

YHTEISTOIMINTASOPIMUS TIKKURILAN KIRKON KORTTELIN KEHITTÄMISESTÄ

1. Sopijapuolet

Vantaan kaupunki (jäljempänä Kaupunki) Asematie 7, 01300 Vantaa

Vantaan seurakuntayhtymä (jäljempänä Seurakuntayhtymä), Unikkotie 5 A, PL 56
Vantaa

2. Sopimuksen tausta ja sopimusalue

Seurakuntayhtymä on hakenut asemakaavan muutosta Tikkurilassa omistamalleen tontille 92-61-204-2 sekä määräalalle 92-61-9901-0-M506. Kiinteistöt muodostavat tonttijaon mukaisen tontin 92-61-204-5. Seurakuntayhtymä on hakenut 1.10.2014 asemakaavamuutosta Tikkurilan kirkon purkamiseksi ja uuden kirkon rakentamiseksi sekä samalla tontilla sijaitsevan Virastotalon purkamiseksi ja asuin- sekä muiden rakennusten rakentamisen mahdollistamiseksi tontille.

Kaavamuutoshakemuksen perustelut seurakuntayhtymällä ovat mm. seuraavat: Tontti sijaitsee eräällä Tikkurilan keskustan merkittävimmistä paikoista. Voimassa oleva asemakaava on korttelin osalta vanhentunut Vantaan kaupungin yleiskaavan mukaisen yhdyskuntarakenteen eheyttämisen kannalta, missä edellytetään nykyistä kaupunkirakenteen täydentämistä, tiivistämistä ja uudistamista asunto- ja palvelutuotannon mahdollistamiseksi ja sitä kautta kaupunkikuvan ja lähiympäristön laadun parantamiseksi.

Seurakuntayhtymä on lähtenyt hankkeeseen yhteisen kirkkovaltuuston 4.12.2012 tekemän päätöksen pohjalta. Nykyinen kirkkorakennus on asetettu sisäilmaongelmien takia käyttökieltoon, jonka vuoksi Tikkurilan seurakunnalta puuttuu toimintatilat Tikkurilan keskusta-alueelta. Tehtyjen selvitysten perusteella kirkon on todettu olevan niin huonossa kunnossa, että varmuutta mittavien korjaustöiden onnistumisesta ei ole saatu. Koska henkilöstö on sairastunut vanhassa rakennuksessa, ei seurakuntayhtymä voi eikä halua ottaa riskiä toimimisesta tiloissa, jotka korjausten jälkeenkin saattaisivat merkitä toimimista työntekijöiden ja seurakuntalaisten terveyden uhalla. Kirkkorakennus ei tiloiltaan vastaa seurakunnan nykypäivän toiminnan tarpeita, eikä toiminnan edellyttämiä tilajärjestelyjä ole rakennusteknisistä syistä mahdollista toteuttaa olemassa olevaan rakennukseen.

Kaavamuutoshakemuksen mukaan tontilla sijaitsee myös seurakuntayhtymän yhteisten palvelujen sekä Tikkurilan seurakunnan ja Vanda svenska församlingin virastotalo, joka on teknisten järjestelmien ja rakenteiden osalta peruskorjattava täydellisesti vuosikymmenen loppuun mennessä. Seurakuntien toiminnan ja talouden kiristyessä seurakuntayhtymällä ei ole tulevaisuudessa ole tarvetta erilliselle virastotalolle. Virastotalon muuttamiseksi muuhun käyttöön tai virastotalon peruskorjaukseen seurakunnilla ei ole taloudellisia resursseja. Yhteinen kirkkovaltuusto on tehnyt 30.9.2014 päätöksen virastotalon purkamisesta.

Asemakaavamuutoshanke edellyttää että tontille saadaan riittävästi rakennusoikeutta asunto- ja liikerakentamista varten, jotta hanke on seurakuntayhtymän kannalta taloudellisesti mahdollinen, ja Tikkurilan kirkko voidaan toteuttaa.

Seurakuntayhtymän omistama alue on yleiskaavassa varattu keskustatoimintojen alueeksi (C) ja asemakaavassa kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialueeksi (YK). Tontilla sijaitsee Seurakuntayhtymän omistama kirkko sekä virastotalo. Kirkkorakennuksessa sijaitsee myös toimitiloja.

Asemakaavamääräysten mukaan kirkkorakennus on suojeltava rakennus (sr), jota ei saa purkaa. Lisäksi kaavamääräyksissä on tarkempia määräyksiä YK-korttelissa yleensä sekä nimenomaan kirkkorakennuksessa tehtävistä korjaus-, muutos- ja lisärakennustoista. Tonttijaon mukaisen tontin 92-61-204-5 pinta-ala on 5.654 m², joka koostuu tontista 92-61-204-2 (5.386 m²) ja määräalasta 92-9901-0-M506 (268 m²). Tontin 5 rakennusoikeus 5.450 kem² (4.450 kem² + 1.000 kem²).

Kaupunki omistaa samassa korttelissa sijaitsevan Seurakuntayhtymän viereisen kiinteistön 92-61-9906-1, joka muodostaa tonttijaon mukaisen tontin 92-61-204-6 (jäljempänä tontti 92-61-204-6). Kaupungin tontti on yleiskaavassa varattu keskustatoimintojen alueeksi (C) ja asemakaavassa keskustatoimintojen korttelialueeksi. Tontin pinta-ala on 1.891 m² ja rakennusoikeus 2.800 kem².

Seurakuntayhtymän ja Kaupungin omistamia tontteja kutsutaan jäljempänä sopimusalueeksi. Sopimusalue on esitetty liitteessä 1 ja sopimusalueen omistus liitteessä 2.

3. Sopimuksen tarkoitus

Sopijapuolten tarkoituksena on saada sopimusalueelle voimaan asemakaavan muutos, jonka mukaiset tontit myydään toteuttajalle tai kiinteistökehittäjälle (jäljempänä yhteistyökumppani). Tämä edellyttää mm. Seurakuntayhtymän omistaman ns. virastotalon (liite 3) purkamista sekä kirkkorakennuksen (liite 3) saneerausta tai purkamista. Osa sopijapuolten toiminnoista tai tonteista voi jäädä nykyisille omistajilleen.

Sopijapuolet sopivat tällä sopimuksella sopimusalueen maankäytön suunnittelu- ja toteuttamisyhteistyöstä, asemakaavoituksen käynnistämisestä, maan luovutuksista yhteistyökumppanille sekä toteuttamissopimuksen laatimisesta.

Sopijapuolet ovat tietoisia siitä, että käynnistyvä asemakaavoituksen valmistelu ei välttämättä johda asemakaavan hyväksymiseen.

4. Maankäyttösuunnitelmat kilpailutusta varten

Sopijapuolet teettävät sopimusalueesta kaksi tai useampia maankäyttösuunnitelmaa, joita tullaan käyttämään kilpailutuksen viitesuunnitelmina. Yksi suunnitelmista tulee olla sellainen, jossa nykyinen kirkkorakennus rakennetaan kokonaan tai pääosin uudelleen siten, että uuden rakennuksen luonne vastaa nykyistä kirkkorakennusta, mutta kuitenkin siten että toimintojen ei tarvitse olla kirkollisia. Rakennus tulisi olemaan liike-, palvelu- tai asuinkäytössä (viitesuunnitelma 1). Muissa maankäyttösuunnitelmissa nykyisen kirkkorakennuksen tilalle on suunniteltu täysin uusi rakennus (viitesuunnitelma 2, joita voi olla useampiakin). Kaikissa maankäyttösuunnitelmissa oletetaan Seurakuntayhtymän tontilla sijaitseva virastotalo puretuksi.

Suunnitelmien lähtökohtana on sopimusalueen keskeinen sijainti Tikkurilan keskustassa tulevan kävelykadun varrella. Tavoitteena on tehokas asuntorakentaminen katutasen liiketiloineen. Suunnitelma voi sisältää erilaisia palvelu- ja toimistotiloja. Lisäksi suunnitelmassa tulee seurakunnan tilatarpeet mm. kirkon tai kirkollisten tilojen suhteen.

Sopijapuolet jakavat maankäyttösuunnitelmien laatimiskustannukset puoliksi. Mikäli suunnitelmien teko vaatii yksityiskohtaisia selvityksiä esim. olemassa olevista rakennuksista, rakennuksen omistaja maksaa selvitykset. Mikäli maankäyttösuunnitelmien teettämiseen tulee mukaan muita tahoja, heidän tulee osallistua laatimiskustannuksiin.

Maaperätutkimusten ja muiden rakennettavuusselvitysten kustannukset jaetaan sopijapuolten kesken puoliksi.

Sopimusalueella sijaitsevan maanalaisen sekä maanpäällinen pysäköintilaitoksen autopaikkojen tarve tulee selvittää ennen kilpailutusta.

5. Yhteistyökumppanien kilpailutus

Viitesuunnitelmien valmistuttua sopijakumppanit kilpailuttavat sopimusalueen. Kilpailutuksessa pyydetään kilpailuun osallistujia laatimaan viitesuunnitelmien tavoitteita noudattaen oma ehdotuksensa sopimusalueen maankäytöstä ja rakentamisesta. Tällöin kilpailuun osallistujat voivat arvioida esittämiensä suunnitelmien toteuttamiskelpoisuutta omista lähtökohdistaan. Ehdotuksien tulee sisältää mm. maankäytön yleissuunnitelma pysäköintiratkaisuineen, ehdotus asuintalojen rahoitus- ja hallintamuodoista sekä arvioitu rakentamisaikataulu. Maankäyttösuunnitelmia tulee siten tehdä kaksi kappaletta: Maankäyttösuunnitelma 1 viitesuunnitelma 1:n pohjalta ja maankäyttösuunnitelma 2 viitesuunnitelma 2:n pohjalta.

