



Esisopimus määräalan luovutuksesta / Asemakaava nro 231600 / Axel Sandellin ja Greta Sandellin kuolinpesät

VD/7667/10.00.01.05/2014
J-VN/LM-H/AVP/JB

Kivistön koulun ympäristö, asemakaavan nro 231600 sekä tonttijaon alue sijaitsee Kivistön keskustassa Vanhan Hämeenlinnantien ja Vanhan Nurmijärventien välissä, tulevan Kehäradan pohjoispuolella. Suunnittelualue sisältää asuntorakentamista n. 48 100 k-m². Tämän rakennusoikeuden lisäksi kaava-alueella on Yleisten rakennusten korttelialue, jolle on merkitty rakennusoikeutta 2 000 k-m². Suunnittelualueesta on noin 54,6 % Axel Sandellin ja Greta Sandellin jakamattomien kuolinpesien (jäljempänä Kuolinpesät) ja 45,4 % kaupungin omistuksessa.

Asemakaavassa nro 231600 sekä tonttijaossa Kuolinpesien omistamasta Klemets-nimisestä tilasta RN:o 3:136 (kiinteistötunnus 92-409-3-136) noin 26 897 m²:n määräala on osoitettu asuinrakennusten korttelialueeksi (A) 23186, osaksi asuinrakennusten korttelialuetta (A) 23184, osaksi yleisten rakennusten korttelialuetta (Y) 23183, autopaikkojen korttelialueeksi (LPA), puistoksi (VP) ja 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 26 897 m²:n suuruinen kuolinpesien omistama määräala on osa Yhteistoimintasopimuksen sopimusaluetta. Asemakaavan nro 231600 laatimisen yhteydessä osapuolet ovat sopineet, että kaava-alue suunnitellaan kokonaisuutena ja kaavassa osoitettu asuinrakennusoikeus jaetaan maanomistajien kesken maanomistuksen suhteessa. Näin ollen suunnittelualueen asuinrakennusten kokonaisrakennusoikeudesta (48 100 k-m²) noin 54,6 % eli n. 26 265 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 13 132 k-m², ja Kuolinpesien omistukseen tulee jäädä asuinrakennusoikeutta noin 13 132 k-m² maanluovutusten jälkeen. Osapuolet ovat sopineet, että maanluovutukset toteutetaan siten, että molemmat osapuolet saavat omistukseensa toteuttamiskelpoisen kokonaisuuden.

Vanha Hämeenlinnantie (Vantaanlaaksontie), Vanha Nurmijärventie (Keimolantie) ja Syväkiventie ovat rakenteilla ja valmistuvat kesällä 2015. Korttelin 23187 käyttöönottamiseksi on toteutettava Spinellikuja sekä Spinellipolku vesihuoltoineen. Korttelin rakentamisen aikainen työmaaliikenne voidaan järjestää Syväkiventien tai Vanhan Hämeenlinnantien kautta. Asemakaavan 231600 voimaantultua asemakaava-alueen sisäisten katujen (Spinellikuja ja -polku vesihuoltoineen) ja puistojen rakentamisen aikatauluista sovitaan yhteisesti myöhemmin perustettavassa yhteistyöryhmässä.

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

Kuolinpesät luovuttavat Vantaan kaupungille noin 20 118 m²:n määräalan Lapinkylän kylässä sijaitsevasta Klemets-nimisestä tilasta RN:o 3:136 (kiinteistötunnus 92-409-3-136). Asemakaavassa nro 231600 luovutuksen kohde on osoitettu osaksi asuinrakennusten korttelialueita (A) 23184 ja 23187, osaksi yleisten rakennusten korttelialuetta (Y) 23183, autopaikkojen korttelialueeksi (LPA), puistoksi (VP) ja katualueeksi. Luovutuksen kohde on merkitty ohjeellisesti oheiseen karttaliitteeseen.

Luovutuskirjalla Kuolinpesät luovuttavat asuinrakennusmaata Kaupungille 10 265 k-m² vastaavalla määrällä. Asemakaavaehdotuksessa nro 231600 Kuolinpesien omistamalle maalle on laskennallisesti osoitettu rakennusoikeutta n. 26 265 k-m²:ä ja tästä 50 %:a on yhteensä 13 132 k-m². Näin ollen



Yhteistoimintasopimuksen periaatteiden mukaan Kuolinpesiltä jää Kaupungille luovuttamatta 2 868 k-m²:ä. Kuolinpesät suostuvat siihen, että luovuttamatta jäänyt osuus 2 868 k-m² kuitataan Yhteistoimintasopimuksen sopimusalueella laadittavan/laadittavien seuraavan/seuraavien asemakaavan/asemakaavojen johdosta laadittavissa toteuttamissopimuksissa.

Luovutus on vastikkeeton.

Luovutuksen kohteena olevalle määräalalle on osoitettu Asemakaavassa nro 231600 autopaikkojen korttelialue (LPA), jolle tulee sijoittaa korttelialueen 23187 autopaikat. Asuinrakennusten korttelialue 23187 jää luovutuskirjan luovutusten mukaisesti osin Kuolinpesien ja osin Kaupungin omistukseen. LPA alue ja sille toteutettavat pysäköintialueet ja -laitokset toteutetaan korttelialueiden rakentamisen edellyttämässä aikataulussa. Kaupunki sitoutuu vastikkeetta edelleen luovuttamaan LPA-tontin kaikille asemakaavassa määrätyille kiinteistöille tarkoituksenmukaisin omistussuosuksien. Kaupunki luovuttaa LPA-alueen kiinteistöille myöhemmin tarkoituksenmukaisten (yleensä autopaikkojen määrän mukaisten) omistussuosuksien määrittelyn jälkeen erillisin sopimuksin.

Lopullisen luovutuskirjan tekemisen edellytyksenä on, että asemakaava nro 231600 sekä tonttijako on tullut voimaan.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 15.9.2014 § 19

Yrityspalvelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

1. kaupunki tekee ja allekirjoittaa Axel Edgar Sandellin ja Greta Helena Sandellin kuolinpesien kanssa liitteenä olevan esisopimuksen määräalan luovutuksesta.
2. kaupunki tekee ja allekirjoittaa lopullisen luovutuskirjan, kun asemakaava nro 231600 on tullut voimaan
3. oikeutetaan yrityspalvelut tekemään lopulliseen luovutuskirjaan teknisluonteisia tarkennuksia.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 22.9.2014 § 31

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) tehdä ja allekirjoittaa Axel Edgar Sandellin ja Greta Helena Sandellin kuolinpesien kanssa liitteenä oleva esisopimus määräalan luovutuksesta,
- b) tehdä ja allekirjoittaa lopullinen luovutuskirja, kun asemakaava nro 231600 on tullut voimaan, ja
- c) oikeuttaa yrityspalvelut tekemään lopulliseen luovutuskirjaan teknisluonteisia tarkennuksia.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Esisopimus määräalan luovutuksesta
- Karttaliite

Täytäntöönpano: maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

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