



Yhteistyösopimus ja Esisopimus määräalojen ja kiinteistöjen luovutuksesta / Oy Karl Fazer Ab / AK

VD/7076/10.00.01.05/2024

AK/AVP/MJ

Oy Karl Fazer Ab:n ja Vantaan kaupungin välisellä yhteistyösopimuksella sovitaan sopimusalueen maankäytön suunnittelu- ja toteuttamisyhteistyöstä, sopimusalueen kehittämisen tavoitteista, sopimusalueen kaupunkirakenteellisesta suunnittelusta, toteuttamiseen tähtäävien asemakaavojen muutosten käynnistämisestä sekä kunnallistekniikan rakentamissopimusten, maankäyttösopimusten ja maanluovutusten periaatteista. Sopimusalueen pinta-ala on noin 27,27 ha. Esisopimuksella määräalojen ja kiinteistöjen luovutuksesta yhtiö sitoutuu luovuttamaan kaupungin omistukseen ratikan vaatimat katu- ja puistoalueiden levennykset. Luovutettavien alueiden pinta-ala on n. 28 597 m².

Sopimusalueen muodostavat Oy Karl Fazer Ab:n 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. Sopimusalueen pinta-ala on noin 27,27 ha. Sopimusalue on pääosiltaan rakentamatonta, mutta kiinteistöllä 92-93-201-5 sijaitsee Fazer Experience vierailukeskus- ja toimisto- keskittymä ja kiinteistö 92-93-201-4 on pysäköintialuetta. Sopimusalue on esitetty liitekartassa A1.

Oy Karl Fazer Ab:n ja Vantaan kaupungin välisellä 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 maankäyttösopimusten ja maanluovutusten periaatteista. Sopimuksessa huomioidaan myös Vantaan Ratikan vaatimat katualueiden muutokset Fazerintiellä.

Suunnittelun vaiheet ja aikataulu

Suunnittelun lähtökohtana ovat Vantaan Yleiskaava 2020 ja Ratikan kaavarunko.

Suunnittelun tavoitteiden lähtökohtana kaupungilla sovelletaan sopimusaluetta vastaavalla Värитеhtaan alueella Jokiniemessä tehtyjä yleiskaavan tulkintoja TP/A alueen asumisen ja työpaikkojen k-m² määrän keskinäisestä suhteesta. Tavoitteena on 25 % työpaikkaosuus kokonaiskerrosneliömetrimäärästä, johon sisältyvät työpaikat (tsto tms.), kauppa ja kivijalkaliiketilat, mutta ei julkiset palvelut.

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 etenee

Asemakaava ja asemakaavan muutos 931400 Vantaan ratikka: Eteläinen Vaarala ja pohjoinen Länsimäki koskee aluetta Fazerintien katualueen ja pohjoisosan virkistysalueyhteyden laajentumisena.



2024 Suunnittelukutsukilpailun tavoitteiden asettaminen

Suunnittelun tavoitteissa määritellään tavoiteltava toiminnallinen sisältö, kaupunkikuvalliset ja toteuttamisen laatua koskevat tavoitteet, lähtökohdat ja reunaehdot sekä määritellään tavoitteellinen työsuunnitelma, aikataulu, osallisuuden järjestäminen ja vastuunjako. Suunnittelukilpailun tavoitteet viedään lautakuntaan hyväksyttäväksi.

2024–2025 Kutsukilpailu

Suunnittelukilpailun tarkoituksena on luoda koko kilpailualueutta koskeva kaupunkirakenteellinen ja -kuvallinen idea, mitoitus ja kokonaisuus, sekä hahmottaa alueelle tulevat toiminnot.

Yhtiö teettää kustannuksellaan kilpailuohjelman konsultilla yhteistyössä kaupungin kanssa suunnittelukilpailun tavoitteiden mukaisesti. Kilpailu on kutsukilpailu, johon kutsutaan vähintään 4 arkkitehtitoimistoa. Kilpailun voittanut ehdotus toimii pohjana alueen jatkokehittämiselle ja mahdollisen osayleiskaavan sekä asemakaavojen laatimiselle.

2025- Asemakaavoitus

Pyrkimyksenä on käynnistää ja saattaa voimaan sopimusalueen asemakaavoitus vaiheittain edeten. Sopimusalueen asemakaavoitusta pyritään edistämään yhteistyössä. Ensin laaditaan kilpailun voittaneen ehdotuksen pohjalta koko alueen kattava asemakaavaluonnos, kehittäen siinä tehtyjä ratkaisuja edelleen. Asemakaavat ja asemakaavojen muutosehdotukset vaiheistetaan yhteisesti sovittavassa aikataulussa.

Laadittaviin asemakaavojen muutoksiin liittyvät maankäyttösopimukset

Yhteistyösopimuksessa sovitaan asemakaavojen muutosten edellyttämistä kunnallistekniikan rakentamissopimusten periaatteista sekä maankäyttösopimusten ja maanluovutusten periaatteista maa- ja asuntopoliittisten linjausten mukaisesti.

Yhtiö sitoutuu mm. luovuttamaan kaupungille korvauksetta tulevista 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.

Yhtiö sitoutuu myös 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.

Esisopimuksella määräälojen ja kiinteistöjen luovutuksesta yhtiö sitoutuu luovuttamaan kaupungin omistukseen ratikan vaatimat katu- ja puistoalueiden levennykset, jotka määritellään Fazer ja Vaarala pohjoinen asemakaavassa nro 931400 Fazerintien katualueen teknisinä muutoksina. Luovutettavien alueiden pinta-ala on **n. 28 597 m²**. Maapohjan arvoksi on arvioitu **1 366 119 euroa**. Alueiden hallinta luovutetaan kaupungille, kun aluetta tarvitaan Vantaan Ratikan toteuttamiseen. Liitteeseen B1 on merkitty luovutettavat katualueet.

Katualueiden vaatimat **luiska-alueet** tullaan myös kaavoittamaan katualueiksi. Katualueiksi kaavoitettavat luiskavaraukset jäävät tässä vaiheessa Fazerin omistukseen. Suunnittelun edetessä katualueisiin rajoittuvilla korttelialueilla luiskavaraukset saatavat pienentyä esimerkiksi rakennettavien tukimuurien johdosta. Liitteeseen C1 on merkitty ne katualueet, jotka on alustavasti varattu luiska-alueiksi.



Toimivalta yhteistyösopimuksista päätettäessä

Vantaan kaupungin hallintosäännön 8 luvun 1 §:n kohdan 36 nojalla kaupunginhallitus päättää maankäyttö- ja kaavoitus sopimuksista sekä maankäyttö- ja rakennuslain mukaisista kehittämiskorvauksista.

Kaupunkitilalautakunta 23.10.2024 § 7

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) kaupunki tekee ja allekirjoittaa Oy Karl Fazer Ab:n kanssa liitteenä olevan Yhteistyösopimuksen ja Esisopimuksen määräalojen ja kiinteistöjen luovutuksesta, ja
- b) valtuutetaan kaupunkiympäristön toimialan lakimies allekirjoittamaan yhteistyösopimuksen ja lopulliset luovutuskirjat sekä tekemään em. sopimukseen teknisluonteisia tarkennuksia ja vähäisiä sisältömuutoksia.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- yhteistyösopimus
- liite A1: sopimusalue
- liite B1: kaupungille luovutettavat määräalat
- liite C1: luiska-alueiksi alustavasti varatut katualueet

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3.1. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

tonttipäällikkö Armi Vähä-Piikkiö, puh 040 733 7447,
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)