

## ESISOPIMUS

## LUONNOS

### LUOVUTTAJA

Maanomistaja  
Osoite  
osoite

hetu

jäljempänä luovuttaja

### LUOVUTUKSEN SAAJA

Nurmijärven kunta  
PL 37  
01901 Nurmijärvi,

Y 9014643-2

jäljempänä luovutuksen saaja

### LUOVUTUKSEN KOHTEET

Nurmijärven kunnan Klaukkalan asemakaava-alueella sijaitsevasta tilasta Huitti, kiinteistö-  
tunnus 543-403-8-698 noin 13 493 m<sup>2</sup>:n suuruinen määräala sopimusalueen ulkopuolelta,  
joka käsittää asemakaavan mukaisia katualueita.

Tilasta Rinne, kiinteistötunnus 543-403-8-681 noin 340 m<sup>2</sup>:n suuruinen määräala, joka käsit-  
tää maankäyttösopimuksen alueelta asemakaavaehdotuksen mukaisen katualueen.

Tontista 543-3-358-8 noin 824 m<sup>2</sup>:n suuruinen määräala, joka käsittää maankäyttösopimuk-  
sen alueelta asemakaavaehdotuksen mukaisen katualueen.

Luovutettavat alueet on merkitty punaisella liitekarttaan 1.

Luovutus liittyy osapuolten xx.xx.2021 allekirjoittamaan maankäyttösopimukseen.

### ESISOPIMUKSEN EHDOT

Osapuolet sitoutuvat tekemään edellä mainituista määräaloista lopullisen luovutuskirjan jäl-  
jempänä mainituilla ehdoilla.

### Lopullisen luovutuksen tekeminen

Lopullinen luovutuskirja tehdään kahden (2) kuukauden kuluessa siitä, kun Nurmijärven  
kunta on laatinut liitekartan 2 osoittamalle alueelle siinä osoitetun mukaisen asemakaavan,  
joka on lainvoimaisesti hyväksytty. Ellei edellä mainittua asemakaavaa ole lainvoimaisesti  
hyväksytty 28.2.2022 mennessä, raukeaa tämä sopimus.

Mikäli asemakaavasta kuitenkin valitetaan, jatkuu tämän esisopimuksen voimassaolo automaattisesti, kunnes valitukseen on annettu lainvoimainen päätös. Mikäli hyväksytyssä asemakaavassa nyt luovutettavan alueen pinta-ala oleellisesti muuttuu, tarkistetaan lopullisen luovutuskirjan pinta-alaa vastaavasti.

## **LOPULLISEN LUOVUTUKSEN EHDOT**

### **1. Kauppahinta ja maksuehdot**

Luovutuksen saajalle tulevan alueen arvo on 34 564 euroa, joka vastaa osittain maankäyttö- sopimuksen sopimuskorvausta. Luovuttajalle jäävän alueen arvo on noin 756 482 euroa.

### **2. Omistus- ja hallintaoikeus**

Omistus- ja hallintaoikeus kaupan kohteeseen siirtyvät luovutuksen saajalle lopullisen luovutuskirjan allekirjoittamisella, lukuun ottamatta jäljempänä mainittua aluetta.

Sorvitién rakentamattoman osan hallinta jää luovuttajalle siihen saakka, kunnes alue tarvitaan kadun rakentamista varten.

### **3. Kiinnitykset ja erityiset oikeudet**

Tilaan Huitti 543-403-8-698 kohdistuu \_\_\_\_\_.2021 päivätystä rasiustodistuksesta ilmenevät 17 kiinnitystä.

Tonttiin 543-3-358-8 kohdistuu \_\_\_\_\_.2021 päivätystä rasiustodistuksesta ilmenevä yksi kiinnitys.

Luovuttaja sitoutuu kustannuksellaan poistamaan edellä mainitut kiinnitykset (18 kpl) luovutuksen kohteena olevien määräalojen osalta. Kiinnitysten kuolettaminen määräalojen osalta on laitettava vireille kahden kuukauden kuluessa tämän luovutuskirjan allekirjoittamisesta.

Tilaan Rinne 543-403-8-681 ei kohdistu kiinnityksiä.

