpesät sopivat seuraavaa:

Kuolinpesät luovuttavat Vantaan kaupungille noin 8 416 m²:n määräalan 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 karttaliitteeseen 1. Luovutus on vastikkeeton.

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.

Kaupunki sitoutuu vastikkeetta luovuttamaan LPA-tontin kaikille asemakaavassa määrätuille kiinteistöille tarkoituksenmukaisin omistussuhtein. Kaupunki luovuttaa LPA-alueen kiinteistöille myöhemmin tarkoituksenmukaisten (yleensä autopaikkojen määrän mukaisten) omistussuhteiden määrittelyn jälkeen erillisin sopimuksin.

Lopullisen luovutuskirjan tekemisen edellytyksenä on, että asemakaava että asemakaava nro 231800 ja asemakaavan muutos on tullut voimaan.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.1.2015 § 18

Yrityspalvelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) kaupunki antaa hyväksynnän Axel Sandellin ja Greta Sandellin kuolinpesien asemakaava-alueella nro 231800 omistamien kiinteistöjen luovutukselle Lujatalo Oy:lle ehdolla, että kuolinpesät sitoutuvat sisällyttämään vastaisiin kiinteistöjen luovutuskirjoihin määräyksen, jolla Yhteistyösopimuksessa sovitut velvollisuudet siirtyvät sopimusalueella myös kiinteistöjen uusien omistajien vastattaviksi,
- b) kaupunki tekee ja allekirjoittaa Axel Edgar Sandellin ja Greta Helena Sandellin kuolinpesien kanssa liitteenä olevan esisopimuksen määräalan luovutuksesta,
- c) kaupunki tekee ja allekirjoittaa lopullisen luovutuskirjan, kun asemakaava nro 231800 on tullut voimaan,
- d) oikeutetaan yrityspalvelut tekemään lopulliseen luovutuskirjaan teknisluonteisia tarkennuksia.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

**Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:**

Päätetään

- a) antaa hyväksyntä Axel Sandellin ja Greta Sandellin kuolinpesien asemakaava-alueella nro 231800 omistamien kiinteistöjen luovutukselle Lujatalo Oy:lle ehdolla, että kuolinpesät sitoutuvat sisällyttämään vastaisiin kiinteistöjen luovutuskirjoihin määräyksen, jolla Yhteistyösopimuksessa sovitut velvollisuudet siirtyvät sopimusalueella myös kiinteistöjen uusien omistajien vastattaviksi,
- b) tehdä ja allekirjoittaa Axel Edgar Sandellin ja Greta Helena Sandellin kuolinpesien kanssa liitteenä oleva esisopimus määräalan luovutuksesta,
- c) tehdä ja allekirjoittaa lopullinen luovutuskirja, kun asemakaava nro 231800 on tullut voimaan, ja
- d) oikeuttaa yrityspalvelut tekemään lopulliseen luovutuskirjaan teknisluonteisia tarkennuksia.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Esisopimus määräalan luovutuksesta
- Karttaliite 1: määräalan luovutus
- Karttaliite 2: kuolinpesien omistukseen jäävät alueet

Täytäntöönpano: maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot: tonttipäällikkö Armi Vähä-Piikkiö, puh 040 733 7447
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi