

TOTEUTTAMISSOPIMUS/

Asemakaava ja asemakaavan muutosehdotus nro 230800 sekä tonttijako, Kivistön kaupunkikeskus 1

Tähän toteuttamissopimukseen liittyvällä A. Kunnallistekniikan suunnittelu- ja rakentamissopimuksella **Vantaan kaupunki ja Axel Sandellin ja Greta Sandellin jakamattomat kuolinpesät** sopivat jäljempänä kohdassa 3 (sopimusalue) tarkoitetun alueen maankäytön kunnallisteknisten töiden suunnittelusta ja suorittamisesta ja B. Esisopimuksella määrään luovutuksesta varmistetaan asemakaava ja asemakaavan muutosehdotus nro 230800 sekä tonttijako, Kivistön kaupunkikeskus 1:den (jäljempänä Asemakaavaehdotus nro 230800) mukainen maankäyttöratkaisun toteutuminen ja Maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukainen yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaus.

1. SOPIJAPUOLET

1.1 Axel Edgar Sandellin ja Greta Helena Sandellin kuolinpesät

Osakkaat:

Sandell, Carl-Gustaf

ja

Sandell, Per-Erik

(jäljempänä Kuolinpesät).

1.2 Vantaan kaupunki

Asematie 7, 01300 Vantaa

(jäljempänä Kaupunki).

2. SOPIMUSTAUSTAA

2.1 Yhteistoimintasopimukset

Sopijapuolet toteavat, että ne ovat sopineet yhteistoiminnasta Kuolinpesien omistaman Klemets –nimisen tilan (92-409-3-131) n. 23,4 ha:n suuruisen osuuden osalta sekä n. 870 m²:n suuruisen määrään 92-895-2-11-M501 (21.2.2012 alkaen määräänatunnus 92-409-1-34-M601) osalta. Sopijapuolten välillä on allekirjoitettu 31.5.2007 Yhteistoimintasopimus ja 31.8.2012 Yhteistoimintasopimuksen täydennyssopimus (jäljempänä edellä mainituista yhteistoimintasopimuksista yhdessä puhuttaessa käytetään nimitystä Yhteistoimintasopimukset). Yhteistoimintasopimusten mukainen sopimusalue sijaitsee 9.7.2008 voimaan tulleen Marja-Vantaan osayleiskaavan alueella.

Yhteistoimintasopimuksissa on mm. sovittu, että

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

- Kuolinpesät luovuttavat Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena rakennusmaata sopimusalueelta. Kaupungille suoritettava korvaus on 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 Yhteistoimintasopimuksien nojalla luovuttamaan Kaupungille vastikkeetta.
- Lopulliset luovutettavien alueiden laajuudet määräytyvät maankäytön suunnittelun tarkentumisen myötä. Luovutettavat maa-alueet määritellään yksityiskohtaisesti asemakaavoituksen edistymisen myötä asemakaavoihin liittyvissä toteuttamissopimuksissa.

2.2 Tarkoitus

Sopijapuolet toteavat ja vahvistavat, että tämä sopimus on Yhteistoimintasopimuksien tarkoittama asemakaavakohtainen toteuttamissopimus ja lopputulokseen on päästy yhdes-
sä hyväksytyn neuvottelumuistion perusteella.

3. ASEMAKAAVAEHDOTUS NRO 230800 JA SOPIMUSALUE

Asemakaavaehdotuksen nro 230800 alue sijaitsee Kivistön keskustassa, rakenteilla olevan Kehäradan ympärillä, rajautuen lännessä Hämeenlinnanväylään, pohjoisessa Syväkiventiehen, idässä Keimolantiehen ja etelässä Tikkurilantiehen. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 28,3 ha. Kaavaan sisältyy keskustatoimintojen korttelialueita (C), asuinkerrostalojen korttelialueita (AK), toimitilarakennusten korttelialueita (KTY), yleisten rakennusten korttelialueita (Y) ja autopaikkojen korttelialueita (LPA).

