

(23.5.2024)

Yhteistyösopimus ja

Esisopimus määräalojen ja kiinteistöjen luovutuksesta

1. Osapuolet

1.1 Vantaan kaupunki
Asematie 7
01300 Vantaa
(jäljempänä ”**Kaupunki**”)

1.2 Oy Karl Fazer Ab (Y-tunnus: 0202669-3)
PL 4
00941 Helsinki
(jäljempänä ”**Yhtiö**”)

1. Sopimusalue

Sopimusalueen muodostavat Yhtiön Vantaan Vaaralan kaupunginosassa omistamat kiinteistöt 92-410-1-67, 92-410-13-21, 92-410-13-46, 92-410-6-67, 92-410-4-40, 92-410-21-0, 92-410-13-45, 92-410-6-36, 92-410-6-25, 92-93-201-6, osa 92-93-201-4 ja osa 92-93-201-5 (jäljempänä ”**Sopimusalue**”). Sopimusalueen pinta-ala on noin **27,27** ha. Sopimusalue on pääosiltaan rakentamatonta, mutta kiinteistöllä 92-93-201-5 sijaitsee Fazer Experience vierailukeskus -ja toimistokeskittymä ja kiinteistö 92-93-201-4 on pysäköintialuetta. Sopimusalue on esitetty liitekartassa A1.

Fazerintien eteläpuoleisella alueella on voimassa asemakaava nro 930600 (Vaaralan teollisuusalue 1, YM 5.9.1984). Fazerintien pohjoispuoleinen alue on asemakaavoittamatonta aluetta, joka on yleiskaavaehdotuksen 2020 mukaista asumisen ja työpaikkojen aluetta A/TP sekä lähivirkistysaluetta VL.

Fazerin tehdasalue sijaitsee välittömästi sopimusalueen eteläpuolella kiinteistöllä 92-93-201-5. Pääkonttorin vieressä on Fazerin oma vesitorni, ja yksi yhtiön pohjavesipumppaamoista sijoittuu sopimusalueelle Fazerintien pohjoispuolelle.

2. Sopimuksen tausta ja tarkoitus

Oy Karl Fazer Ab on toiminut Vantaan Vaaralassa jo vuodesta 1955. Pääkonttorin lisäksi alueella ovat makeis- ja keksitehdas, leipomo ja Fazer Experience -vierailukeskus, jossa vierailee vuosittain yli 230 000 kävijää. Vierailukeskuksessa on myös myymälä sekä Fazer Café. Fazer kehittää ja elävöittää tehdasaluettaan jatkuvasti. Fazerin tavoitteena on turvata oma toimintansa alueella sekä elävöittää alueen toimintaa myös monipuolisella lisärakentamisella ympäristöönsä. Fazerin maa-alueet koostuvat Vaaralassa tehdasaluekokonaisuuteen sekä ympäröivään muuhun käyttöön kehitettäviin aluekokonaisuuksiin. Yhtiö työllistää Vantaalla yli 1200 henkilöä, ja henkilöstöä palvelee alueella myös oma päiväkot.

(23.5.2024)

Tällä yhteistyösopimuksella sovitaan Sopimusalueen maankäytön suunnittelu- ja toteuttamisyhteistyöstä, Sopimusalueen kehittämisen tavoitteista huomioiden pohjaveden laadun sekä muiden tuotanto-olosuhteiden turvaaminen, Sopimusalueen kaupunkirakenteellisen suunnittelun käynnistämisestä, toteuttamiseen tähtäävien asemakaavojen muutosten vaiheittaisesta käynnistämisestä, niiden edellyttämistä kunnallistekniikan rakentamissopimusten periaatteista sekä maankäyttö Sopimusten ja maanluovutusten periaatteista. Sopimusalueen ulkopuolelta tässä sopimuksessa huomioidaan myös Vantaan Ratikan aiheuttamien Fazerintien katualueen mahdolliset tekniset muutokset, eli ratikan vaatimat katualueiden muutokset. Edellä mainitut maa-aluevarukset kohdistuvat mm. Fazerilan kiinteistöön 92-93-201-5.

Vantaan maa- ja asuntopoliittisten linjausten (Kaupunginvaltuusto 10.10.2022) mukaan Vantaa kaavoittaa ensisijaisesti kaupungin strategia ja taloudellisia tavoitteita edistäviä alueita sekä asemakaavoitettuja täydennysrakentamisalueita. Yksityisten maanomistajien kaavoitushankkeita edistetään, kun ne tukevat tiivistyvän kaupungin strategia tavoitteita tai ovat asemakaavoitetulla alueilla sijaitsevia täydennysrakentamiskohteita. Tässä yhteistyösopimuksessa sovitaan laajasta strategisesti tärkeästä kokonaisuudesta, jonka yhtenä osana otetaan kaavoitusohjelmaan myös Yhtiön omistamia asemakaavoittamattomia alueita.

Osapuolet vastaavat kaikissa tapauksissa tähän sopimukseen liittyvistä omista kustannuksistaan. Yhtiö on niin halutessaan oikeutettu siirtämään tämän sopimuksen sopimusaluetta tai sen osaa koskien täysin velvollisuuksin alueen mahdolliselle uudelle omistajalle, perustamalleen kiinteistöyhtiölle tai muulle konserniyhtiölle.

3. Suunnittelun lähtökohdat

Vantaan Yleiskaava 2020 (kv 25.1.2021)

Yleiskaavassa 2020 sopimusalue on merkinnällä A/TP osoitettu asumisen lisäksi monipuoliseksi työpaikkojen alueeksi, TY-merkinnällä tuotanto- ja varastotoiminnan alueeksi sekä VL-merkinnällä lähivirkistysalueeksi. Vantaan ratikan vaikutus näkyy kestävä kasvun vyöhykkeen merkinnällä. Alueen halki on merkitty virkistysalueyhteys. Vantaan ratikan linjaus kulkee pitkin Länsimäentietä ja Fazerintietä.

Edellä mainitut yleiskaavamerkinnot osoittavat, että sopimusalue tulee suunnitella osaksi ratikan varren kaupunkirakennetta, jossa asumisen ja työpaikkojen huomioimisen lisäksi tulee olla palveluita, esim. liiketiloja, päiväkotia ja lähikauppa sekä viheralueita. Yleiskaavassa määrätään muun muassa, että A/TP-alueiden tulee olla vihertehokkaita ja niillä tulee olla riittävästi tilaa julkisille viheralueille. Tulevassa suunnittelussa tulee huomioida esimerkiksi historialliset ja maisemalliset arvot, luontoarvot sekä maakuntakaavassa esiintyvä virkistysalueyhteys Ojangosta Vanhankaupungin lahdelle.

Ratikan kaavarunko (KV 19.6.2023)

Ratikan kaavarungossa sopimusalue on monimuotoista asuinalue (A), monipuolista työpaikka-alue (TP), tuotanto- ja varastotoiminnan alue (TY) sekä lähivirkistysalue (VL). Alueelle sijoittuu Julkisten palveluiden kehittämistarve -merkintä (p) sekä viher- ja siniverkoston turvaamiseen liittyviä merkintöjä. Ratikan kaavarungossa on tarkennettu muun muassa luontoarvoihin ja hulevesiin liittyviä tavoitteita.

(23.5.2024)

4. Suunnittelun vaiheet ja aikataulu

Osapuolten tavoitteena on käynnistää ja saattaa voimaan sopimusalueen asemakaavoitus vaiheittain edeten. Osapuolet perustavat hanketta varten tavoitteiden asettamisen tueksi ja suunnittelukilpailun ajaksi ohjausryhmän, joka voi tarpeen mukaan kuulla molempien osapuolten muita asiantuntijoita. Sopimusalueen kokonaissuunnittelua ja asemakaavoitusta pyritään edistämään yhteistyössä seuraavasti:

2024 Ratikan asemakaavoitus

Koko ratikkalinjauksen asemakaavojen ja asemakaavan muutosten yhteinen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on julkaistu 23.11.2020. Sopimusaluetta ratikan osalta koskevan asemakaavan ja asemakaavan muutoksen 931400 osallistumis- ja arviointisuunnitelma on julkaistu 24.5.2022 ja päivitetty 15.12.2022 ja 28.9.2023.

Asemakaava ja asemakaavan muutos 931400 Vantaan ratikka: Eteläinen Vaarala ja pohjoinen Länsimäki koskee aluetta Fazerintien katualueen ja pohjoisosan virkistysalueyhteyden laajentumisena. Tämä ratikan tilavaraukset myös sopimusalueella varmistava asemakaava 931400 voisi alustavan aikataulun mukaan olla hyväksymiskäsittelyssä syksyn 2024 aikana.

2024 Suunnittelukutsukilpailun tavoitteiden asettaminen

Sopimusalueiden suunnittelutyö aloitetaan yhteisellä tavoitteiden ja laatutason asettamisella (Kaupunki ja Fazer). Tavoitteena on jalostaa alueen kiinnostavuutta asunto- ja työpaikkamarkkinoilla. Suunnittelun tavoitteissa määritellään tavoiteltava toiminnallinen sisältö, kaupunkikuvalliset ja toteuttamisen laatua koskevat tavoitteet, lähtökohdat ja reunaehdot sekä määritellään tavoitteellinen työsuunnitelma, aikataulu, osallisuuden järjestäminen ja vastuunjako.

Muun muassa Fazerilan tuotantolaitosten ympäristövaikutukset tulevaan maankäyttöön etenkin yleiskaavan A/TP alueella tulee selvittää. Tulevan asuntorakentamisen varmistamiseksi Yhtiö vastaa kustannuksellaan toimintansa aiheuttamien vaikutusten ja suuronnettomuusvaaroihin sekä ympäristöriskeihin liittyvien selvitysten laatimisesta tarvittavin osin ennen kilpailun käynnistämistä.

Suunnittelukilpailun tavoitteet viedään lautakuntaan hyväksyttäväksi.

Tavoitteiden hyväksymisen jälkeen suunnittelua jatketaan kutsukilpailulla, jonka voittanut ehdotus toimii mahdollisen osayleiskaavan sekä asemakaavoituksen ja siihen liittyvän viitesuunnittelun pohjana. Asemakaavoitus asetetaan vireille (OAS) koko alueelle ennen kilpailua.

2024 Suunnittelukutsukilpailuohjelman valmistelu

Suunnittelukilpailun tarkoituksena on luoda koko kilpailualueutta koskeva kaupunkirakenteellinen ja -kuvallinen idea, mitoitus ja kokonaisuus, sekä hahmottaa alueelle tulevat toiminnot. Kilpailualueen suunnittelun tavoitteena on ratikan varren korkeatasoinen kaupunkirakenne viheralueineen. Kilpailualueelle on sijoitettava asumista, työpaikkoja, tarvittavat julkiset ym. palvelut luontoarvot huomioiden ja kehittyvään joukkoliikenteeseen

(23.5.2024)

tukeutuen. Suunnitteluratkaisuissa tulee huomioida Sopimusalueen toteuttamisen lähtökohtana oleva vaiheistus.

Yhtiö teettää kustannuksellaan kilpailuohjelman konsultilla yhteistyössä kaupungin kanssa suunnittelukilpailun tavoitteiden mukaisesti. Kilpailumuoto on kutsukilpailu, johon kutsutaan vähintään 4 arkkitehtitoimistoa. Kilpailuohjelman laadinnan yhteydessä osapuolet mm. sopivat tarkemmin kilpailun laajuudesta, kilpailuehdotuksilta vaadittavista asiakirjoista ja nimeävät palkintolautakunnan. Kilpailussa mallina käytetään Tikkurilan väritehtaan alueen 3.1.2022-13.6.2022 järjestettyä kutsukilpailua. Palkintolautakuntaan/kilpailun arviointiin kutsutaan vähintään kaksi ulkopuolista asiantuntijaa. Kilpailuohjelmassa kiinnitetään erityistä huomiota kaupunkiympäristön laatuun ja suunnitelman toteutettavuuteen. Kilpailuohjelman laatimisen osana on myös lähtötietojen kokoaminen. Kilpailun järjestämisestä sovitaan tarvittaessa erillisellä sopimuksella.

2024–2025 Kutsukilpailu

Kilpailu on kutsukilpailu, johon kutsutaan vähintään 4 arkkitehtitoimistoa.

Kilpailun voittanut ehdotus toimii pohjana alueen jatkokehittämiselle ja mahdollisen osayleiskaavan sekä asemakaavojen laatimiselle.

2025–2027 Mahdollinen osayleiskaava

Mikäli alueen suunnitellut käyttötarkoitukset eivät noudata voimassa olevaa yleiskaavaa, tulee osayleiskaavan laatiminen tarpeelliseksi. Osayleiskaavan tarve selvenee suunnittelun edetessä.

2025- Asemakaavoitus

Pyrkimyksenä on käynnistää ja saattaa voimaan sopimusalueen asemakaavoitus vaiheittain edeten. Sopimusalueen asemakaavoitusta pyritään edistämään yhteistyössä seuraavasti:

Ensin laaditaan kilpailun voittaneen ehdotuksen pohjalta koko alueen kattava asemakaavaluonnos, kehittäen siinä tehtyjä ratkaisuja edelleen. Asemakaavat ja asemakaavojen muutosehdotukset vaiheistetaan yhteisesti sovittavassa aikataulussa. Ehdotukset laaditaan tarkoituksenmukaisin rajauksin suunnittelukilpailun tuloksen pohjalta.

Asemakaavoituksen aikana osapuolet sopivat asemakaavojen ja -muutoksien laatimisiin liittyvien mahdollisten selvitysten, vaikutusten arviointien ja suunnitelmien laatimisesta ja kustannusten jakamisesta.

Osa-alue 1:

Kiinteistöllä 92-93-201-6, Fazerintien eteläpuolella ja Länsimäentien länsipuolella on voimassa olevan asemakaavan muutosta edistetään ensimmäisenä. Asemakaavan muutosehdotus saattaa olla mahdollista viedä nähtäville yhtä aikaa kaavaluonnoksen kanssa, mikäli suunniteltu ratkaisu on voimassa olevan yleiskaavan mukainen, jos osapuolet yhdessä niin päättävät.

Osa-alue 2:

Kiinteistöillä 92-410-6-67, 410-21-0, 92-410-13-46, 92-410-13-21 ja 92-410-1-67 Fazerintien pohjoispuolella ei ole voimassa asemakaavaa. Asemakaava ja asemakaavan muutosehdotus

(23.5.2024)

viedään päätöskäsittelyyn toisena osa-alueena, kaavaluonnoksen hyväksymisen jälkeen, jos osapuolet yhdessä niin päättävät.

Osa-alue 3:

Sopimusalueella ja sopimusalueen ulkopuolella asemakaavan T-2 kiinteistöjen 92-93-201-4 ja 92-93-201-5 alueella Fazerilan tuotantolaitosten toimintaedellytykset ovat lähtökohtana suunnittelulle. Suunnittelussa huomioidaan Yhtiön toiminnan ja mahdollisen lähialueille sijoittuvan asutuksen yhteensovittamisen vaatimat suojavyöhykkeet. Sopimusalueella sijaitsevan osa-alueen asemakaavaehdotus viedään päätöksentekoon osa-alueista viimeisenä, mahdollisen osayleiskaavan hyväksymisen jälkeen.

Osapuolet voivat yhdessä päättää kaavoituksen aikatauluista toisinkin. Vantaan ratikan suunnittelun ajoituksella voi olla merkittävä vaikutus kaavoituksen etenemiseen.

Osapuolet ovat tietoisia siitä, että tämän sopimuksen pohjalta käynnistyvät osayleiskaava- ja asemakaavaprosessit eivät välttämättä johda osayleiskaavojen, asemakaavojen ja asemakaavojen muutosten hyväksymiseen.

Osapuolet sitoutuvat olemaan esittämättä toiselleen korvausvaatimuksia sillä perusteella, että käynnistettävät kaavoitusprosessit eivät johda osayleiskaavojen, asemakaavojen tai asemakaavan muutosten hyväksymiseen.

5. Laadittaviin asemakaavojen muutoksiin liittyvä kunnallistekniikka

Asemakaavojen muutosten hyväksymisen yhteydessä tehtävissä 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 maankäyttö- ja rakennuslain mukaisissa 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 maankäyttö- ja rakennuslain mukaiset sopimukset

Ennen laadittavien asemakaavojen muutoksien voimaantuloa osapuolet sitoutuvat tekemään kutakin kaava- aluetta koskevan yksityiskohtaisen maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen sopimuksen. 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.

(23.5.2024)

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 maana suoritetaan ensisijaisesti tuettuun asumiseen osoitettuina tontteina.

6.2

Fazer ja Vaarala pohjoinen asemakaavan nro 931400 yhteydessä Yhtiö sitoutuu luovuttamaan kaupungille ratikan vaatimat katu- ja puistoalueiden levennykset, jotka määritellään asemakaavassa Fazerintien katualueen teknisinä muutoksina. Edellä mainitut maa-aluevaraukset kohdistuvat kiinteistöihin 92-410-1-67, 92-410-13-21, 92-410-6-67, 92-410-4-40, 92-410-21-0, 92-93-201-6, 92-93-201-5, 92-93-201-4, 92-410-13-45, 92-410-6-36, 92-410-6-25. Luovutettavien alueiden pinta-ala on yhteensä n. **28597 m2**.

Liitteeseen B1 on merkitty ne katualueet, jotka yhtiö sitoutuu luovuttamaan kaupungin omistukseen. Alueiden hallinta luovutetaan kaupungille, kun aluetta tarvitaan Vantaan Ratikan toteuttamiseen.

Kaupungille luovutettavat katu – ja puistoalueiden levennyksien vaatimat alueet on arvioitu voimassa olevan kaavan osoittaman käyvän arvon mukaan. Maapohjan arvoksi on arvioitu **1 366 119 €**.

Yhteistyösopimuksen osa ”**Esisopimus määräalojen ja kiinteistöjen luovutuksesta**” koskee maankäyttösopimuksena edellä mainittuja kiinteistöjä.

Tonttien ajoliittymiin kaupunki tekee kadun rakentamisen yhteydessä välttämättömät muutokset, jotta katu saadaan liitettyä ajoliittymän kohdalla tontinpuolella nykyisiin rakenteisiin. Muutokset tehdään kadun rakentamisen tarpeellisessa aikataulussa. Liitoksessa huomioidaan yhteensovitus nykyisiin rakenteisiin x- y suunnassa sekä myös korkeusaseman suhteen eli suunta z. Koska työssä joudutaan työskentelemään kiinteistöjen alueella, tulee Yhtiöltä saada tarvittavat työluvat rakennustöiden suorittamiseksi. Fazerin vierailijakeskuksen kohdalla oleva tukimuuri kuuluu osaksi katurakenteita ja Vantaa vastaa tukimuurin rakentamisesta, muuttamisesta ja kunnossapidosta.

Pysäköintialueen muutoksien osalta kaupunki korvaa kertakorvauksena menetykset pysäköintialueen suhteen sen katualueeksi muuttuvilta osin. Yhtiön vastuulle jää pysäköintialueen korvaavan järjestelyn kokonaisuuden suunnittelu, luvitus ja rakentaminen.

Kaupungille luovutettavilla alueilla oleva omaisuus (puusto, muu kasvillisuus, pysäköintipaikat, latauspylväät, opaskyltit aidat, pylonit, kivetykset, ym) on inventoitu ja arvioitu kiinteistökohtaisesti 2024/ I ja IV Landpro Oy:n toimesta. 2.5.2024 päivitetyn arviokirjan mukaan luovutettavan omaisuuden arvo on 864 534 €. Kaupungille luovutettavilla alueilla oleva omaisuus korvataan Yhtiölle alueiden hallinnan luovutuksen yhteydessä.

(23.5.2024)

Katualueiden vaatimat **luiska-alueet** tullaan myös kaavoittamaan katualueiksi. Katualueiksi kaavoitettavat luiskavaraukset jäävät tässä vaiheessa Fazerin omistukseen. Suunnittelun edetessä katualueisiin rajoittuvilla korttelialueilla luiskavaraukset saavat pienentyä esimerkiksi rakennettavien tukimuurien johdosta.

Liitteeseen C1 on merkitty ne katualueet, jotka on alustavasti varattu luiska-alueiksi.

Luiska-alueiden viimeistelytöiden toteutuksen periaatteena on niiden toteuttaminen ja yhteensovittaminen samanaikaisesti rakennettavien kiinteistöjen viimeistelytöiden kanssa.

Yhtiön on Sopimusalueen suunnittelussa huomioitava kortteliin rajoittuvien katualueiden ja julkisen kaupunkitilan korkeusasemat. Tuleva rakentaminen tulee sovittaa katusuunnitelmien mukaiseen kadun korkeusasemaan. Jos katua ei ole vielä rakennettu katusuunnitelman mukaiseksi, rakennuksien ja piha-alueiden suunnittelussa ja rakentamisessa tulee huomioida suunnitelman mukaiset korkeusasemat.