### **4. Rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset**

Tilan Huitti kohdistuu \_\_\_\_\_.2021 päivätystä kiinteistörekisteriotteesta ilmenevät rasitteet.

Tilan Rinne 543-403-8-681 ja tontin 543-3-358-8 osalta määräalat luovutetaan rasitteista vapaana.

### **5. Verot, maksut ja vastuu vahingoista**

Luovuttaja vastaa määräaloista suoritettavista veroista ja maksuista sekä niitä kohdanneista vahingoista, siihen saakka, kunnes omistusoikeus siirtyy luovutuksen saajalle. Luovutuksen saaja vastaa sanotuista veroista ja maksuista sekä vahingoista omistusoikeuden siirtymisen jälkeen.

Luovutuksen saaja vastaa lainhuutokustannuksista. Osapuolet vastaavat omistamiensa alueiden lohkomiskustannuksista lopullisen luovutuskirjan mukaisesti.

## 6. Kohteeseen tutustuminen

Luovutuksen saaja on tarkastanut määräalojen alueet ja tutustunut niiden maasto-olosuhteisiin. Luovutuksen saaja on verrannut näitä seikkoja luovutuksen kohteesta esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Luovutuksen saajalla ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

## 7. Asiakirjoihin tutustuminen

Luovutuksen saaja on tutustunut kiinteistöjä, joista määräalat luovutetaan, koskeviin asiakirjoihin, joita ovat:

1. Lainhuutotodistus
2. Rasiustodistus
3. Kiinteistörekisteriote
4. Kaavakartat ja –määräykset

Luovutuksen saaja on tutustunut myös naapurikiinteistöjä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat:

1. Kaavakartat ja –määräykset

## 8. Ympäristönsuojelulain 139 §:n selonottovelvollisuus

Ympäristönsuojelulain 139 §:n mukaisesti luovuttaja ilmoittaa, että käytettävissä olevien tietojen perusteella luovutuksen kohteena olevat alueet ovat asemakaavan mukaisessa käytössä, maatilojen talouskeskusten korttelialueena AM, erillispientalojen korttelialueena AO2 ja teollisuusrakennusten korttelialueena TY sekä puistoalueena VP.

Luovuttaja ilmoittaa, että käytettävissä olevien tietojen perusteella luovutuksen kohteena olevalla alueella ei ole luovuttajan tiedon mukaan jätteitä tai aineita, jotka saattavat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

## 9. Irtaimisto, osuudet yhteisiin

Määräalojen luovutuksen yhteydessä ei ole myyty irtaimistoa. Tilalla Huitti 543-403-8-698 on osuuksia yhteisiin alueisiin ja erityisiin etuksiin (yhteinen vesialue, yhteinen maa-alue). Osuudet yhteisiin ja erityiset etuudet jäävät kantatilalle.

**ALLEKIRJOITUKSET**

Tätä esisopimusta on tehty kolme yhtäpitävää kappaletta, yksi luovuttajalle, yksi luovutuksen saajalle ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

Nurmijärvellä xx. päivänä xxxkuuta 2021

**Luovuttaja:**

---

Maanomistaja

Tämän esisopimuksen hyväksymme ja sitoudumme sen ehdot täyttämään

Aika ja paikka edellä mainittu.

