

Yhteistyösopimus

Vantaa / Kiinteistö Oy Vantaan Aviator Trade Park

Kaava nro 052500

1. Sopijaosapuolet

1.1 Vantaan kaupunki

Asematie 7, 01300 Vantaa
(jäljempänä Kaupunki).

1.2 Kiinteistö Oy Vantaan Aviator Trade Park

Y-tunnus: 670154-5
c/o YIT Rakennus Oy
PL 36
00621 Helsinki
(jäljempänä KOy)

2. Sopimuksen tausta ja tarkoitus

Yleiskaavassa 2007 (KV 17.12.2007) Veromiehen alueen maankäyttöä muutettiin mahdollistamalla myös asuntorakentaminen alueella yleiskaavamerkinnällä asunto- ja työpaikka-alue (A/TP).

Kaupunki on laatinut Veromiehen kaupunginosaan Aviapoliksen kaavarungon nro. 052200. Kaavarunko mahdollistaa Veromiehen kehittämisen monipuolisen asumisen, työn, palveluiden ja virkistyksen keskuksena.

Vantaan kaupunki, YIT Rakennus Oy, Kiinteistö Oy Rälssitie 16 (Valion Eläkekassa), Kiinteistö Oy Vantaan Paavontalo, L-House Oy ja DBC Systems Oy järjestivät yhdessä 16.1-28.4.2017 Veromiehen kaupunginosaan, omistamilleen maille sijoittuvan Aviapolis Urban Blocks -arkkitehtuurikilpailun. Kilpailulla haettiin alueen maankäytön ja asemakaavoituksen pohjaksi ideatasoinen suunnitelma.

Kilpailun järjestäjät ovat yhdessä sopineet 19.03.2018 päivätyllä konsulttisopimuksella alueen jatkosuunnittelusta kilpailuehdotuksen "WTWMF" tekijöiden, arkkitehtitoimistojen Mandaworks AB (Ruotsi) ja MASS LAB LDA (Portugali) kanssa. Konsulttitoimeksiannon tarkoituksena on asemakaavaluonnoksen ja suunnitteluperiaatteiden laatiminen alueelle.

Tämä sopimus koskee osaa kilpailualueesta. Tämän sopimuksen tarkoitus on sopia sopimusalueen maankäytön suunnittelu- ja toteuttamisyhteistyöstä, asemakaavoituksen käynnistämisestä sekä tuleviin asemakaavamuutoksiin liittyvistä kunnallistekniikan rakentamissopimusten periaatteista ja maan luovutuksista.

Asemakaavoituksen tavoitteena on mahdollistaa keskustatoimintojen ja asumisvaltaisten alueiden, yleisten palveluiden alueen sekä katu- ja puistoalueiden rakentaminen.

Sopimusalueelle on suunniteltu asuinkerrostalojen korttelialueita, yleisten rakennusten korttelialue, autopaikkojen korttelialue sekä katualueita.

Sopijapuolet ovat tietosia siitä, että tämän sopimuksen pohjalta käynnistyvä asemakaavoitus ei välttämättä johda asemakaavan hyväksymiseen.

3. Sopimusalue

Sopimusalueen rajausta ja maanomistus on esitetty sopimusliitteessä. Sopimusalueen ohjeellinen pinta-ala on yhteensä noin 7,0 hehtaaria ja se on KOy:n ja Kaupungin omistuksessa.

Sopimusalue sijoittuu Rälssitien, Äyritien, Manttaalikujan, Manttaalitien ja Manttaalipuiston rajaamalle alueelle.

Sopimusalueella on voimassa seuraavat asemakaavat tai asemakaavan muutokset: asemakaava 520300 (Veromies 2B, YM 13.08.1985), asemakaavan muutos 00642 (Veromies 52304, KH 09.11.1987), asemakaavan muutos 00143 (Veromies 52303, KV 18.05.1989), asemakaavan muutos 002204 (Veromies Rälssipuiston kortteli, KV 27.03.2017).

4. Asemakaavoitus ja toteutusaikataulu

Asemakaavamuutos ja muut suunnitelmat laaditaan yhteistyössä Kaupungin ja KOy:n kesken. Kaupunki käynnistää sopimusalueella toteuttamiseen tähtäävän asemakaavamuutosehdotuksen viipymättä tämän sopimuksen allekirjoittamisen jälkeen. Asemakaavamuutos laaditaan tarkoituksenmukaisin rajauksin asemakaavaluonnoksen ja suunnitteluperiaatteiden pohjalta kehittäen siinä tehtyjä ratkaisuja edelleen.

Asemakaavatyön aikana sopijapuolet sopivat asemakaavamuutoksen laatimiseen liittyvien mahdollisten laajempien selvitysten ja suunnitelmien laatimisesta ja kustannusten jakamisesta maanomistustensa suhteessa.

Sopijapuolten tavoitteena on laatia asemakaavamuutos sopimusalueelle viimeistään vuoden 2020 loppuun mennessä.

5. Laadittavaan asemakaavamuutokseen liittyvä kunnallistekniikka

Kaupunki toteuttaa kustannuksellaan aluetta palvelevan asemakaavamuutoksen mukaisen kunnallistekniikan (kadut, vesihuolto ja puistot). Kunnallistekniikan toteuttamisen aikatauluista sovitaan tarkemmin asemakaavan hyväksymisen yhteydessä.

Sopimusalue ja sille toteutettavat rakennukset maanomistaja on velvollinen liittämään kustannuksellaan HSY:n omistamaan vesihuoltoverkostoon liittymishetkellä voimassa olevin liittymisehdoin.