Asemakaavan muutos koskee Kehäradan asemakaavaa Vantaankoskentie (ent. Vanha Hämeenlinnantie) kohdalla ja Keimolantien (ent. Vanha Nurmijärventie) kohdalla sekä rautatiealuetta, josta osa muuttuu liikennealueeksi (katu- ja aukioalueet) ja korttelimaaksi.

Kuolinpesien omistama maa-alue asemakaava-alueella on osoitettu ohessa olevassa karttaliitteessä 1, joka on samalla myös Kunnallistekniikan suunnittelu- ja rakentamissopimuksen mukainen sopimusalue (jäljempänä sopimusalue). Sopimusalueeseen sisältyvät muun muassa Yhteistoimintasopimuksen täydennyssopimuksen mukaiset suunnittelualueet 1, 2, 3 ja 5.

Sopijapuolet toteavat, että Asemakaavaehdotuksessa nro 230800 kaupungin ja Kuolinpesien yhdessä omistaman liiketoimintojen korttelialueen nro 23190 osalta on vielä neuvottelut kesken siitä, miten Yhteistoimintasopimuksissa sovittujen periaatteiden mukaiset luovutukset toteutetaan. Sopijapuolet sitoutuvat sopimaan myöhemmin tämän alueen Yhteistoimintasopimusten periaatteiden mukaisista luovutuksista Yhteistoimintasopimusten mukaisia periaatteita noudattaen. Sopimus pyritään neuvottelemaan vuoden kuluessa tämän sopimuksen allekirjoittamisesta ja kuitenkin viimeistään sinä aikana, kun Yhteistoimintasopimukset ovat voimassa.

A. KUNNALLISTEKNIIKAN SUUNNITTELU- JA RAKENTAMISSOPIMUS

1. KUNNALLISTEKNIIKAN SUUNNITTELUN JA RAKENTAMISEN YLEISEHDOT JA AIKATAULU

- 1.1 Kaupunki vastaa kustannuksellaan kunnallistekniikan ja viheralueiden suunnittelusta ja rakentamisesta. Kunnallistekniikalla tarkoitetaan katuja, VL-, VP-, VU- ja LP-alueita, vesi- ja jätevesiviemäri- ja hulevesijohtoja.
- 1.2 Kaupunki on laatinut tai puuttuvien osin tulee laatimaan kunnallistekniikan rakentamissuunnitelmat asemakaavatyön osana laadittujen yleissuunnitelmien ja -selvitysten pohjalta.
- 1.3 Todetaan, että tämän sopimuksen allekirjoituksella Kuolinpesät maanomistajana antavat Kaupungille korvaukselta työluvan kunnallistekniikan rakentamiseen tarvittaville omistamilleen alueille.
- 1.4 Kaupungilla on oikeus sijoittaa tonteille ja tonteille rakennettaviin rakennuksiin asemakaavassa ja lähiympäristösuunnitelmassa yksilöidyt tarpeelliset johdot, varaukset, laitteet ja kiinnikkeet ja siirtää sanottu oikeus tarvittaessa omistamalleen osakeyhtiölle. Kaupungilla on niin ikään oikeus sijoittaa tonteille em. tavalla yksilöityjä katurakenteita, ellei niiden sijoittaminen muulla tavoin ole kohtuullisin kustannuksin järjestettävissä. Näistä Kaupungin toimenpiteistä ei saa kuitenkaan aiheutua merkittävää haittaa tai kustannuksia tontinomistajalle.
- 1.5 Kiinteistöjen liittymisjohtojen rakentaminen kuuluu maanomistajalle, jonka tulee kustannuksellaan rakentaa ne kaupungissa kulloinkin voimassa olevia tavanomaisia määräyksiä noudattaen. Liittymien rakentamisajat ovat sidoksissa katujen rakentamiseen.