**Luovutuksen saaja:**

NURMIJÄRVEN KUNTA

---

kunta

**Kaupanvahvistajan todistus:**

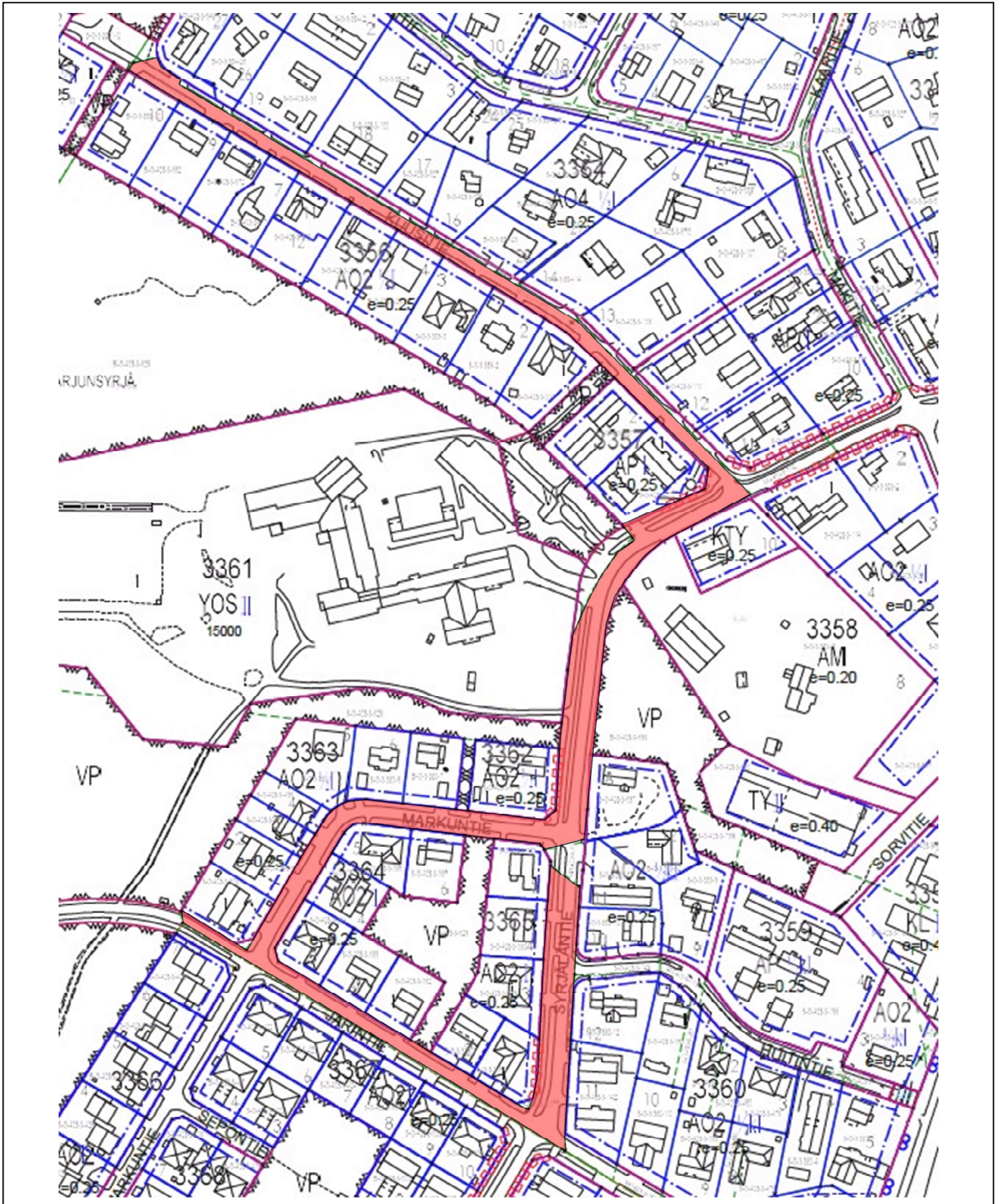
Julkisena kaupanvahvistajana todistan, että Maanomistaja luovuttajana sekä KUNTA Nurmijärven kunnan puolesta luovutuksen saajana ovat allekirjoittaneet tämän luovutuskirjan ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä luovutusta vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että luovutuskirja on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädettyllä tavalla.

