

Yhteistyösopimus

Vantaan kaupunki / Tikkurila Oyj

1. Osapuolet

1.1 Vantaan kaupunki

Asematie 7

01300 Vantaa

(jäljempänä "**Kaupunki**")

1.2 Tikkurila Oyj (Y-tunnus: 0197067-4)

PL 53

Heidehofintie 2

01301 Vantaa

(jäljempänä "**Yhtiö**")

1. Sopimusalue

Sopimusalueen muodostavat Yhtiön Vantaan Kuninkaalan kaupunginosassa omistamat kiinteistöt 92-64-104-5, 92-64-107-2 ja 92-64-104-6 (jäljempänä "**Sopimusalue**"). Sopimusalueen pinta-ala on noin 20,7 hehtaaria. Sopimusalueella sijaitsevat tällä hetkellä Yhtiön tuotantolaitokset, pääkonttorirakennus, josta toiminnot on jo sijoitettu Sopimusalueen lähistöllä olevaan kiinteistöön, tutkimus- ja tuotekehitystilat, koulutustilat sekä ns. kartanoalue. Sopimusalue on esitetty liitekartassa 1.

Sopimusalueella on voimassa seuraavat asemakaavan muutokset: asemakaavan muutos nro 00484 (Tikkurila, YM 21.03.1985) ja asemakaavan muutos nro 00686 (Kuninkaala, KH 08.02.1988).

2. Sopimuksen tausta ja tarkoitus

Tikkurila Oyj on toiminut Vantaan Tikkurilassa perustamisestaan vuodesta 1862 lähtien. Alueella sijaitsevat kaikki yhtiön Suomen toiminnot. Tikkurilan kaupunginosan keskusta-alue ja asutus ovat laajentuneet vuosien saatossa yhtiön tuotantolaitosten läheisyyteen, eikä sijainti näin ollen ole tulevaisuudessa enää optimaalinen teolliselle toiminnalle.

Tikkurila Oyj on kertonut 28.11.2018 julkaistulla lehdistötiedotteellaan suunnittelevansa Tikkurilassa sijaitsevien toimintojensa uudelleensijoittamista ja nykyisen tehdasalueen laajempaa kehittämistä.

Yhtiö on jo vuonna 2019 siirtänyt pääkonttorinsa uuteen toimipisteeseen tehdasalueen lähistöllä. Siirto toteutettiin, koska aiemmat alueella sijainneet pääkonttoritilat eivät vastanneet kaikilta osin niitä vaatimuksia, jotka yhtiö on asettanut henkilökuntansa hyvinvoinnille.

Konttorirakennuksessa havaittiin vuosien varrella rakennusteknisiä vikoja, joita korjattiin useaan otteeseen. Rakenteelliset viat aiheuttivat jatkuvia sisäilmaongelmia.

Aiemman pääkonttorin kanssa samalla alueella erillisessä rakennuksessa toimivat yhtiön tutkimus- ja tuotekehitys sekä alueella sijaitsevat tuotantolaitokset ja koulutuskeskus jatkavat toistaiseksi toimintaansa normaalisti nykyisillä paikoillaan. Yhtiö selvittää Suomen tuotannon mahdollista uudelleensijoittamista osana laajempaa tuotantoverkostonsa optimointihanketta. Uuden tuotantolaitoksen suunnittelu- ja rakentamisprosessi on useiden vuosien hanke, minkä ajan tuotanto jatkuu nykyisissä yksiköissä.

Tällä yhteistyösopimuksella sovitaan Sopimusalueen maankäytön suunnittelu- ja toteuttamisyhteistyöstä, Sopimusalueen kehittämisen tavoitteista, Sopimusalueen yleispiirteisen suunnittelun käynnistämisestä, maankäyttösopimusten ja maanluovutusten periaatteista ja toteuttamiseen tähtäävien asemakaavojen muutosten vaiheittaisesta käynnistämisestä sekä niiden edellyttämästä kunnallistekniikan rakentamissopimusten periaatteista.

Osapuolet vastaavat kaikissa tapauksissa tähän sopimukseen liittyvistä omista kustannuksistaan.

Yhtiö on niin halutessaan oikeutettu siirtämään tämän sopimuksen täysin velvollisuuksin perustamalleen kiinteistöyhtiölle tai muulle konserniyhtiölle.

3. Suunnittelun lähtökohdat

Yleiskaavassa 2007 (KV 17.12.2007) Sopimusalueen yleiskaavamerkinnällä teollisuusalue (T) ja pientaloalue (A3) on tuettu Sopimusalueen tämänhetkisen toiminnan mukaista maankäyttöä.

Vantaan Yleiskaava 2020 on ehdotuksena ollut nähtävillä 22.4.-18.6.2020 välisen ajan. Yleiskaavaehdotus viimeistellään hyväksyttäväksi loppuvuodesta 2020.

Yleiskaavaehdotuksessa Sopimusalue on merkinnällä A/TP osoitettu asumisen lisäksi monipuoliseksi työpaikkojen alueeksi. Myös Vantaan ratikan vaikutus näkyy kestävä kasvun vyöhykkeen merkinnällä. Sopimusalueella on myös merkintä kulttuurihistoriallisesti ja maisemakuvallisesti erityisen tärkeästä kylämaisemasta sekä jokivarren maisemallisesti arvokkaasta alueesta.

Edellä mainitut yleiskaavamerkinnät osoittavat, että Sopimusalue tulee suunnitella osaksi kantakaupungin laajenemista, jossa asumisen, työpaikkojen ja suojeltavan historiallisen miljööhuomioimisen lisäksi tulee olla palveluita, esim. liiketiloja, päiväkotia ja lähikauppa. Sopimusalueen tulee olla myös vihertehokas, viihtyisä ja toteutuksen tulee parantaa kävelyn ja pyöräilyn mahdollisuuksia. Tulevassa suunnittelussa tulee huomioida historialliset ja maisemalliset arvot sekä rakennusten suojelukysymykset. Sopimusalueen laajuus ja merkittävyys huomioiden osapuolet ovat pitäneet tärkeänä laatia ennen asemakaavoitusta koko Sopimusalueelle yleispiirteinen suunnitelma. Yhtiö aikoo kilpailuttaa ennen yleissuunnitelman laatimista tarvittavat yhteistyökumppanit, joiden kanssa Yhtiö käynnistää Sopimusalueen alueiden I ja II toteuttamisen. Alueet on esitetty liitekartassa 1. Yhtiön tarkoituksena on myydä ainakin osa Sopimusalueen tonteista yhteistyökumppaneille tai näiden osoittamille tahoille.

Osapuolet perustavat hanketta varten ohjausryhmän, joka voi tarpeen mukaan kuulla molempien osapuolten muita asiantuntijoita. Yhtiö on neuvotellut useiden sellaisten tahojen kanssa, jotka ovat osoittaneet kiinnostuksensa ja alustavasti kykynsä Sopimusalueen kehittämistä ja toteuttamista kohtaan tekemällä indikatiivisen tarjouksen yhteistyöstä. Yhtiö painottaa kumppanin valinnassa taloudellisten asioiden lisäksi kumppanin soveltuvuutta pitkäjänteiseen yhteistyöhön sekä Yhtiön että Kaupungin kanssa. Yhtiö tekee yhteistyökumppanin/kumppaneiden (jäljempänä kumppanin) valinnan jälkeen kumppanin kanssa yhteistyösopimuksen.

4. Asemakaavoitus ja toteutusaikataulu

Osapuolten tavoitteena on käynnistää ja saattaa voimaan Sopimusalueen asemakaavoitus vaiheittain edeten. Sopimusalueen kokonaissuunnittelua ja asemakaavoitusta pyritään edistämään yhteistyössä seuraavasti:

2021 kilpailuohjelman valmistelu

Yhtiö teettää kustannuksellaan kilpailuohjelman konsultilla. Kilpailumuoto on kansainvälinen kutsukilpailu. Kilpailuohjelman laadinnan yhteydessä osapuolet mm. sopivat tarkemmin kutsukilpailun laajuudesta ja nimeävät palkintolautakunnan. Kilpailuohjelmassa kiinnitetään erityistä huomiota alueen toteutettavuuteen. Kilpailu voi olla myös kaksivaiheinen. Kilpailuohjelman laatimisen osana on myös lähtötietojen kokoaminen. Kaupunki toimittaa ja tulkitsee yleiskaavan antamat lähtökohdat. Yhtiön vastuulla ovat mm. rakennushistorialliset selvitykset sekä rakennusten kuntoarviot. Kilpailun järjestämisestä sovitaan tarvittaessa erillisellä sopimuksella.

2021-2022 kansainvälinen kutsukilpailu

Suunnittelukilpailun tavoitteena on luoda koko kilpailualueutta koskeva kaupunkirakenteellinen ja -kuvallinen idea, mitoitus ja kokonaisuus, sekä hahmottaa alueelle tulevat toiminnot. Kilpailualue voi olla Sopimusaluetta laajempi kokonaisuus. Kilpailun kustannukset jaetaan osapuolten kesken lähtökohtaisesti pinta-alojen suhteessa. Yhtiö voi edetä kiinteistön 92-64-107-2 kehittämisen osalta myös ennen kansainvälistä kutsukilpailua, jossa tapauksessa kyseinen kiinteistö voidaan niin sovittaessa rajata pois kutsukilpailusta. Kiinteistön 92-64-107-2 toiminnallisen kokonaisuuden laajentamista voidaan tutkia esim. Heureka-pysäköintialueen tai muun läheisen alueen suuntaan. Kilpailualueen alustava raja-alue on esitetty liitekartassa 2.