2. YHDYSKUNTARAKENTAMISEN KUSTANNUSTEN KORVAUS (MRL 91 a§)

Kuolinpesät luovuttavat Kaupungille kunnallistekniikan korvauksena maata 50 % sopimusalueen rakennusoikeutta vastaavalla määrällä.

3. VESIHUOLTOVERKOSTOON LIITTYMINEN

Sopimusalueella ja sille toteutettavat rakennukset maanomistaja on velvollinen liittämään kustannuksellaan HSY:n omistamaan vesihuoltoverkostoon liittymishetkellä voimassa olevin liittymisehdoin.

Kaupungilla on oikeus siirtää sopijapuolta enempää kuulematta tähän sopimukseen perustuvat vesihuoltolaitteita koskevat oikeutensa ja velvollisuutensa mahdollisesti perustettavalle julkis- tai yksityisoikeudelliselle vesihuoltoyhtiölle.

4. SOPIMUKSEN MUUTTAMINEN

Jos olosuhteissa tapahtuu muutoksia, joista johtuen sopimusta on tarkistettava, sopijapuolet sitoutuvat neuvottelemaan niistä erikseen.

5. ERIMIELISYYDET JA NIIDEN RATKAISEMINEN

Tämän sopimuksen pätevyyttä, tulkintaa ja soveltamista koskevat riitaisuudet, joista sopijapuolet eivät pääse keskenään yksimielisyyteen, on jätettävä Vantaan käräjäoikeuden ratkaistavaksi.

6. SOPIMUKSEN VELVOITTEIDEN SIIRTO KOLMANNELLE

- 6.1 Sopijapuolet sitoutuvat ottamaan tämän sopimuksen sopimusehdot sopimusaluetta koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin, kaikilta niiltä osin kuin sopimusvelvoitteita ei ole suori-

tettu luovutushetkellä. Kuolinpesät sitoutuvat ilmoittamaan kirjallisesti vastaisista luovutuksista Kaupungille.

- 6.2 Kuolinpesät vastaavat tämän sopimuksen velvoitteista siihen asti, kun Kaupunki on hyväksynyt sopimusvelvoitteiden siirron luovutuksensaajalle tai sopimusvelvoitteet ovat tulleet täytetyiksi. Jos Kuolinpesät eivät ole siirtäneet velvoitteita edellä sanotulla tavalla, Kuolinpesät vastaavat tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisesta myös luovutetun alueen osalta.
- 6.3 Kaupunki sitoutuu siihen, että ei 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. SOPIMUKSEN VOIMAANTULO

Tämä sopimus tulee voimaan heti, kun osapuolet ovat sen allekirjoittaneet ja molemmilla osapuolilla on oikeus vaatia sopimusehtojen täyttämistä, kun Asemakaavaehdotus nro 230800 on tullut voimaan.

Ellei Asemakaavaehdotus nro 230800 ole tullut voimaan 31.12.2017 mennessä, katsotaan tämä sopimus rauenneeksi siltä osin, kuin se kohdistuu Asemakaavaehdotukseen nro 230800.

Kumpikaan sopijapuoli ei esitä tämän sopimuksen mahdollisen raukeamisen johdosta minkäänlaisia korvausvaatimuksia.

B. 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.

Osapuolet yhdessä toteavat, että tämän esisopimuksen mukaisen luovutuskirjan sekä asemakaavaan nro 231600 sekä tonttijakoon, Kivistön koulun ympäristö liittyvän esisopimuksen mukaisen luovutuskirjan allekirjoittamisen jälkeen Kuolinpesät ovat täyttäneet Yhteistoimintasopimuksissa sovitun yleisten rakennusten korttelialueiden 10 000 k-m²:n enimmäisluovutusehdon.

Tämän esisopimuksen mukaisella luovutuskirjalla kuitataan myös asemakaavaan nro 231600 sekä tonttijakoon, Kivistön koulun ympäristö liittyvään esisopimukseen määräalan luovutuksesta sisältyvä rakennusoikeuteen liittyvä maanluovutus” velka” 2868 k-m².

Tällä esisopimuksella varmistetaan Asemakaavaehdotuksen nro 230800 mukainen maankäyttöratkaisun toteutuminen ja sopimusalueen kunnallistekniikan rakentamisesta kaupungille aiheutuvien kustannusten korvaaminen.

I LUOVUTUSKIRJAN EDELLYTYKSET

Lopullisen luovutuskirjan tekemisen edellytyksenä on, että Asemakaavaehdotus nro 230800 on tullut voimaan.

II LUOVUTUSKIRJA

Luovuttajat:

Axel Edgar Sandellin ja Greta Helena Sandellin kuolinpesät

Osakkaat:

Sandell, Carl-Gustaf

ja

Sandell, Per-Erik

(jäljempänä Kuolinpesät).

Luovutuksensaaja:

Vantaan kaupunki

Asematie 7, 01300 Vantaa

(jäljempänä Kaupunki).

Luovutuksen kohde:

Noin 51 008 m²:n suuruinen määräala Lapinkylän kylässä sijaitsevasta Klemets – nimisestä tilasta RN:o 3:136 (kiinteistötunnus 92-409-3-136).

Luovutuksen kohde on asemakaava ja asemakaavan muutosehdotuksessa nro 230800 osoitettu keskustatoimintojen korttelialueeksi C (noin 18919 m²), asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK (noin 9553 m²), toimitilarakennusten korttelialueeksi KTY (noin 3928 m²), yleisten rakennusten korttelialueeksi Y (4612 m²), autopaikkojen korttelialueeksi LPA (1342 m²) ja kaduksi (noin 12654 m²).

Luovutuksen kohde on merkitty ohjeellisesti oheiseen karttaliitteeseen 2.

Luovutuskirjan ehdot:

Tämän luovutuksen kaikki ehdot on esitetty tässä luovutuskirjassa.

1. LUOVUTUSHINTA

Luovutus on vastikkeeton.

Vastikkeettomuus perustuu 31.5.2007 allekirjoitettuun Yhteistoimintasopimukseen ja 31.8.2012 allekirjoitettuun Yhteistoimintasopimuksen täydennyssopimukseen.

2. OMISTUS- JA HALLINTAOIKEUS

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

3. RASITUKSET JA MAKSUT

- 3.1 Kuolinpesät luovuttavat luovutuksen kohteen velkakiinnityksistä tai muista niihin verrattavista rasituksista ja rasitteista vapaana.
- 3.2 Osapuolet toteavat, että pp.kk.201x päivätystä tilaa koskevasta kiinteistörekisteriotteesta ilmenevät erottamattomat määräalat, rasitteet ja käyttörajoitukset eivät kohdistu luovutuksen kohteena olevaan määräalaan.
- 3.3 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

Kaupunki on tarkastanut luovutuksen kohteena olevan määräalan, sen alueen ja rajat sekä tutustunut alueen maasto-olosuhteisiin. Kaupunki on verrannut näitä seikkoja luovutuksen 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

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

7. MAAPERÄ

Kuolinpesien ilmoituksen 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.

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 luovutuksen edellytys on täyttynyt.

Esisopimus lakkaa olemasta voimassa,

- kun lopullinen luovutuskirja on allekirjoitettu tai
- luovutuskirjan tekemisen edellytykset ovat täyttymättä 31.12.2017.

Mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2017 mennessä hyväksynyt asemakaavan ja asemakaavamuutoksen nro 230800 sekä tonttijaon, 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 valitusviranomaisen 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 luovutuksen 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 Toteuttamissopimusta on laadittu neljä (4) yhtäpitävää kappaletta, yks Vantaan kaupungille, yksi kummallekin kuolinpesien osakkaalle ja yksi kaupanvahvistajalle.

Allekirjoitukset

LIITTEET

- Liite 1: Sopimusalue
- Liite 2: Esisopimus määräalan luovutuksesta