Osapuolet toteavat, että katualueen ja tontin rajakohta tulee saada sovitettua korkeusasemaltaan sekä materiaaleiltaan toimivaksi ja yhtenäiseksi kokonaisuudeksi. Yhtiö neuvottelee ja sopii katualueen ja tontin rajakohdan suunnittelusta, toteuttamisesta ja kustannusjaosta erikseen Kaupungin kadut- ja puistot -palvelualueen kanssa. Katualueelle mahdollisesti sijoittuvat rakennusten perustus- ja muut rakenteet edellyttävät Kaupungin myöntämää erillistä sijoituslupaa. Katualueella sijoittuvien rakenteiden osalta tulee huomioida kadun alla olevat rakenteet sekä ennallistaa ne sekä katurakenne rakenteiden omistajan hyväksymällä tavalla. Tämä koskee myös tontin rakenteita, joiden rakentamisen tarvitsema työalue tulee ulottumaan katualueen puolelle. Tarkemmat ehdot määritetään Yhtiölle tulevassa erillisessä sijoitus- ja/tai kaivuutyöluvassa. Yhtiön tulee hakea katualueella toimimiseen erillinen lupa kaupungilta.

Yhtiö myöntää Kaupungille ilman erillistä korvausta, luvan sijoittaa Sopimusalueelle kadun tai puiston rakentamisen vuoksi välttämättömät tilapäiset tai pysyvät mm. katu- ja kuivatusrakenteet, maaleikkaus- ja pengerluiskat sekä ulkovalaisimet. Yhtiö myöntää Kaupungille luvan myös Kaupungin hyväksymien ohjeiden mukaisten uusiomateriaalien käyttöön Sopimusalueelle ulottuvissa katurakenteissa. Kaikki em. rakenteet jäävät Kaupungin omistukseen ja kunnossapitoon. Yhtiö vastaa omalla kustannuksellaan tällä sopimuksella sijoitettujen luiskien mahdollisesta korvaamisesta rakenteellisella ratkaisulla esim. tukimuureilla. Mahdollisen korvaavan rakenteen suunnittelussa on huomioita mm. maanpaine, liikennekuormat kadulla, rakenteen perustaminen, lumitilat, suojaetäisyydet kiinteään esteeseen. Korvaavan rakenteen suunnittelussa ja toteutuksessa on toimittava edellisen kappaleen ehtojen mukaisesti. Korvaavan rakenteen suunnitelmat on esitettävä kaupungille ennen niiden toteuttamiseen ryhtymistä. Em. rakenteet jäävät tontin omistukseen ja kunnossapitoon.

Mikäli Asemakaavan toteuttaminen edellyttää Yhtiön toteutettavaksi jäävien tonttien alueella johto-, kaapeli- tai viemärisiirtoja tai niiden suojaamista rakennustöiden ajaksi, Yhtiö suorittaa ne kustannuksellaan. Yhtiö sopii siirroista ko. johdon, kaapelin tai viemärin omistajan kanssa.

(23.5.2024)

6.3

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

Yhtiö sitoutuu luovuttamaan Kaupungille korvauksetta tulevilla asemakaavojen muutoksissa osoitetut Sopimusaluetta palvelevan yleisten rakennusten tontin (max 7 000 m²), sekä julkisen kaupunkitilan ja yhdyskuntateknisen huollon alueet. Kaupungilla on mahdollisuus sijoittaa edellä mainitun lisäksi myös muita julkisia palveluita alueelle. Maanluovutukset tehdään asemakaavojen muutoksien mukaisesti tarkoituksenmukaisina kokonaisuuksina.

Yhtiö sitoutuu luovuttamaan Kaupungille maankäyttökorvauksen osana Fazerintien pohjoispuolella sijoittuvia Yhtiön omistamia asemakaavoittamattomia alueita asemakaavoitettaessa yhtenäisen 2,8 ha -4 ha suuruisen maa-alueen, joka rajautuu kaupungin omistamiin kiinteistöihin. Aluerajaus sovitaan tarkemmin kaavaluonnoksen laatimisen yhteydessä, jolloin viitasammakon tuomat rajoitukset osa-alueelle on selvitetty. Luovutettava alue ei saa olla kokonaisuudessaan rakentamiseen sopimatonta aluetta.