Kilpailualueen suunnittelun tavoitteena on Tikkurilan keskustan rakenteeseen liittyvä kantakaupunkimainen toiminnallisuus ja tehokkuus. Kilpailualueelle on sijoitettava asumista, työpaikkoja, sekä asukasmäärän edellyttämät julkiset ym. palvelut. Tavoitteena on tehdä hyvää sekoittunutta kaupunkirakennetta historia ja jokimaiseman ainutlaatuisuus huomioiden ja kehittyvään joukkoliikenteeseen tukeutuen.

Suunnitteluratkaisussa tulee huomioida Sopimusalueen toteuttamisen lähtökohtana oleva vaihteisuus.

2023-24 kaavarunko

Osapuolten tavoitteena on, että kilpailualueen kaavarunko laaditaan yhteistyössä kilpailun voittaneen ehdotuksen pohjalta yhteistyössä ehdotuksen tekijän kanssa.

2023- asemakaavoitus osa-alueittain

Osapuolten tavoitteena on, että alueiden I ja II ensimmäinen asemakaavan muutos voidaan laatia samanaikaisesti kaavarungon kanssa. Seuraavat asemakaavojen muutokset vaiheistetaan yhteisesti sovittavassa aikataulussa. Alue III:n asemakaavoitus käynnistetään vasta myöhemmin Yhtiön tuotannonsiirto-aikataulujen mahdollistamassa aikataulussa.

Asemakaavojen muutokset laaditaan tarkoituksenmukaisin rajauksin suunnittelukilpailun tuloksen ja kaavarungon pohjalta kehittämällä niissä tehtyjä ratkaisuja edelleen. Asemakaavatöiden aikana osapuolet sopivat asemakaavojen muutoksien laatimisiin liittyvien mahdollisten selvitysten ja suunnitelmien laatimisesta ja kustannusten jakamisesta.

Osapuolet ovat tietoisia siitä, että tämän sopimuksen pohjalta käynnistyvät asemakaavoitusprosessit eivät välttämättä johda asemakaavojen muutoksien hyväksymiseen. Osapuolet sitoutuvat olemaan esittämättä toiselleen korvausvaatimuksia sillä perusteella, että käynnistettävät asemakaavoitusprosessit eivät johda asemakaavojen muutoksien hyväksymiseen.

5. Laadittaviin asemakaavojen muutoksiin liittyvä kunnallistekniikka

Asemakaavojen muutosten hyväksymisen yhteydessä tehtävissä maankäyttösopimuksissa ja siinä määritellyllä maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvien kustannusten korvauksella (jäljempänä **"Maankäyttökorvaus"**) Kaupunki toteuttaa Sopimusaluetta palvelevien asemakaavojen muutoksien mukaisen kunnallistekniikan. Kaupunki huolehtii yhdessä HSY:n kanssa tarvittavan vesihuollon rakentamisesta. Kunnallistekniikan toteuttamisen aikatauluista sovitaan tarkemmin maankäyttösopimukseen kuuluvissa kunnallistekniikan rakentamissopimuksissa.

Sopimusalue ja sille toteutettavat rakennukset Yhtiö on velvollinen liittämään kustannuksellaan HSY:n omistamaan vesihuoltoverkostoon ja Sopimusalueen yleiseen sähköverkkoon liittymishetkellä voimassa olevin liittymisehdoin.

6. Laadittaviin asemakaavojen muutoksiin liittyvät maankäyttösopimukset

Ennen laadittavien asemakaavojen muutoksien voimaantuloa osapuolet sitoutuvat tekemään kutakin kaava-aluetta koskevan yksityiskohtaisen maankäyttösopimuksen. Näillä sopimuksilla osapuolet sopivat mm. seuraavaa:

6.1

Yhtiö sitoutuu tulevaisuudessa asemakaavojen muutoksissa suorittamaan Kaupungille Kaupungin maa- ja asuntopoliittisten linjausten mukaisen Maankäyttökorvauksen. Tällä hetkellä Maankäyttökorvauksena maksetaan enimmillään 50 % kaavoituksen tuomasta arvonnoususta. Tällä hetkellä asuntotonttien osalta kuitenkin peritään aina 50 % kaavoituksen tuomasta arvonnoususta.

Maankäyttökorvaus suoritetaan joko maa-alueiden luovutuksena tai rahana osapuolten yhdessä sopimalla tavalla. Asuntoalueita kaavoitettaessa Maankäyttökorvaus suoritetaan maana ensisijaisesti tuettuun asumiseen osoitettuina tontteina. Asia sovitaan

maankäyttösopimuksissa. Maanluovutuksista tehdään ensin esisopimukset ja myöhemmin erilliset luovutuskirjat Sopimusaluetta koskevien asemakaavojen muutosten tultua voimaan.