Nurmijärvellä xx. päivänä xxxkuuta 2021

---

kaupanvahvistaja

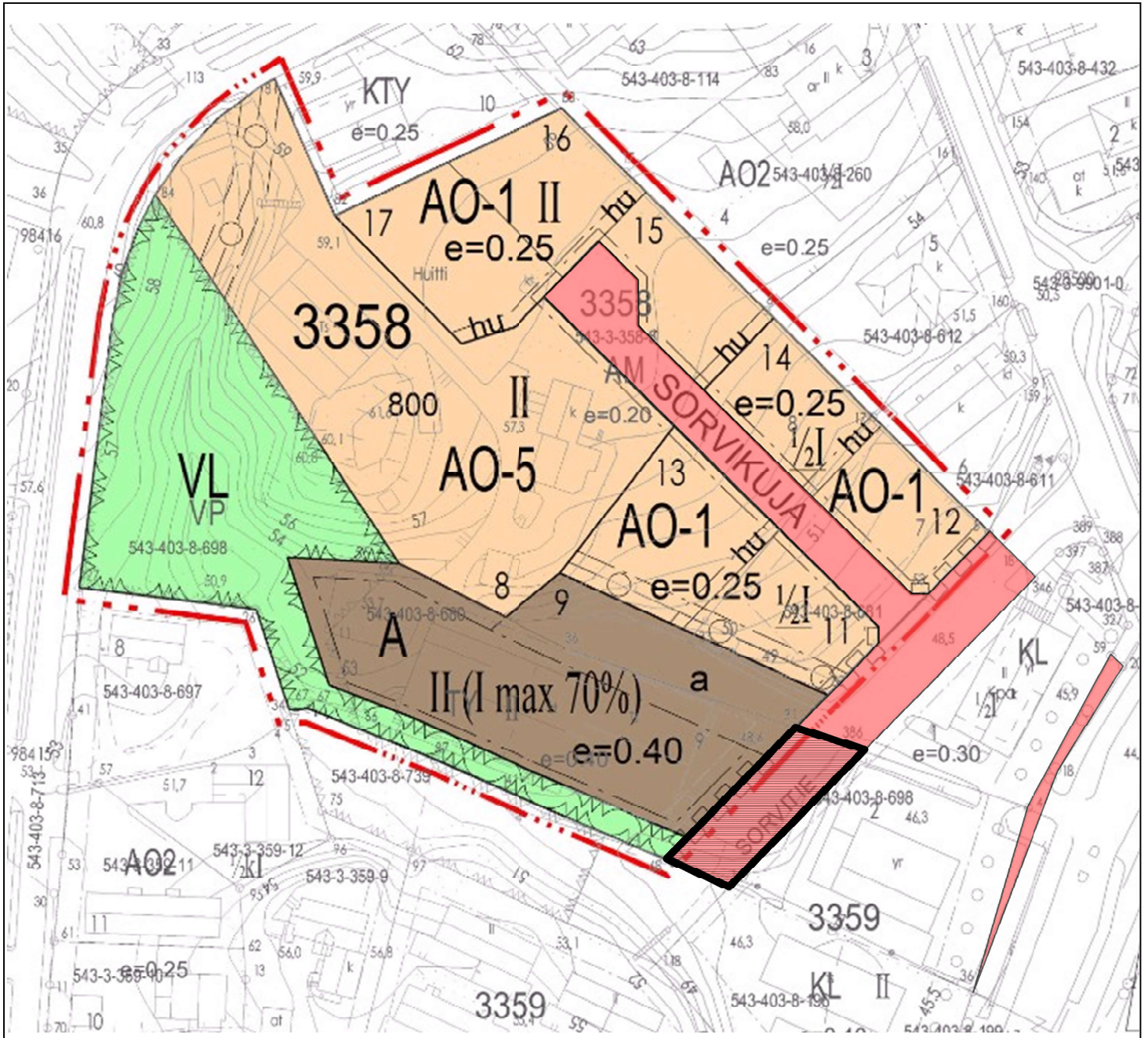
# LIITEKARTTA 1 A. Luovutettavat maa-alueet (esisopimus)





Selite

 Luovutettavat maa-alueet

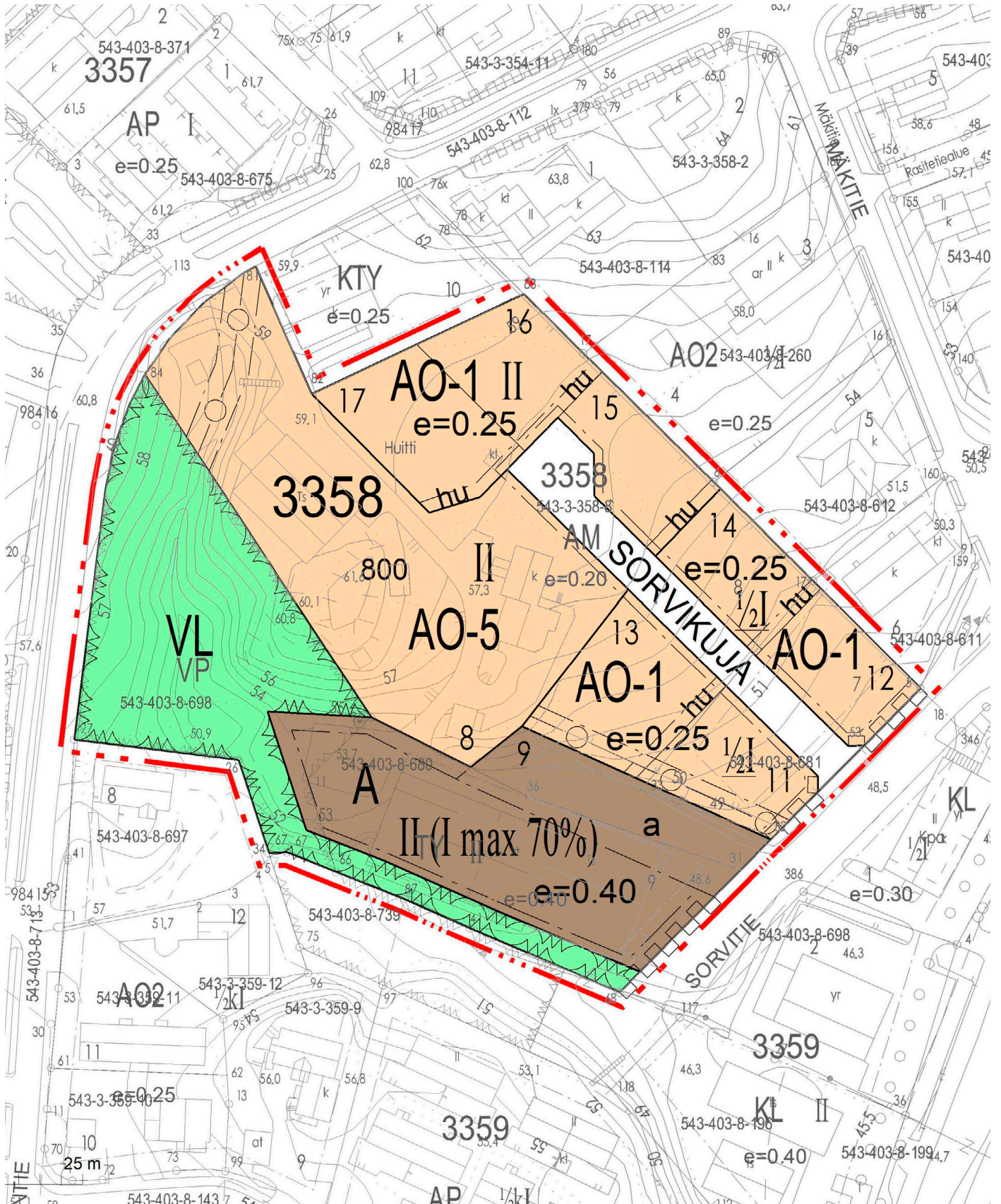
LIITEKARTTA 1 B. Kunnalle luovutettavat maa-alueet (esisopimus)



Selite


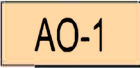
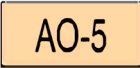





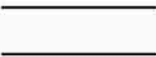


-  Luovuttajalle jää hallintaoikeus ko. maa-alueeseen
-  Kunnalle luovutettavat maa-alueet

## LIITEKARTTA 2. Sorvitie asemakaavaehdotus (esisopimus)



### 3-341 Sorvitie

Ote kaavakartasta (ei mittakaavassa)  
EHDOTUS (15.12.2020)

	Asuinrakennusten korttelialue.
	Erillispientalojen korttelialue. Tontille saa rakentaa yhden asunnon.
	Erillispientalojen korttelialue. Tontille saa rakentaa kaksi yksiasuntoista asuinrakennusta. Tontin jakaminen pienempiin osiin ei lisää rakennuspaikkojen määrää. Tontille saa rakentaa hallirakennuksen käyttötarkoitukseltaan maatalouden ja metsätalouden tarpeisiin.
	Lähivirkistysalue.
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Ohjeellinen tontin raja.
	Osa-alueen raja.
3358	Korttelin numero.
12	Ohjeellinen tontin numero.
SORVIKUJA	Kadun nimi.
$\frac{1}{2}I$	Alleiviivattu luku osoittaa ehdottomasti käytettävän kerrosluvun. Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.
II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
II (I max 70%)	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun. Yhtein kerrokseen saa rakentaa enintään 70% asemakaavassa osoitetusta asuinrakennusoikeudesta.
800	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
$e=0.25$	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.
	Katu.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
	Rakennusala.