Luovutettava detaljikaavoittamaton maa-alue hinnoitellaan luovutushetken kohtuullisen käyvän arvon mukaan, joka perustuu toteutuneisiin kauppoihin sekä toimituskäytäntöön. Yhteistyösopimuksen laatimishetkellä vuonna 2024 edellä mainittu kohtuullinen käypä hinta on 110 000 €/ha.

6.4

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 sekä toimielinten tekemien sääntelypäätösten mukaisesti.

Tämän yhteistoimintasopimuksen sopimisen hetkellä vuonna 2024 linjauksena on, että Sopimusalueen uudesta asuntorakentamisen kerrosalasta 30 % on valtion tukemaa asuntotuotantoa ja vähintään 50 % toteutetaan vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona. Tällä hetkellä asuntohanketta kohden korkeintaan 30 % saa olla pinta-alaltaan alle 35 m² asuntoja ja vähintään 30 % on oltava pinta-alaltaan vähintään 65 m² tai suurempia asuntoja siten, että vähintään 10 % kohteen asuntojen kokonaismäärästä on 80 m² tai suurempia asuntoja.

6.5

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.

6.6

(23.5.2024)

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/ velvoitetaan siirtämään 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 31.12.2030 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.

(23.5.2024)

ESISOPIMUS MÄÄRÄALOJEN JA KIINTEISTÖJEN LUOVUTUKSESTA**I. LOPULLISEN LUOVUTUKSEN TOTEUTUMISEN EDELLYTYKSET**

Kohdassa II mainitut osapuolet ovat velvollisia allekirjoittamaan kohdan II mukaisen luovutuskirjan, kun asemakaavamuutos 931400 Vantaan Ratikka: Eteläinen Vaarala ja Pohjoinen Länsimäki on tullut voimaan.

II. MÄÄRÄALOJEN JA KIINTEISTÖJEN LUOVUTUSKIRJA

Sopimus perustuu Vantaan [päättöksentekoeelin genetiivissä] lainvoimaiseen päätökseen [päiväys ja päätösnumero].

Luovuttaja
PL 4
00941 Helsinki

Oy Karl Fazer Ab (Y-tunnus: 0202669-3)

(jäljempänä ”**Luovuttaja**”)

Luovutuksensaaja

Vantaan kaupunki (Y-tunnus: 0124610-9)

Asematie 7

01300 Vantaa

(jäljempänä ”**Kaupunki**”)

Luovutuksen kohde

Vantaan kaupungin Vaaralan kaupunginosasta seuraavat määräalat ja kiinteistöt:

Kiinteistöstä 92-410-1-67 n. 250 m²:n suuruinen määräala

ja

Kiinteistöstä 92-410-13-21 n. 280 m²:n suuruinen määräala

ja

Kiinteistöstä 92-410-6-67 n. 8 482 m²:n suuruinen määräala

ja

Kiinteistöstä 92-410-4-40 n. 1 661 m²:n suuruinen määräala

ja

Kiinteistöstä 92-410-21-0 n. 2 204 m²:n suuruinen määräala

ja

Kiinteistöstä 92-93-201-6 n. 3 677 m²:n suuruinen määräala

ja

Kiinteistöstä 92-93-201-5 n. 481 m²:n ja n. 6 m²:n (yhteensä n. 487 m²) suuruinen määräala

ja

Kiinteistöstä 92-93-201-4 n. 6 875 m²:n ja n. 1 397 m²:n (yhteensä n. 8 272 m²) suuruinen määräala

sekä

(23.5.2024)

Kiinteistö 92-410-13-45 (pinta-ala n. 1 109 m²)

ja

Kiinteistö 92-410-6-36 (pinta-ala n. 1 430 m²)

ja

Kiinteistö 92-410-6-25 (pinta-ala n. 745 m²)

Kaikki yhteensä n. 285 97 m².

(Jäljempänä yhdessä ”**Määräalat ja Kiinteistöt**”)

Määräalojen ja Kiinteistöjen asemakaavamerkintä on katualue ja VL-alue.

Määräalat ja Kiinteistöt on merkitty oheiseen karttaliitteeseen (liite B1).

Luovutuskirjan ehdot

Tämän luovutuksen kaikki ehdot on esitetty tässä luovutuskirjassa.

1. Luovutushinta

- 1.1 Kauppahinta on **1 366 119 euroa**. Kauppahinta maksetaan Myyjän ilmoittamalle tilille viivytyksettä tämän kauppakirjan allekirjoittamisen jälkeen.

2. Omistus- ja hallintaoikeus

- 2.1 Määräalojen ja Kiinteistöjen omistusoikeus siirtyy Kaupungille tämän luovutuskirjan allekirjoituksin.
- 2.2 Määräalojen ja Kiinteistöjen hallintaoikeus siirtyy Kaupungille silloin, kun niitä tarvitaan Vantaan ratikan toteuttamiseen.
- 2.3 Kaupunki on velvollinen ilmoittamaan tarpeestaan Luovuttajalle 12 kuukautta ennen hallintaoikeuden siirtymistä.

3. Verot ja maksut

- 3.1 Luovuttaja vastaa niistä Määräaloihin ja Kiinteistöihin kohdis-tuvista veroista ja muista maksuista, joiden maksuunpanon perustana on hallintaoikeuden siirtymistä edeltävä aika. Hallintaoikeuden siirtymisen jälkeen maksuista vastaa Kaupunki.

4. Kiinnitykset ja rasi-tukset

- 4.1 Määräalojen kiinteistöihin 92-93-201-6 ja 92-93-201-4 kohdistuu 24.4.2024 päivätyn rasi-tustodistuksen mukaan yhteensä 71 kiinnitystä.
- 4.2 Luovuttaja on toimittanut pantinhaltijoiden suostumukset kiinnitysten poistamisesta Määräaloja koskien ennen tämän luovutuskirjan allekirjoitusta. Luovuttaja luovuttaa Kaupungille ennen tämän luovutuskirjan allekirjoitusta sellaiset asiakirjat (panttikirjat ja/tai pantinhaltijan kirjallinen suostumus kiinnityksen poistamiseen), joiden nojalla Kaupunki voi kiinnitykset poistaa.

5. Rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset

- 5.1 Määräaloihin ja Kiinteistöihin kohdistuvat muut rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset ilmenevät kiinteistörekisteriotteesta.

(23.5.2024)

6. Kohteeseen tutustuminen

- 6.1 Kaupunki on tarkastanut Määräalat ja Kiinteistöt ja niiden rajat sekä tutustunut alueen maasto-olosuhteisiin. Kaupunki on verrannut näitä seikkoja Määräaloista ja Kiinteistöistä esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Kaupungilla ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

7. Asiakirjoihin tutustuminen

- 7.1 Kaupunki on tutustunut Määräaloja ja Kiinteistöjä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuutotodistus, rasi-tustodistus, kiinteis-törekisterinote sekä kaava-kartat ja -määräykset sekä johtokartta.
- 7.2 Kaupunki on tutustunut myös naapuri-kiinteistöä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat kaavakartat ja -määräykset.

8. Irtaimisto

- 8.1 Tätä luovutusta ei seuraa mitään irtaimistoa, eikä irtaimen omaisuuden luovuttamisesta ole tämän luovutuksen yhteydessä tehty eri sopimusta.

9. Maaperä ja jätteet

- 9.1 Mahdolliseen pilaantuneeseen maaperään sovelletaan ympäristönsuojelulain (527/2014) säännöksiä.

10. Erimielisyyksien ratkaiseminen

- 10.1 Tästä sopimuksesta mahdollisesti syntyvät riitaisuudet, joita ei voida osapuolten välisin neuvotteluin ratkaista, annetaan Itä-Uudenmaan käräjäoikeuden ratkaistavaksi.

Tätä luovutuskirjaa on laadittu kolme yhtäpitävää kappaletta, yksi kullekin osapuolelle ja yksi kaupanvahvistajalle.

Vantaalla, [päivämäärä]

Vantaan kaupunki

Oy Karl Fazer Ab

[kaupungin allekirjoittajan nimi]

lakimies

[luovuttajan allekirjoittajan nimi]

Liitteet

Liite 1 Kartta luovutuksen kohteesta

Liite 2 Johtokartta

KAUPANVAHVISTUS

Kaupanvahvistajana todistan, että lakimies [kaupungin allekirjoittajan nimi] Vantaan kaupungin puolesta luovutuksensaajana ja [luovuttajan allekirjoittajan nimi] Oy Karl Fazer Ab:n puolesta luovuttajana ovat allekirjoittaneet tämän luovutuskirjan ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä

(23.5.2024)

luovutuskirjaa vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että luovutuskirja on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Vantaalla, [päivämäärä]