6.2

Osapuolet sitoutuvat toteuttamaan Sopimusalueelle monipuolista asuntotuotantoa. Kaupungin maa- ja asuntopoliittisten linjausten mukaisesti asuntojen rahoitus- ja hallintamuotojakaumaa sekä huoneistotyyppijakaumaa tullaan säätämään kunkin asemakaavan muutokseen liittyvässä maankäyttösopimuksessa kulloinkin voimassa olevien maa- ja asuntopoliittisten linjausten mukaisesti.

Tämän yhteistoimintasopimuksen sopimisen hetkellä vuonna 2020 linjauksena on, että Sopimusalueen uudesta asuntorakentamisen kerrosalasta 30 % on valtion tukemaa asuntotuotantoa ja vähintään 50 % toteutetaan vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona. Tällä hetkellä asuntojen kokonaismäärästä korkeintaan 30 % saa olla yksiöitä ja vähintään 30 % on oltava kolmioita tai suurempia asuntoja asuinrakennusta kohden. Asuntojen kokonaismäärä pyöristetään lähimpään kokonaislukuun.

6.3

Osapuolet tulevat tekemään kunkin asemakaava-alueen osalta maankäyttösopimukset, joissa määritellään mm. yksityiskohtaisesti tässä yhteistyösopimuksessa määriteltyjen periaatteiden mukaiset Maankäyttökorvauksena suoritettavat maanluovutukset, mahdolliset muut maanluovutukset, maksut, kaavoituskustannusten jakaminen ja toteuttamisvastuut sekä -aikataulu.

6.4

Yhtiö sitoutuu luovuttamaan Kaupungille vastikkeetta tulevaisuudessa asemakaavojen muutoksissa osoitetut Sopimusaluetta palvelevat yleisten rakennusten tontit, sekä julkisen kaupunkitilan ja yhdyskuntateknisen huollon alueet. Vastikkeettoman luovutuksen määrä on korkeintaan 3000 k-m². Kaupungilla on mahdollisuus sijoittaa edellä mainitun lisäksi myös muita julkisia palveluita alueelle. Maanluovutukset tehdään asemakaavojen muutoksien mukaisesti tarkoituksenmukaisina kokonaisuuksina.

6.5

Yhtiön omistukseen Sopimusalueella jäävän tonttialueen toteuttamisesta kokonaisuudessa vastaavat Yhtiö ja mahdollinen kolmas/kolmannet (myöhemmin kolmas) taho, jolle Yhtiö mahdollisesti kiinteistöjään luovuttaa. Jos toteuttamisessa on mukana kolmas taho, Yhtiö vastaa maankäyttösopimuksien velvoitteista yhteisvastuullisesti tämän kolmannen tahon kanssa. Kaupunki toteuttaa asemakaavojen muutoksien mukaisen julkisen kaupunkitilan. Kunnallistekniikan tarkemmasta toteutusjärjestyksestä ja mm. kunnossapitovastuista sovitaan tarkemmin tulevien asemakaavojen muutoksien yhteydessä tehtäviin maankäyttösopimuksiin kuuluvissa kunnallistekniikan rakentamissopimuksissa.

7. Sopimuksen muuttaminen

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

8. Erimielisyyksien ratkaiseminen

Tämän sopimuksen tulkinnasta syntyvät erimielisyydet, joista osapuolet eivät pääse yhteisymmärrykseen, ratkaistaan Itä-Uudenmaan käräjäoikeudessa.

9. Sopimuksen velvoitteiden siirto kolmannelle

Yhtiö sitoutuu ottamaan tämän sopimuksen sopimusehdot Sopimusaluetta koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin kaikilta niiltä osin kuin sopimusvelvoitteita ei ole suoritettu luovutushetkellä. Yhtiö sitoutuu ilmoittamaan kirjallisesti vastaisista luovutuksista Kaupungille.

10. Sopimuksen voimaantulo ja voimassaolo

Tämä sopimus tulee voimaan heti, kun osapuolet ovat sen allekirjoittaneet. Sopimus on voimassa 31.12.2035 saakka. Mikäli tähän päivämäärään mennessä ei ole tullut voimaan uutta asemakaavan muutosta, joka mahdollistaa rakentamisen Sopimusalueella, osapuolet sitoutuvat neuvottelemaan sellaisista sopimusten muutoksista, jotka vastaavat tässä sopimuksessa sovittuja periaatteita.

Osapuolet eivät esitä tämän sopimuksen mahdollisen raukeamisen johdosta minkäänlaisia korvausvaatimuksia.

11. Allekirjoitukset

Liite: Sopimusalue ja osa-alueet I-III