



Yhteistyösopimus / Tikkurila Oyj

VD/7677/10.00.01.05/2020

HP/AK/TL/AVP/LS

Yhteistyösopimuksen 20,7 ha alue muodostuu Tikkurila Oyj:n Vantaan Kuninkaalan kaupunginosassa omistamista kiinteistöistä 92-64-104-5, 92-64-107-2 ja 92-64-104-6. Yhteistyösopimuksella sovitaan sopimusalueen maankäytön suunnittelu- ja toteuttamisyhteistyöstä, sopimusalueen kehittämisen tavoitteista, yleispiirteisen suunnittelun käynnistämisestä, maankäyttösopimusten ja maanluovutusten periaatteista ja toteuttamiseen tähtäävien asemakaavojen muutosten vaiheittaisesta käynnistämisestä sekä niiden edellyttämästä kunnallistekniikan rakentamissopimusten periaatteista.

Sopimusalueen muodostavat Tikkurila Oyj:n Vantaan Kuninkaalan kaupunginosassa omistamat kiinteistöt 92-64-104-5, 92-64-107-2 ja 92-64-104-6. Sopimusalueen pinta-ala on noin 20,7 hehtaaria. Sopimusalueella sijaitsevat tällä hetkellä yhtiön tuotantolaitokset, pääkonttorirakennus, tutkimus- ja tuotekehitystilat, koulutustilat sekä ns. kartanoalue. Sopimusalue on esitetty liitekartassa 1.

Sopimuksen tausta ja tarkoitus

Tikkurila Oyj on toiminut Vantaan Tikkurilassa perustamisestaan vuodesta 1862 lähtien. Tikkurilan kaupunginosan keskusta-alue ja asutus ovat laajentuneet vuosien saatossa yhtiön tuotantolaitosten läheisyyteen, eikä sijainti näin ollen ole tulevaisuudessa enää optimaalinen teolliselle toiminnalle. Yhtiö on jo vuonna 2019 siirtänyt pääkonttorinsa uuteen toimipisteeseen tehdasalueen lähistölle. Siirto toteutettiin mm., koska aiemmat alueella sijainneet pääkonttoritilojen rakenteelliset viat aiheuttivat sisäilmaongelmia. Yhtiön tutkimus- ja tuotekehitys sekä alueella sijaitsevat tuotantolaitokset ja koulutuskeskus jatkavat toistaiseksi toimintaansa nykyisillä paikoillaan. Tikkurila Oyj on kertonut 28.11.2018 julkaistulla lehdistötiedotteellaan suunnittelevansa Tikkurilassa sijaitsevien toimintojensa uudelleensijoittamista ja nykyisen tehdasalueen laajempaa kehittämistä.

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

Suunnittelun lähtökohdat

Yleiskaava 2007 ilmentää sopimusalueen tämänhetkisen toiminnan mukaista maankäyttöä yleiskaavamerkinnöillä teollisuusalue (T) ja pientaloalue (A3).

Vantaan Yleiskaava 2020 on ehdotuksena ollut nähtävillä 22.4.-18.6.2020 välisen ajan.

Yleiskaavaehdotuksessa sopimusalue on merkinnällä A/TP osoitettu asumisen lisäksi monipuoliseksi työpaikkojen alueeksi. Vantaan ratikan vaikutus näkyy kestäväen kasvun vyöhykkeen merkinnällä. Alueella on myös merkintä kulttuurihistoriallisesti ja maisemakuvallisesti erityisen tärkeästä kylämaisemasta sekä jokivarren maisemallisesti arvokkaasta alueesta. Yleiskaavamerkinnät osoittavat, että sopimusalue tulee suunnitella osaksi kantakaupungin laajenemista, jossa asumisen, työpaikkojen ja suojeltavan historiallisen miljööhuomioimisen lisäksi tulee olla palveluita. Alueen tulee olla myös vihertehokas, ja toteutuksen tulee parantaa kävelyn ja pyöräilyn mahdollisuuksia. Tulevassa suunnittelussa tulee huomioida historialliset ja maisemalliset arvot sekä rakennusten suojelukysymykset.

Sopimusalueen laajuus ja merkittävyys huomioiden Tikkurila Oyj ja kaupunki ovat pitäneet tärkeänä laatia ennen asemakaavoitusta koko sopimusalueelle yleispiirteinen suunnitelma. Tikkurila Oyj aikoo



kilpailuttaa ennen yleissuunnitelman laatimista tarvittavat yhteistyökumppanit, joiden kanssa yhtiö käynnistää osa-alueiden I ja II toteuttamisen. Osa-alueet on esitetty liitekartassa 1.

