



Toteuttamissopimus/Asemakaava ja asemakaavan muutosehdotus nro 230800 sekä tonttijako, Kivistön kaupunkikeskus 1/Axel Sandellin ja Greta Sandellin kuolinpesät

VD/8792/10.00.01.05/2014
J-VN/LM-H/AVP/IV/JJB

Asemakaava ja asemakaavan muutoksen nro 230800 sekä tonttijaon, Kivistön kaupunkikeskus 1, alue sijaitsee Kivistön keskustassa, rakenteilla olevan Kehäradan ympärillä, rajautuen lännessä Hämeenlinnanväylään, pohjoisessa Syväkiventiehen, idässä Keimolantiehen ja etelässä Tikkurilantiehen. Suunnittelualan pinta-ala on noin 28,3 ha. Asemakaava-alueen maat omistavat Vantaan kaupunki ja Axel Sandellin ja Greta Sandellin kuolinpesät (jäljempänä Kuolinpesät). Rautatiealueen ja Hämeenlinnanväylän rinnakkaistien omistaa Suomen Valtio.

Asemakaava ja asemakaavan muutoksessa nro 230800 Kuolinpesien omistamalle Klemets-nimiselle tilalle RN:o 3:136 (kiinteistötunnus 92-409-3-136) on osoitettu asuinrakennusten korttelialueet (AK) 23189, 23188, 23195 ja 23196, osa keskustatoimintojen korttelialuetta (C) 23190, osa keskustatoimintojen korttelialuetta (C) 23196, yleisten rakennusten korttelialue (Y) 23196, toimitilarakennusten korttelialue (KTY) 23194, autopaikkojen korttelialue (LPA), rautatieaseman alue (LRA) sekä katualuetta.

Kaupungin ja Kuolinpesien välillä on allekirjoitettu 31.5.2007 Yhteistoimintasopimus ja 31.8.2012 Yhteistyösopimuksen täydennyssopimus. Yhteistoimintasopimuksen nojalla Kuolinpesät ovat mm. sitoutuneet luovuttamaan Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena rakennusmaata sopimusalueelta. Luovutettavan alueen pinta-ala 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.

Toteuttamissopimus, joka on tämän päätöksen liitteenä, on edellä mainittujen yhteistoimintasopimuksien tarkoittama asemakaavakohtainen toteuttamissopimus, joka liittyy asemakaava ja asemakaavan muutosehdotukseen nro 230800 sekä tonttijako, Kivistön kaupunkikeskus 1. Toteuttamissopimus pitää sisällään A. Kunnallistekniikan suunnittelu- ja rakentamissopimuksen ja B. Esisopimuksen määrällän luovutuksesta ja sopimuksien lopputulokseen on päästy yhdessä hyväksytyn neuvottelumuistion perusteella.

Kunnallistekniikan suunnittelu- ja rakentamissopimuksessa, jonka sopimusalue on osoitettu karttaliitteessä 1, on maankäytön ja rakennuslain 91 a §:n mukainen kunnallistekniikan kustannuksen korvaus sovittu suoritettavaksi maan luovutuksen siten kuin yhteistoimintasopimuksissa on sovittu. Sopimuksessa on myös sovittu, että kaupunki sitoutuu siihen, että se ei tule käyttämään etuostolaissa tarkoitettua etuosto-oikeuttaan niihin Kuolinpesien tekemiin mahdollisiin kiinteistöluovutuksiin, jotka kohdistuvat sopimusalueeseen. Kunnallistekniikan suunnittelu- ja rakentamissopimus raukeaa, ellei asemakaava ja asemakaavan muutos nro 230800 ole tullut voimaan 31.12.2017 mennessä.

Esisopimuksella määrällän luovutuksesta Vantaan kaupunki ja Axel Edgar Sandellin ja Greta Helena Sandellin kuolinpesät sopivat, että Kuolinpesät luovuttavat Vantaan kaupungille noin 51 008 m²:n suuruisen määrällän Lapinkylän kylässä sijaitsevasta Klemets-nimisestä tilasta RN:o 3:136 (kiinteistötunnus 92-409-3-136). Luovutus on vastikkeeton.

Luovutuksen kohde on osoitettu asemakaava ja asemakaavamutoksessa nro 230800 keskustatoimintojen korttelialueeksi C (noin 18 919 m²), asuinrakennusten korttelialueeksi AK (noin 9 553 m²), toimitilarakennusten korttelialueeksi KTY (noin 3 928 m²), yleisten rakennusten korttelialueeksi Y (4 612 m²), autopaikkojen korttelialueeksi LPA (1 342 m²) ja kaduksi (noin 12 654 m²).

Luovutuskirjalla Kuolinpesät luovuttavat rakennusoikeutta kaupungille seuraavasti: asuinrakennusten korttelialuetta 10 265 k-m², toimitilarakennusten korttelialuetta 10 000 k-m², yleisten rakennusten korttelialuetta 8 000 k-m², keskustatoimintojen korttelialuetta sekä katualueita.

Luovutuksen kohde on merkitty ohjeellisesti oheiseen karttaliitteeseen 2.



Lopullisen luovutuskirjan tekemisen edellytyksenä on, että asemakaava ja asemakaavan muutos nro 230800 sekä tonttijako, Kivistön kaupunkikeskus 1 on tullut voimaan. Esisopimus lakkaa olemasta voimassa, kun lopullinen luovutuskirja on allekirjoitettu tai luovutuskirjan tekemisen edellytykset ovat täyttyneet 31.12.2017.

Kun määrään luovutuksesta laaditun esisopimuksen mukainen luovutuskirja ja asemakaavan muutosehdotukseen nro 231600, Kivistön koulun ympäristö liittyvän esisopimuksen mukainen luovutuskirja on allekirjoitettu, sen jälkeen kun luovutuskirjojen allekirjoittamisen edellytykset ovat täyttyneet, niin Kuolinpesät ovat täyttäneet yhteistoimintasopimuksissa sovitun yleisten rakennusten korttelialueiden 10 000 k-m²:n enimmäisluovutusehdon. Nyt hyväksyttävän esisopimuksen mukaisella luovutuskirjalla kuitataan myös asemakaavaehdotukseen nro 231600, Kivistön koulun ympäristö liittyvään esisopimukseen sisältyvä rakennusoikeuteen liittyvä maanluovutus "velka" 2 868 k-m².

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.10.2014 § 35

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) kaupunki tekee ja allekirjoittaa Axel Edgar Sandellin ja Greta Helena Sandellin kuolinpesien kanssa liitteenä olevan toteuttamissopimuksen,
- b) kaupunki tekee ja allekirjoittaa lopullisen luovutuskirjan, kun asemakaava ja asemakaavan muutos nro 230800 on tullut voimaan ja
- c) oikeuttaa yrityspalvelut tekemään toteuttamissopimukseen ja lopulliseen luovutuskirjaan teknisluonteisia tarkennuksia.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 20.10.2014 § 28

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) tehdä ja allekirjoittaa Axel Edgar Sandellin ja Greta Helena Sandellin kuolinpesien kanssa liitteenä oleva toteuttamissopimus,
- b) tehdä ja allekirjoittaa lopullinen luovutuskirja, kun asemakaava ja asemakaavan muutos nro 230800 on tullut voimaan, ja
- c) oikeuttaa yrityspalvelut tekemään toteuttamissopimukseen ja lopulliseen luovutuskirjaan teknisluonteisia tarkennuksia.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Toteuttamissopimus, asemakaava ja asemakaavaehdotus nro 230800
- Karttaliite 1
- Karttaliite 2

Täytäntöönpano: maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot: tonttipäällikkö Armi Vähä-Piikkiö, puh. 040 733 7447
yrityspalvelujohtaja Leea Markkula-Heilamo, puh. 0400 580 648
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi