

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 täyttyessä seuraavan sisältöisen luovutuskirjan jäljempänä kohdassa II mainituista alueista ja ehdoilla sekä noudattamaan lisäksi kohdassa III mainittuja ehtoja.

Taustaa

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. 48100 k-m². Tämän rakennusoikeuden lisäksi kaava-alueella on Yleisten rakennusten korttelialue, jolle on merkitty rakennusoikeutta 2000 k-m². Suunnittelualueesta on noin 54,6 % Kuolinpesien 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 (48100 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. Kuolinpesien luovutukseen sisältyvän yleisten rakennusten korttelialueen rakennusoikeus (2000 k-m²) on osa Yhteistoimintasopimuksessa sovitusta korkeintaan 10 000 k-m²:n yleisten rakennusten korttelialueiden rakennusoikeutta vastaavista luovutuksista.

Osapuolet sopivat, että maanluovutukset toteutetaan siten, että molemmat osapuolet saavat omistukseensa toteuttamiskelpoisen kokonaisuuden. Kuolinpesien omistaman Klements -nimisen tilan alueelle kokonaisuudessaan sijoittuvan korttelin 23187 tonttien 2,3,4 ja5 yhteenlaskettu rakennusoikeus on 16 000 k-m², joka on sovittu jäävän Kuolinpesien omistukseen. Kuolinpesien luovuttama rakennusoikeuden määrä on tällöin 2868 k-m² vähemmän kuin Yhteistoimintasopimusehtojen mukainen luovutusvelvollisuus.

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. Tonttien suunnitelmat ja korkomaa-alue on sovittava hyvin yhteen katujen ja vesihuollon suunnitelmien kanssa, erityisesti Spinellikujan päähän sijoittuvan hulevesiviemärin rasitealueen osalta. Tämä edellyttää tiivistä yhteistyötä tonttien ja julkisen kaupunkitilan suunnittelijoiden välillä. Spinellipolun ja sen kautta kulkevan vesihuollon suunnittelu ja rakentaminen on riippuvainen myös korttelin 23186 toteuttamisen aikatauluista ja korttelissa sijaitsevan koulun purkamisesta. Myös kadun, puistojen ja vesihuollon rakentamisen aikataulut on sovittava huolella yhteen talonrakentamisen kanssa.

I LUOVUTUSKIRJAN EDELLYTYKSET

Lopullisen luovutuskirjan tekemisen edellytyksenä on, että asemakaava nro 231600 sekä tonttijako [päivätty 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 20118 m²:n määräala 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.

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 231600 autopaikkojen korttelialue (LPA), jolle tulee sijoittaa korttelialueen 23187 autopaikat. LPA alue ja sille toteutettavat pysäköintialueet ja -laitokset toteutetaan korttelialueiden rakentamisen edellyttämässä aikataulussa. Asuinrakennusten korttelialue 23187 jää tämän luovutuskirjan luovutusten mukaisesti osin Kuolinpesien ja osin Kaupungin omistukseen.
- 8.2 Kaupunki sitoutuu vastikkeetta edelleen luovuttamaan LPA- tontin kaikille asemakaavassa määrättyille kiinteistöille tarkoituksenmukaisin omistusosuuksin. Kaupunki luovuttaa LPA- alueen kiinteistöille myöhemmin tarkoituksenmukaisten (yleensä autopaikkojen määrän mukaisten) omistusosuuksien määrittelyn jälkeen erillisin sopimuksin.

9. RAKENNUSOIKEUTEEN LIITTYVÄ MAANLUOVUTUS"VELKA"

Yhteistoimintasopimuksen nojalla Kuolinpesät ovat sitoutuneet luovuttamaan Kaupungille yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena rakennusmaata sopimusalueelta. Luovutettava rakennusoikeus vastaa 50 % Kuolinpesien kokonaisuudessaan omistaman sopimusalueen rakennusoikeuden määrästä. 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.

Tällä luovutuskirjalla Kuolinpesät luovuttavat asuinrakennusmaata Kaupungille 10 265 k-m² vastaavalla määrällä. Näin ollen Yhteistoimintasopimuksen periaatteiden mukaan Kuolinpesiltä jää Kaupungille luovuttamatta 2868 k-m²:ä. Kuolinpesät suostuvat siihen, että luovuttamatta jäänyt osuus 2868 k-m² kuitataan Yhteistoimintasopimuksen sopimusalueella laadittavan/laadittavien seuraavan/seuraavien asemakaavan/asemakaavojen johdosta laadittavissa toteuttamissopimuksissa.

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 31.12.2015

Mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2015 mennessä hyväksynyt asemakaavan nro 231600 sekä tonttijaon (päivätyy 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 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 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.