Kaupunki ja Tikkurila Oyj perustavat hanketta varten ohjausryhmän, joka voi tarpeen mukaan kuulla molempien osapuolten muita asiantuntijoita. Yhtiö painottaa kumppanin valinnassa taloudellisten asioiden lisäksi kumppanin soveltuvuutta pitkäjänteiseen yhteistyöhön sekä yhtiön että kaupungin kanssa.

Asemakaavoitus ja toteutusaikataulu

Osapuolten tavoitteena on käynnistää ja saattaa voimaan sopimusalueen asemakaavoitus vaiheittain. Alueen 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.

2021 - 2022 kansainvälinen kutsukilpailu

Suunnittelukilpailun tavoitteena on luoda koko kilpailualueutta koskeva kaupunkirakenteellinen ja -kuvallinen idea, mitoitus ja kokonaisuus, sekä hahmottaa alueelle tulevat toiminnot. Kilpailun kustannukset jaetaan osapuolten kesken lähtökohtaisesti pinta-alojen suhteessa. Kilpailualueen alustava raja-
aus on esitetty liitekartassa 2.

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

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 osa- alueiden I ja II ensimmäinen asemakaavan muutos voidaan laatia samanaikaisesti kaavarunko-
n kanssa. Alue III:n asemakaavoitus käynnistetään vasta myöhemmin yhtiön tuotannon siirron aikataulujen mahdollistamassa aikataulussa. Asemakaavojen muutokset laaditaan tarkoituksenmukaisin rajauksin suunnittelukilpailun tuloksen ja kaavarunko-
n pohjalta kehittäen niissä tehtyjä ratkaisuja edelleen.

Laadittaviin asemakaavojen muutoksiin liittyvä kunnallistekniikka

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

Laadittaviin asemakaavojen muutoksiin liittyvät maankäyttösopimukset

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

Yhtiö sitoutuu tulevissa asemakaavojen muutoksissa suorittamaan kaupungille maa- ja asuntopoliittisten linjausten mukaisen maankäyttökorvauksen. Maankäyttökorvaus suoritetaan joko maa-
alueiden



luovutuksena tai rahana. Asuntoalueita kaavoitettaessa korvaus suoritetaan maana ensisijaisesti tuettuun asumiseen osoitettuina tontteina.

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

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

Tikkurila Oyj sitoutuu luovuttamaan kaupungille vastikkeetta tulevissa asemakaavojen muutoksissa osoitetut sopimusaluetta palvelevat yleisten rakennusten tontit, sekä julkisen kaupunkitilan ja yhdyskuntateknisen huollon alueet. Vastikkeettoman luovutuksen määrä on korkeintaan 3000 k-m².

Tikkurila Oyj:n omistukseen sopimusalueella jäävän tonttialueen toteuttamisesta kokonaisuudessa vastaavat yhtiö ja mahdollinen kolmas/kolmannet 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.

Toimivalta maankäyttösopimuksista päätettäessä

Vantaan kaupungin hallintosäännön 9. luvun 1 §:n kohdan 38nojaalla kaupunginhallitus päättää maankäyttö- ja kaavoitussopimuksista.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 29.9.2020 § 5

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- kaupunki tekee ja allekirjoittaa Tikkurila Oyj:n kanssa liitteenä olevan yhteistyösopimuksen,
- valtuutetaan kaupunkiympäristön toimialan lakimies tekemään em. sopimukseen teknisuonteisia tarkennuksia ja
- valtuutetaan kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtaja allekirjoittamaan yhteistyösopimus.

Käsittely:

Merkittiin, että kiinteistöjohtaja Antti Kari selosti asiaa kokouksessa.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 19.10.2020 § 20

Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- tehdä ja allekirjoittaa Tikkurila Oyj:n kanssa liitteenä olevan yhteistyösopimus,



- b) valtuuttaa kaupunkiympäristön toimialan lakimies tekemään em. sopimukseen teknisluonteisia tarkennuksia ja
- c) valtuuttaa kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtaja allekirjoittamaan yhteistyösopimus.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Yhteistyösopimus Vantaan kaupunki/ Tikkurila Oyj
- liite 1: Sopimusalue ja osa-alueet I-III
- liite 2: Kilpailualueen alustava rajaus

Täytäntöönpano: Kaupunkiympäristön toimiala, lakiasiat ja päätösvalmistelu

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

tonttipäällikkö Armi Vähä-Piikkiö, puh 040 7337447, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi
aluearkkitehti Ritva Kotilainen, puh 050 3104267, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi