

Yhteistyösopimus

(3.5.2022)

Vantaan kaupunki / Sagax Finland AM Oy

1. Osapuolet

1.1 Vantaan kaupunki

Asematie 7

01300 Vantaa

(jäljempänä "Kaupunki")

1.2 Sagax Finland Asset Management Oy (Y-tunnus: 2513597-2)

Aleksanterinkatu 19

00100 HELSINKI

1.3 Kiinteistö Oy Virkatie 8A (Y-tunnus: 2565960-2),

c/o

c/o Sagax Finland AM Oy

Aleksanterinkatu 19

00100 HELSINKI

1.4 Kiinteistö Oy Virkatie 8B(Y-tunnus: 2565956-5)

c/o Sagax Finland AM Oy

Aleksanterinkatu 19

00100 HELSINKI

1.5 Keskinäinen Kiinteistö Oy Virkatie 10(Y-tunnus: 2475125-5)

c/o Sagax Finland AM Oy

Aleksanterinkatu 19

00100 HELSINKI

(jäljempänä 1.2-1.5 yhdessä "Yhtiö")

1. Sopimuksen tausta ja tarkoitus

Muuran asemakaavan muutosluonnoksen nro 052600 alue sijaitsee Veromiehen kaupunginosassa. Alue rajautuu pohjoisessa Tikkurilantiehen, idässä Lentoasemantiehen ja etelässä Virkatiehen. Lännessä aluetta rajaa Pakkalantien itäpuoliset teollisuus- ja varastorakennusten tontit. Aviapolis-asema sijaitsee alueen pohjoispuolella noin 200 m etäisyydellä. Alueen pinta-ala on noin 52 ha ja se on pääosin yksityisessä omistuksessa. Alueen yksityisiä maanomistajia ovat mm. Sagax Finland AM Oy:n kiinteistöyhtiöt, Kiinteistö Oy Vantaan Omega c/o Sponda Oy, Logicor Oy, Logicor Oy:n nimeämä kumppani, AVIA Real Estate Oy ja Kiinteistö Oy Aviatontti III c/o Finavia Oyj. Katualueet ja alueen länsireunassa Lentoasemantiehen rajautuva suojaviheralue sekä osa metsäisestä Plootukalliosta ovat Vantaan kaupungin omistuksessa. Lentoasemantien omistaa valtio. Aloite kaavamuutokselle on tullut yksityisiltä maanomistajilta.

Kaupungin ja kunkin edellä mainitun viiden maanomistajan kesken tehdään periaatteiltaan samansisältöiset yhteistyösopimukset Muuran asemakaavan muutosluonnoksen laadintatyön aikana. Kaavaluonnoksen valmistumisen jälkeen asemakaavoitus etenee erillisinä kaavamuutoksina. Kaavaehdotusvaiheessa laaditaan asemakaavakohtaisesti tarkemmat maankäytösopimukset yhteistyösopimusten periaatteiden mukaisesti.

Tällä yhteistyösopimuksella sovitaan jäljempänä kohdassa 2 määriteltävän sopimusalueen maankäytön suunnittelu- ja toteuttamisyhteistyöstä, toteuttamiseen tähtäävien asemakaavojen muutosten vaiheittaisesta käynnistämisestä, niiden edellyttämästä kunnallistekniikan rakentamissopimusten periaatteista sekä maankäytösopimusten ja maanluovutusten periaatteista. Osapuolet osallistuvat asemakaavojen suunnittelu- ja toteuttamisyhteistyöhön parhaan kykynsä mukaan ja myötävaikuttavat sopimusalueen suunnitteluun ja toteuttamiseen.

Kaupungin maa- ja asuntopoliittisten linjausten (Kaupunginvaltuusto hyväks. 18.6.2018) mukaan Kaupunki kaavoittaa ensisijaisesti Kaupungin omistamaa maata ja asemakaavoitettuja täydennysrakentamisalueita. Yksityisten maanomistajien kaavoitushankkeita edistetään, kun ne tukevat tiivistyvän kaupungin strategisia tavoitteita ja ovat asemakaavoitetulla alueella sijaitsevia täydennysrakentamiskohteita.

Osapuolet vastaavat kaikissa tapauksissa tähän sopimukseen liittyvistä omista kustannuksistaan.

2. Sopimusalue

Sopimusalueen muodostavat Yhtiön Vantaan Veromiehen kaupunginosassa omistamat kiinteistöt 92-52-101-5, 92-52-101-21, 92-52-101-24 ja 92-52-101-25 (jäljempänä "Sopimusalue"). Sopimusalueen pinta-ala on noin 5,9 ha. Sopimusalueella sijaitsee kolme vuosina 1970, 1971 ja 1978 valmistunutta tuotanto- ja varastorakennusta. Sopimusalueen pohjoisin tontti 92-52-101-24 on rakentamaton. Sopimusalue on esitetty liitekartassa 1.

Sopimusalueella on voimassa asemakaava nro 520200 (Vantaanportti 11, SM 12.1.1981). Sopimusalue on asemakaavan mukaista teollisuus- ja varastorakennusten ja -laitosten korttelialuetta (T_{TV}⁵), jonka e=0,6.

3. Suunnittelun lähtökohdat

Sopimusalueella ja Muuran asemakaavan muutosluonnoksen alueella on voimassa kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymä yleiskaava 2007. Yleiskaavassa Toisen Savun länsipuoliset alueet on osoitettu teollisuusalueeksi ja varastorakennusten alueeksi (T) ja Toisen Savun itäpuoliset alueet palvelujen alueeksi (P1).

Yleiskaavassa 2020 Muuran alue on osoitettu kaupunkikeskustan alueeksi (C), kaupunkikeskustan asuinalueeksi (AC), monipuoliseksi työpaikka-alueeksi (TP), lähivirkistysalueeksi (VL) ja kestävä kasvun vyöhykkeeksi (ruuturasteri). Alueen halki kulkee raitiotie, pyöräliikenteen baana, virkistysalueyhteyksiä sekä raskaan raideliikenteen tunneliosuus ja raskaan raideliikenteen tunnelin ohjeellinen linjaus. Lentoasematien yli on merkitty viheryhteyden kehittämiskohta. Suunnittelualue on pääosin lentomeluvyöhykkeellä 3 (Lden 50–55 dB), jossa asumiseen ja muihin melulle herkkiin toimintoihin käytettävien rakennusten ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL lento- ja tieliikennemelua vastaan tulee olla vähintään 32 dB. Työpaikka-alueeksi osoitettu luoteiskulma jää lentomeluvyöhykkeelle 2 (Lden 55–60 dB), jolle ei saa sijoittaa uusia asuinalueita eikä melulle herkkiä toimintoja. Yleiskaava

2020 hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 25.1.2021. Vantaan Yleiskaava 2020 ei ole vielä tullut voimaan.

Aviapolis-kaavarunko Muuran alueen asemakaavoituksen tausta-aineistoksi on vuosien 2015 ja 2016 aikana laadittu Aviapolis-kaavarunko nro 052200 ja se on hyväksytty kaupunginvaltuustossa (18.4.2016 § 29) alueen jatkosuunnittelun pohjaksi. Kaavarungossa on esitetty uudet maankäytön kehittämisperiaatteet lentoaseman eteläpuoliselle Veromiehen alueelle. Kaavarungon mukaan Veromiehen kaupungin osaa kehitetään monipuolisena työnteon, asumisen, palvelujen ja virkistysalueen kaupunkina. Nyt suunnitteilla oleva kaavamuutosalue on kaavarungossa osoitettu; sekoittuneiden kaupunkitoimintojen alueeksi, asumisvaltaiseksi sekoittuneiden kaupunkitoimintojen alueeksi, palvelujen alueeksi sekä virkistysalueeksi. Kaavamuutosalueen läpi on länsi-itäsuuntaisesti osoitettu viheryhteys sekä etelä-pohjoissuuntaisesti ns. kiinnostavuuden kehä.

Aviapoliksen lentokenttäkaupungin suunnitteluperiaatteet -työllä (selvitys 053100) mahdollistetaan lentokenttäkaupungin kokonaisvaltainen suunnittelu ja on tiekartta siihen, miten Aviapoliksen visioita toteutetaan kaavoituksen osalta. Veromiehen ja osin Pakkalan pohjoisosiin keskittyvällä työllä luodaan suuntaviivoja suunnittelulle ja parannetaan alueen imagoa. Lisäksi määritellään Aviapoliksen kaupunkirakentamisen laatutaso ja luodaan suunnitteluperiaatteet, joilla ohjataan alueen asemakaavamuutoksia ja niihin liittyviä muita maankäytön suunnitelmia. Työ pohjautuu Aviapoliksen kaavarunkoon ja Veromiehen Verkot -selvitykseen. Työssä tutkitaan mm. kaupunkivihreän sijoittumista, kävely-ympäristön periaatteita, alueen kaupunkikuvallista luonnetta sekä hiilineutraaliuden tavoitteita.

