

Sopimus tontin varaamisesta

Tontin varaaja	Hartela, y-tunnus
Tontin omistaja	Järvenpään kaupunki
Varauksen kohde	Varauksen kohteena on asemakaavan mukainen asuinkerrostalojen rakennuspaikka osoitteessa Valtuustokatu 10, 04410 Järvenpää. Tontin kiinteistötunnus on 186-6-634-14.
Asian tausta	<p>Tontit 186-6-634-14 ja 186-6-634-13 on valtuuston päätöksellä 15.11.2021 § 115 myyty Lehtoasunnot Oy:lle tai heidän määräämälleen taholle. Molemmista tonteista on tehty esisopimus Lehtoasuntojen kanssa. Tontti 186-6-634-13 on luovutettu esisopimuksen mukaisesti Lehtoasuntojen määräämälle taholle (tonttirahasto). Tonttia 186-6-634-14 koskeva esisopimus päättyi 31.12.2023 eikä sitä toimeenpantu Lehtoasuntojen konkurssin vuoksi.</p> <p>Kortteli 634 toteuttaminen vaatii sen, että molemmat tontit ovat ns. yksissä käsissä. Tähän syynä on se, että korttelin toteuttaminen perustuu yhteispihoihin, parkkihalliin, kulkuyhteyksiin, jäteposteisiin, yms.</p> <p>Tontin varaaja (Hartela) on neuvotellut tontin 186-6-634-13 omistajan (tonttirahasto) kanssa kyseisen tontin ostamisesta. Kyseisen tontin toteuttaminen edellyttää, että Hartela ostaa myös tontin 186-6-634-14 Järvenpään kaupungilta.</p> <p>Koska korttelin 634 asemakaava tehtiin Lehtoasuntojen puukerrostalo -konseptimallia vastaavaksi, ei Lehtoasuntojen konsepti ole teknis-taloudellisesti toteutettavissa toisen toimijan puolesta. Tästä johtuen, ennen kuin kumpikaan kauppa voi toteutua, on asemakaavan mahdollistettava myös muun kuin Lehtoasuntojen puukerrostalokonseptin toteuttaminen.</p>
1 § Varusaika	Tontti on varattu tontin varaajalle siihen saakka, kun tontin 186-6-634-14 osto koskeva esisopimus on allekirjoitettu tai viimeistään 31.7.2024 saakka.
2 § Tontin omistajan velvoitteet	<p>Tontin omistaja on velvollinen varausaikana:</p> <ol style="list-style-type: none">1.) hakemaan omistamalleen tontille poikkeamislupaa koskien mm. rakennuksen runkomateriaalia (liitteenä poikkeamisen tarpeet)2.) käsittelemään tontteja 186-6-634-14 ja 186-6-634-13 koskevan poikkeamishakemuksen viipymättä3.) valmistelemaan tontin 186-6-634-14 myyntipäätöksen toimivaltaiseen toimielimeen (kaupunginhallitus)
3 § Tontin varaajan velvoitteet	<p>Tontin varaaja on velvollinen varausaikana:</p> <ol style="list-style-type: none">1.) hakemaan varaamalleen tontille ja sen naapuritontille (186-6-634-13) poikkeamislupaa viipymättä
4 § Muut asiat	Tällä varaussopimuksella tontin omistaja valtuuttaa tontin varaajan toimimaan asiamiehenään poikkeamishakemuksessa koskien tonttia 186-6-634-14.

Mikäli kohdassa 2 alakohdissa 1 ja 2 mainittu poikkeamislupa on lainvoimainen, ja kohdassa 2 alakohdassa 3 mainittu myyntipäätös on lainvoimainen, on tontin varaaja (Hartela) velvollinen ostamaan tontin 186-6-634-14 tontin omistajalta (kaupungilta). Tontin varaaja vapautuu velvoitteestaan maksamalla tontin omistajalle 10.000 euron suuruisen sopimussakon.

Mikäli Hartela ostaa molemmat tontit (186-6-634-13 ja 186-6-634-14), vakuuttaa kaupunki, ettei Järvenpään kaupungin ja tonttirahaston välisessä sopimuksessa (kaupunkirajan tontin 186-6-634-13 ostosta, Liitteenä) olevaa rakentamisvelvoite-ehtoa sovelleta tontin edelliseen omistajaan/rakentajaan (tonttirahasto/Lehtoasunnot). Mikäli tonttirahasto myy tontin 186-6-634-13 Hartelalle, vakuuttaa kaupunki, ettei kaupunki tule vaatimaan tonttirahastoa täyttämään rakentamisvelvoite-ehtoa.

Sekä tontin varaaja että tontin omistaja sitoutuvat siihen, että tonttien 186-6-634-14 ja 186-6-634-13 kiinteistöjen kaupunkirajoihin otetaan rakentamisvelvoite-ehto, jossa kohde on oltava 3 vuoden kuluessa kiinteistökaupasta siinä kunnossa, että siihen voidaan suorittaa käyttöönottokatselmus. Velvoiteaika lähtee kulumaan siitä hetkestä, kun tontin varaaja (Hartela) ostaa kyseiset kiinteistöt.

Lisäksi kaupunki vakuuttaa, että kaupunki tulee sallimaan tontin 186-6-634-13 edelleen luovutuksen rakentamattomana, mikäli Hartela ostaa tontin 186-6-634-14 kaupungilta ja tontin 186-6-634-13 tonttirahastolta (kaupungin ja tonttirahaston välisessä sopimuksessa tontin 186-6-634-13 edelleen luovutus rakentamattomana on kielletty ilman kaupungin lupaa).

Kaupungin pilaantuneiden maiden vastuunrajoituspykälä (myöhemmin pima-vastuu) suhteessa tonttirahastoon on viisi vuotta siitä hetkestä (30.11.2022), kun tonttirahasto on ostanut tontin 186-6-634-13. Koska rakentamisvelvoiteaika (3 vuotta) alkaa kulumaan alusta siitä hetkestä lähtien kun Hartela ostaa tontin tonttirahastolta, on kaupungin pima-vastuu syytä ulottaa koskemaan siihen saakka, kunnes tontilla 186-6-634-13 on suoritettu käyttöönottokatselmus.