6. Laadittavaan asemakaavamuutokseen liittyvä maankäyttösopimus

Ennen laadittavan asemakaavamuutoksen voimaantuloa Kaupunki ja KOy sitoutuvat tekemään aluetta koskevan yksityiskohtaisen maankäyttösopimuksen. Tällä sopimuksella Kaupunki ja KOy sopivat seuraavaa:

6.1

Sopimusalueen maat jaetaan tulevan asemakaavan arvon perusteella sopijapuolten nykyisten maanomistusten suhteessa.

6.2

KOy sitoutuu tulevaisuudessa asemakaavamuutoksissa suorittamaan kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvien kustannusten korvauksena enimmillään 50 % kaavoituksen tuomasta arvonnoususta. Asuntotonttien osalta kuitenkin peritään aina 50 % kaavoituksen tuomasta arvonnoususta.

Maankäyttökorvaus suoritetaan joko maa-alueiden luovutuksena tai rahana sopijaosapuolten yhdessä sopimalla tavalla. Asia sovitaan maankäyttösopimuksessa. Maanluovutuksista tehdään ensin esisopimukset ja myöhemmin erilliset luovutuskirjat aluetta koskevien asemakaavojen tultua voimaan.

Asemakaavamuutosalueen laajuudesta johtuen maankäyttömaksun maksuerät jaetaan vähintään neljälle vuodelle ja maksuerien suuruus sovitaan maankäyttösopimuksessa.

6.3

Sopijapuolet sitoutuvat osoittamaan sopimusalueelle monipuolista asuntotuotantoa. Kaupungin maa- ja asuntopoliittisten linjausten mukaisesti asuntojen rahoitus- ja hallintamuotojakaumaa sekä huoneistotyyppijakaumaa tullaan säätämään asemakaavamuutokseen liittyvässä maankäyttösopimuksessa.

Sopijaosapuolet sitoutuvat siihen, että sopimusalueen uudesta asuntorakentamisen kerrosalasta vähintään 50 % toteutetaan vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona, vähintään 20 % toteutetaan pitkäaikaisina kohtuuhintaisina vuokra-asuntoina valtion tuella tai muilla kaupungin hyväksymillä rahoitusmalleilla ja noin 10 % toteutetaan asumisoikeus- tai osaomistusasuntoina sekä mahdollisilla uusilla rahoitusmalleilla.

Asemakaavaan liittyvässä maankäyttösopimuksessa sopijaosapuolet sitoutuvat lisäksi siihen, että kaikissa sopimusalueelle rakennettavissa asuinrakennuksissa, jotka eivät ole erityisryhmille kohdennettuja tai erikseen kaupungin hyväksymiä erityiskohteita, asuntojen kokonaismäärästä korkeintaan 30 % saa olla yksiöitä.

6.4

Tulevassa maankäyttösopimuksen, jossa määritellään mm. yksityiskohtaisesti edellä mainittujen periaatteiden mukaiset MRL 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena suoritettavat maanluovutukset, yleisten alueiden luovutukset, maksut, kaavoituskustannusten jakaminen sekä toteuttamisaikataulu.

6.5

KOy sitoutuu luovuttamaan Kaupungille vastikkeetta tulevassa asemakaavamuutoksessa osoitetut yleiset alueet sekä yhdyskuntateknisen huollon alueet. Maanluovutukset tehdään asemakaavamuutoksen mukaisesti tarkoituksen mukaisina kokonaisuuksina.

6.6

KOy:n omistukseen sopimusalueella jäävän tonttialueen toteuttamisesta kokonaisuudessa vastaavat KOy tai kolmas taho, jolle KOy mahdollisesti kiinteistöjään luovuttaa. Kaupunki toteuttaa asemakaavamuutoksen mukaisen julkisen kaupunkitilan. Kunnallistekniikan tarkemmasta toteutusjärjestyksestä ja mm. kunnossapitovastuista sovitaan tarkemmin tulevan asemakaavamuutoksen yhteydessä tehtävässä kunnallistekniikan rakentamissopimuksessa.

7. Sopimuksen muuttaminen

Mikäli olosuhteissa tapahtuu huomattavia muutoksia, joista johtuen sopimusta on tarkistettava, sopijapuolet sitoutuvat neuvottelemaan niistä erikseen.

8. Erimielisyyksien ratkaiseminen

Tämän sopimuksen tulkinnasta syntyvät erimielisyydet, joista sopijapuolet eivät pääse yhteisymmärrykseen, ratkaistaan Vantaan käräjäoikeudessa.

9. Sopimuksen velvoitteiden siirto kolmannelle

KOy sitoutuu ottamaan tämän sopimuksen sopimusehdot sopimusaluetta koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin, kaikilta niiltä osin kuin sopimusvelvoitteita ei ole suoritettu luovutushetkellä. KOy sitoutuu ilmoittamaan kirjallisesti vastaisista luovutuksista kaupungille.

10. Sopimuksen voimaantulo ja voimassaolo

Tämä sopimus tulee voimaan heti, kun sopijapuolet ovat sen allekirjoittaneet. Sopimus on voimassa 31.12.2022 saakka. Mikäli tähän päivämäärään mennessä ei ole tullut voimaan asemakaavaa, joka mahdollistaa rakentamisen alueella, sopijapuolet sitoutuvat neuvottelemaan sellaisista sopimusten muutoksista, jotka vastaavat tässä sopimuksessa sovittuja periaatteita.

Kumpikaan sopijapuoli ei esitä tämän sopimuksen mahdollisen raukeamisen johdosta minkäänlaisia korvausvaatimuksia.

11. Allekirjoitukset

Liite: ohjeellinen sopimusalue