Vantaan ratikka on pikaraitiotieyhteys Helsingin Mellunmäen metroasemalta Hakunilan, Tikkurilan ja Aviapoliksen kautta lentoasemalle. Tällä laadukkaalla raideyhteydellä parannetaan Vantaan paikallista ja kansainvälistä saavutettavuutta, lisätään kestäviä liikkumismuotoja ja mahdollistetaan kaupungin kasvu kestävästi joukkoliikenteen varrelle. Ratikka tuo vartensa aluekeskuksille uutta veto- ja elinvoimaa, hyvinvointia sekä vähentää asuinalueiden välistä eriytymistä. Vantaan ratikan yleissuunnitelma valmistui vuonna 2019. Sen pohjalta Vantaan kaupunginvaltuusto hyväksyi ratikan jatkosuunnittelun aloittamisen 16.12.2019. Jatkosuunnittelussa laaditaan ratikan rakentamisen mahdollistavat asemakaavat, katu- ja puistosuunnitelmat sekä rakentamissuunnitelmat. Lisäksi laaditaan kaavarunko, joka ohjaa kaupunkikehittämistä ratikkareitin varrella. Jatkosuunnittelu toteutetaan vuosina 2020–2022. Sen jälkeen kaupunginvaltuusto tekee päätöksen ratikan rakentamisesta noin vuonna 2023. Rakentaminen on mahdollista aloittaa vuonna 2024 ja liikennöinti vuonna 2028.

4. Asemakaavoitus ja toteutusaikataulu

Asemakaavoitus ja muut suunnitelmat laaditaan yhteistyössä Kaupungin ja Muuran asemakaavan muutosluonnoksen nro 052600 alueen yksityisten maanomistajien kesken.

Muurasta kehittyä yhteisöllinen kaupunkikylien kokonaisuus, jonka elävä keskusta palveluineen muodostuu ratikkapysäkin ympärille. Aluetta halkova kyläpuisto, kävelypainotteinen kaupunkiraitti sekä kylien kohtaamispaikat täydentävät viihtyisää ja laadukasta asuinalueita. Suunnitelmissa on rakentaa liiketilaa ja asuntoja noin 5600 asukkaalle sekä luoda puitteet 4000-5000 työpaikalle. Alueelle suunnitellaan myös koulu, urheilukenttä ja päiväkotit sekä sujuvat jalankulku- ja pyöräily-yhteydet asemalle ja joukkoliikenteen pysäkeille.

Muuran asemakaavan muutosluonnos ja alueen asemakaavat pyritään laatimaan niin, että julkisen kaupunkitilan alueet ja yleisten rakennusten tontit sijoittuvat mahdollisemman tasapuolisesti kaikkien viiden Muuran alueen maanomistajan omistamille kiinteistöille.

Muuran asemakaavan muutosluonnos on tarkoitus valmistua vuoden 2022 aikana. Tämän jälkeen seuraavien vuosien aikana laaditaan osa-alueiden asemakaavaehdotukset yhdessä sovittavassa aikataulussa. Asemakaavaehdotusten rajaukset ja rajapintojen ratkaisut sovitaan maanomistajien ja kaupungin kesken yhteisesti sopien.

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. Kunnallistekniikan toteuttamisen aikatauluista sovitaan tarkemmin maankäyttösopimukseen kuuluvissa kunnallistekniikan rakentamissopimuksissa. 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 Yhtiö on velvollinen liittämään kustannuksellaan HSY:n omistamaan vesihuoltoverkostoon ja Sopimusalueen yleiseen sähköverkkoon liittämishetkellä voimassa olevin liittymis ehdoin.

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 maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n ja Kaupungin maa- ja asuntopoliittisten linjausten 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 osapuolten yhdessä sopimalla tavalla. Asuntoalueita kaavoitettaessa Maankäyttökorvaus suoritetaan rahana ja/tai maana ensisijaisesti tuettuun asumiseen osoitettuina tontteina.

Asemakaavoituksen laajuudesta johtuen maankäyttömaksun maksuerät voidaan jakaa 1-4 vuodelle ja maksuerien määrä ja suuruus sovitaan maankäyttösopimuksissa. 1. erä tulee maksuun välittömästi kaavan tultua voimaan.