### 3-341 Sorvitie

Ote määräyksistä  
EHDOTUS (15.12.2020)

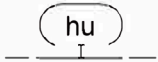




Auton säilytyspaikan rakennusala.



Johtoa varten varattu alueen osa.



Hulevesipainanne.

Yleiset määräykset:

Tekniset tilat, jätehuoltotilat, väestönsuojat sekä näihin verrattavat tilat saa rakentaa kaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi.

Asemakaavassa merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa yhteensä enintään 10 % sallitusta asuntokerrosalasta asumista palvelevia asunnon ulkopuolisia aputiloja kuten varasto-, harrastus-, kerho- ja saunatiloja.

Rakennukset tulee sopivina ryhminä rakentaa mittasuhteiltaan, kattomuodoltaan, materiaaleiltaan ja väreiltään yhtenäistä rakennustapaa noudattaen.

Korttelialueilla tulee suosia luonnonmukaisia hulevesien käsittelymenetelmiä. Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttaa alueella siten, että viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla yksi kuutiometri jokaista sataa vettä läpäisemätöntä pintaneliometriä kohden. Viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto. Viherkaton viivytystarve on 2/3 vettä läpäisemättömän pinnan viivytystarpeesta.

Rakentamattomat korttelialueet on istutettava ja pidettävä hoidetussa kunnossa.

Alueelle on laadittava erillinen sitova tonttijako.

Jokaiselle tontille on osoitettava autopaikkoja seuraavasti:

A-alue:

- rivitalot tai erillispientalot: 1,5 ap /asunto

- kerrostalot: 1 ap /asunto

AO-1 -alueet: 2 ap /asunto

## 3-341 Sorvitie

Ote määräyksistä  
EHDOTUS (15.12.2020)

# NURMIJÄRVI

KLAUKKALA, Sorvitie

**EHDOTUS**

Asemakaavan muutos koskee korttelin 3358 mautilojen talouskeskusten (AM), erillispientalojen (AO2) ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialueita (TY) sekä viereistä puistoaluetta (VP).

Asemakaavalla muodostuu korttelin 3358 asuinrakennusten korttelialue (A), erillispientalojen korttelialueet (AO-5 ja AO-1) sekä lähivirkistysaluetta. Kaava-alueelle osoitetaan uusi katu (Sorvikuja) sekä sitovia johtorasitteita ja hulevesien viivytykseen rakennettavia viherpainanteita.

## NURMIJÄRVEN KUNNAN YMPÄRISTÖTOIMIALA

Asemakaavoitus


Nurmijärvellä 15.12.2020

Taneli Heikkilä  
asemakaavapäällikkö

Juha Kanninen  
kaavasuunnittelija  
kaavan laatija

Pohjakartta täyttää Maankäyttö- ja rakennuslain 54 a §:n asettamat vaatimukset ja on ajantasalla.

Riku Hellgren  
kiinteistöinsinööri

	<b>NURMIJÄRVEN KUNTA</b>		Vireilletuloilm.	29.3.2018
	Ympäristötoimiala Asemakaavoitus		Asrak.ltk.	19.3.2019
<b>NURMIJÄRVI</b> <b>KLAUKKALA</b>			KH	15.4.2019
			Alust.näht.	2.-23.5.2019
			Asrak.ltk.	
			KH	
			Julk.näht.	
			Asrak.ltk.	
			KH	
			KV	
			Kuulutus	
Suunnitellut	Juha Kanninen	Koordinaattijärjestelmä ETRS-GK25	MK	3-341
Piirtänyt	Juha Kanninen	Korkeusjärjestelmä N2000	1:1000	