

TILUSVAIHTOSOPIMUS

VAIHDON OSAPUOLET

Kirkkonummen kunta

Y-tunnus: 0203107-0

Osoite: PL 20, 02401 Kirkkonummi

jäljempänä tässä sopimuksessa *kunta*

tilan POHJA-GRUND RN:o 3:98, kiinteistötunnus 257-460-3-98, omistajana

ja

Asunto Oy Kirkkonummen Hopea

Y-tunnus: 2463348-6

Osoite: c/o YIT Rakennus Oy, PL 36, 00621 HELSINKI

jäljempänä tässä sopimuksessa *Asunto Oy Hopea*

tilojen Hopea RN:o 3:120, kiinteistötunnus 257-460-3-120, ja K2030T5 RN:o 3:124, kiinteistötunnus 257-460-3-124, omistajana

sekä

Asunto Oy Kirkkonummen Kulta

Y-tunnus: 2462842-5

Osoite: c/o YIT Rakennus Oy, PL 36, 00621 HELSINKI

jäljempänä tässä sopimuksessa *Asunto Oy Kulta*

tilan Kulta RN:o 3:123, kiinteistötunnus 257-460-3-123, omistajana

YIT Rakennus Oy omistaa 100% Asunto Oy Hopean ja 100% Asunto Oy Kullan osakekannasta.

Vaihdon kohde

1. Asunto Oy Hopea luovuttaa Kirkkonummen kunnalle tilaan POHJA-GRUND RN:o 3:98 noin 23 m²:n suuruisen alueen tilasta K2030T5 RN:o 3:124.
2. Asunto Oy Kulta luovuttaa Asunto Oy Hopealle tilaan K2030T5 RN:o 3:124 noin 40 m²:n suuruisen alueen tilasta Kulta RN:o 3:123.
3. Kirkkonummen kunta luovuttaa Asunto Oy Hopealle tilaan Hopea RN:o 3:120 noin 39 m²:n suuruisen alueen tilasta POHJA-GRUND RN:o 3:98.

4. Asunto Oy Kulta luovuttaa Kirkkonummen kunnalle tilaan POHJA-GRUND RN:o 3:98 yhteensä noin 97 m²:n suuruisen alueen (2 palstaa) tilasta Kulta RN:o 3:123.
5. Kirkkonummen kunta luovuttaa Asunto Oy Kullalle tilaan Kulta RN:o 3:123 noin 117 m²:n suuruisen alueen tilasta POHJA-GRUND RN:o 3:98.

Vaihdettavat alueet on osoitettu liitekartalla. Kunnan luovutukset, yhteensä noin 156 m², on merkitty karttaan punaisella ja asunto-osakeyhtiöiden luovutukset, yhteensä noin 160 m², on merkitty karttaan sinisellä.

Vaihdon perusteet

Tilusvaihto liittyy Kirkkonummen kunnan lainvoimaisen Vernerinpuiston asemakaavan muutoksen mukaisiin aluevarauksiin korttelin 2026 tontin 4, korttelin 2030 tonttien 9 ja 10, Rydmanintien katualueen sekä Vernerinpuiston VP-alueen osalta. Vaihto on kiinteistönmuodostamislain (554/1995) 58 § 1 momentin mukainen vapaaehtoinen tilusvaihto, jonka yhteydessä ei makseta välirahaa.

Tilusvaihdon tarve perustuu Vernerinpuiston asemakaavassa olevaan Rydmanintien katualueeseen, jota ei ollut aiemmin voimassa olleessa Ratavallin asemakaavassa, sekä siitä aiheutuvaan Vernerinpuiston pirstoutumiseen. Korttelin 2026 tontti 4 sekä korttelin 2030 tontit 9 ja 10 olivat kaavallisilta ominaisuuksiltaan (rakennusoikeus ja siihen liittyvät kaavamääräykset) samanlaisina jo Ratavallin kaavassa. Vernerinpuiston kaavassa korttelien 2026 ja 2030 väliin osoitettu korttelin 2030 tonttia 11 palveleva Rydmanintien katualue tarvitsee liitekartan mukaiset palstat korttelin 2030 tonteista 9 ja 10. Toisaalta katualue pirstoo VP-alueen aiheuttaen mm. merkittäviä ongelmia VP-alueen kunnossapidolle, minkä johdosta on syytä tehdä kiinteistöjaotuksen tarkoituksenmukaistamiseksi edellä todetut ja liitekartan mukaiset aluevaihdot VP-alueen sekä korttelin 2026 tontin 4 sekä korttelin 2030 tontin 10 kesken. Edelleen, koska katualueen leventämisestä aiheutuu LPA-tonttina olevan korttelin 2030 tontin 9 pinta-alan vähentyminen eikä siihen enää mahtuisi suunnitellut autopaikat, tulee siihen liittää korvaava alue korttelin 2030 tontista 10.

Tilusvaihto suoritetaan näin ollen kaavan mukaisten aluevarausten toteuttamiseksi sekä palstojen muodon parantamiseksi eikä sillä ole vaikutusta korttelin 2026 tontin 4 eikä korttelin 2030 tonttien 9 ja 10 rakennusoikeuksiin pinta-alojen muutoksista huolimatta. Toisaalta ko. tonttien rakennusoikeudet olisivat samat, vaikka VP-alueesta ei em. perustein luovutettaisikaan alueita niihin, eivätkä saannot näin ollen vaikuta tonttien arvonmuodostukseen.

Luovutusehdot

1. Väliraha

Vaihdettavat alueet ovat em. perustein samanarvoiset eivätkä tonttien arvot muutu tilusvaihdon johdosta, joten vaihdossa ei suoriteta välirahaa vaihdon osapuolten kesken.

2. Omistus- ja hallintaoikeus

Omistus- ja hallintaoikeudet vaihdettaviin alueisiin siirtyvät luovutuksensaajille tämän sopimuksen allekirjoituksin.

3. Kiinnitykset ja panttioikeudet

Alueet luovutetaan kiinnityksistä ja panttioikeuksista vapaana.

4. Rasitteet ja muut käyttöoikeudet

Alueet luovutetaan rasitteista ja muista käyttöoikeuksista vapaana.

Tilaan Kulta RN:o 3:123 kohdistuu sopimuksen allekirjoituspäivämäärälle päivätyn kiinteistörekisteriotteen mukaiset rasitteet 000-2014-K16445, 000-2014-K16446, 000-2014-K16673 ja 000-2014-K16793. Rasitteet eivät kohdistu fyysiseltä sijainniltaan tilasta Kulta luovutettaviin alueisiin, joten ko. rasitteet eivät siirry tilusvaihdossa tiloihin POHJA-GRUND tai K2030T5.

5. Kiinteistöstä aiheutuvat kustannukset

Luovuttaja vastaa luovutuksen kohteen veroista ja muista maksuista omistusoikeuden siirtymiseen asti ja siitä eteenpäin niistä vastaa luovutuksensaaja kuitenkin siten, että luovuttaja maksaa kiinteistöveron koko luovutusvuodelta.

6. Vaaranvastuu

Vaaranvastuu vaihdon kohteena olevasta alueesta siirtyy luovutuksensaajalle tämän sopimuksen allekirjoitushetkellä.

7. Irtain omaisuus

Tämän vaihdon yhteydessä ei ole erikseen luovutettu muuta irtainta omaisuutta, eikä sellaisen luovuttamisesta ole tehty eri sopimustakaan.

8. Varainsiirtovero

Kyseessä on kiinteistönmuodostamislain 58 § 1 momentin mukainen vapaaehtoinen tilusvaihto, jonka yhteydessä ei ole maksettu välirahaa kuten edellä kohdassa 'Vaihdon perusteet' on todettu. Näin ollen tilusvaihdosta ei ole suoritettava varainsiirtoveroa. Mahdollisesta varainsiirtoverosta vastaa kuitenkin luovutuksensaaja.

9. Kiinteistöön tutustuminen

Luovutuksensaaja on ennen vaihdon tekemistä tutustunut kohteeseen huolellisesti ja hyväksyy kohteen nykyisessä kunnossaan.

10. Saadut tiedot

Vaihdon osapuolet ovat tutustuneet seuraaviin kiinteistöjä koskeviin asiakirjoihin:

1. Kiinteistörekisteriote
2. Lainhuutotodistus
3. Rasiustodistus
4. Asemakaavakartta ja -määräykset

11. Muut ehdot

Maaperä

Ympäristönsuojelulain (527/2014) 139 §:n mukaisesti luovuttaja ilmoittaa, että luovutuksen kohteena olevalla alueella ei ole luovuttajan tiedon mukaan jätteitä tai aineita, jotka saattavat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista. Kunnan Asunto Oy Hopealle ja Asunto Oy Kullalle luovuttamat alueet ovat olleet ennen tilusvaihdon suorittamista puistoaluetta, jonka osalta vastuu maaperän sekä pohjaveden mahdollisen pilaantumisen aiheuttamista puhdistamiskustannuksista valtioneuvoston asetuksen maaperän pilaantuneisuuden ja puhdistustarpeen arvioinnista (214/2007) mukaiseen alempaan ohjearvotasoon on ko. alueen luovuttajalla.

Kadun ja puistoalueiden toteuttaminen

Kunta vakuuttaa, että Rydmanintien kadun- ja Verneripuiston kaava-alueelle sijoittuvan kunnallistekniikan rakennusurakan aikana ei estetä korttelin 2026 tontille 4 sekä korttelin 2030 tonteille 9 ja 10 pääsyä. Kunnan tulee ottaa edellä todettu huomioon urakkasopimuksissaan. Kadun ja kunnallistekniikan rakentamisesta aiheutuvat mahdolliset haitat tonttien käytölle ja tonttien rakennushankkeille minimoidaan sovittamalla kunnallistekniikan rakentamisaikataulu tonttien rakentamisaikatauluun. Kunnan tavoitteena on saattaa Rydmanintie liikennöitävään kuntoon tonttien käytön tarvitsemassa laajuudessa mahdollisimman nopealla aikataululla. Suunnittelu aloitetaan heti, kun kaava on saanut lainvoiman. Ellei katusuunnitelmista valiteta, saadaan kadut rakennettua liikennöitävään kuntoon syksyn 2017 aikana.

Tilusvaihtosopimus

5 (5)

Kirkkonummen kunta/792/10.00.00/2016

Ehdotus kunnanhallitukselle 10.2.2017

Allekirjoitukset

Tätä tilusvaihtosopimusta on laadittu kaksi (2) samansanaista kappaletta, yksi molemmille vaihdon osapuolille.

Kirkkonummella _____ päivänä _____ kuuta 2017

Kirkkonummen kunta

Tarmo Aarnio
kunnanjohtaja

Anu Karkinen
hallintojohtaja

Asunto Oy Kirkkonummen Hopea Valtakirjalla

Mikko Wikström
Maanhankintapäällikkö

Asunto Oy Kirkkonummen Kultra Valtakirjalla

Mikko Wikström
Maanhankintapäällikkö