Maankäyttökorvauksista ja maanluovutuksista 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.

Osapuolet 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 ja vähintään 30 % on oltava kolmioita tai suurempia asuntoja asuinrakennusta kohden. Asuntojen kokonaismäärä pyöristetään lähimpään kokonaislukuun. Asuntohankkeeksi tulkitaan sopimusalueella joko a) yksittäinen asuinrakennus tai b) korkeintaan sadan asunnon asunto-osaakeyhtiö tai kiinteistöosaakeyhtiö, joka muodostuu useammasta rakennuksesta.

6.3

Osapuolet tulevat tekemään kunkin asemakaava-alueen osalta maankäyttösopimukset, joissa määritellään mm. yksityiskohtaisesti tässä yhteistyösopimuksessa määriteltujen periaatteiden mukaiset Maankäyttökorvauksena suoritettavat maanluovutukset, mahdolliset muut maanluovutukset, maksut, kaavoituskustannusten jakaminen ja toteuttamisvastuut sekä -aikataulu. Maankäyttösopimukseen kirjataan veloitteiden rikkomistilanteiden varalle Kaupungin kulloisenkin käytännön mukaiset sopimussakkoehdot.

6.4

Yhtiö sitoutuu luovuttamaan Kaupungille tulevissa asemakaavojen muutoksissa osoitetut Sopimusaluetta palvelevat yleisten rakennusten tontit, sekä julkisen kaupunkitilan ja yhdyskuntateknisen huollon alueet. Mm. ratikan vaatimat katualueet tulee saada Kaupungin omistukseen. Kaupungilla on mahdollisuus sijoittaa edellä mainitun lisäksi myös muita julkisia palveluita alueelle. Maanluovutukset tehdään asemakaavojen muutoksien mukaisesti tarkoituksenmukaisina kokonaisuuksina.

Kaupungille luovutettavat alueet eli katualueet, yleisten rakennusten tontit ja muut vastaavat alueet arvioidaan voimassa olevan kaavan (teollisuus- ja varastorakennusten ja -laitosten korttelialuetta (TTV⁵), e=0,6) osoittaman rakennusoikeuden käyvän arvon mukaan. Yhtiölle maksetaan luovutettavista alueista 80 % käyvästä arvosta. Luovutettavia alueita ei korvata täysmääräisesti, koska asemakaavoihin liittyvien maankäyttösopimusten yleisenä käytettynä periaatteena on, että julkisen kaupunkitilan alueet luovutetaan korvauksetta Kaupungille.

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.

6.6

Kaupunki sitoutuu myymään Yhtiölle tai Kolmannelle taholle käypään hintaan Kaupungin omistamat tonttien osat, jotka Yhtiö tai Kolmas taho tarvitsee tulevissa asemakaavojen muutoksissa osoitettavien tonttien muodostamiseen. Kaupat tehdään asemakaava muutosten tultua voimaan.

7. Sopimuksen muuttaminen

Mikäli olosuhteissa tapahtuu huomattavia muutoksia, joista johtuen sopimusta on tarkistettava, osapuolet sitoutuvat neuvottelemaan niistä erikseen. Tämän sopimuksen muutokset on tehtävä kirjallisesti.

8. Erimielisyyksien ratkaiseminen

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

9. Sopimuksen velvoitteiden siirto kolmannelle

Kullakin tämän sopimuksen kohdissa 1.2 – 1.5 määritellyllä sopimuksen osapuolella on omalta osaltaan oikeus ja velvollisuus siirtää sopimus ja sen oikeudet ja velvoitteet Sopimusalueella sijaitsevan kiinteistön tai sen osan luovutuksen yhteydessä. Kaupungille on ilmoitettava sopimuksen ja sen velvoitteiden siirrosta. Jos osapuoli ei ole siirtänyt sopimusta ja velvoitteita edellä sanotulla tavalla, kyseinen osapuoli vastaa tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisesta myös luovutetun kiinteistön tai sen osan osalta.

10. Sopimuksen voimaantulo ja voimassaolo

Tämä sopimus tulee voimaan heti, kun osapuolet ovat sen allekirjoittaneet. Sopimus lakkaa olemasta voimassa Sopimusalueen tietyn alueen osalta kun Sopimusalueen tiettyä aluetta koskeva maankäyttösopimus on allekirjoitettu, ja aluetta koskeva asemakaavan muutos on tullut voimaan. Sopimus on voimassa 31.12.2040 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