Molemmissa maankäyttösuunnitelmissa uutta kirkkorakennusta varten erotetaan noin 1.500 m²:n tontti, joka voi jäädä Seurakuntayhtymän omistukseen. Mikäli asemakaava laaditaan maankäyttösuunnitelma 1:n periaatteella, Seurakuntayhtymän tarkoituksen on myydä erikseen nykyinen kirkkorakennus ja sen tarvitsema tontti yhteistyökumppanille.

Kilpailuohjelmassa tuodaan esille, että Seurakuntayhtymä on halukas neuvottelemaan omiin tarpeisiinsa soveltuvien tilojen ostamisesta tai vuokraamisesta pitkäaikaisella sopimuksella omaan käyttöönsä sopimusalueelle rakennettavista rakennuksista.

Sopijaosapuolet valitsevat yhdessä vähintään kaksi yhteistyökumppania. Yhteistyökumppanien valinnan keskeisiä kriteereitä ovat mm. maankäyttösuunnitelman soveltuvuus Tikkurilan keskukseen, esitetyn ratkaisun toteuttamiskelpoisuus ja yhteistyökumppanin kyky suoriutua vaativasta kiinteistökehityksestä – ja rakennushankkeesta. Näin valitun yhteistyökumppanien kanssa jatketaan asemakaavasunnittelua.

Haastavan suunnittelutehtävän vuoksi on oletettavaa, että valittujen yhteistyökumppaneiden kilpailuehdotuksia tullaan ennen asemakaavoitusta kehittämään paljonkin mm. rakennusoikeuden, pysäköintijärjestelyiden ja rakennusten käyttötarkoituksen suhteen. Tämän vuoksi kilpailun tässä vaiheessa kilpailuun osallistuvilta ei pyydetä hintatarjousta. Lopullinen tonttien myyntihinta tullaan sopimaan yhteistyökumppaneiden kanssa neuvottelumenettelyllä. Kaupunki ja Seurakuntayhtymä tulevat kuitenkin asettamaan kilpailuohjelmaan yhteisen alimman hyväksyttävän kauppahinnan.

6. Asemakaavoitus

Kaupunki aloittaa asemakaavasunnittelun heti yhteistyökumppanien valinnan jälkeen.

Seurakuntayhtymä maksaa kaupungille MRL 59 §:n mukaisena asemakaavan valmistelukuluja oman tonttinsa osalta maksuluokan 5 mukaan (erittäin vaativa kaavamuutos, maksu vuonna 2014 16.000 – 32.000 €).

Kaavamuutoksen valmisteluun tarvittavat suunnitelmat ja tutkimukset, jotka tilataan ulkopuolisilta konsulteilta, sopijapuolet maksavat puoliksi. Tällaisia voivat olla mm. liikenteen yleissuunnittelu, vesihuollon suunnittelu, melututkimus.

7. Toteuttamissopimus

Seurakuntayhtymä ja Kaupunki sitoutuvat tekemään kaavamuutokseen liittyen toteuttamissopimuksen/maankäytösopimuksen tässä sanotuin pääehdoin. Sopimus allekirjoitetaan ennen asemakaavamuutoksen hyväksyntää.

7.1 Rakennusoikeuden jako

Sopijapuolet jakavat kaavamuutoksen mukaisen rakennusoikeuden sopimusalueella omistamiensa pinta-alojen suhteessa seuraavin tarkennuksin.

Asemakaavamuutoksessa, joka laaditaan maankäyttösuunnitelma 1:n pohjalta (kts. sopimuskohta 5) Seurakuntayhtymän pinta-alaan ei lueta uuden kirkkorakennuksen tarvitsemaa maa-aluetta/tonttia rakennusoikeutta jaettaessa sopijapuolten kesken. Uuden kirkkorakennuksen tontin rakennusoikeus kuuluu Seurakuntayhtymälle. Uutta kirkkorakennusta varten erotetaan erillinen, rakennusoikeudeltaan noin 1500 kem2:n suuruinen tontti, joka voi jäädä Seurakuntayhtymän omistukseen.

Asemakaavamuutoksessa, joka laaditaan maankäyttösuunnitelma 2:n pohjalta (kts. sopimuskohta 5) Seurakuntayhtymän pinta-alaan lasketaan kuuluvaksi tontti 92-61-204-2 sekä se osa määräalasta 92-61-9901-0-M506, joka tulee kuulumaan tässä sopimuksessa tarkoitettuun tulevaan tonttiin. Seurakunnan pinta-alaan ei lueta uuden kirkkorakennuksen tarvitsemaa maa-aluetta/tonttia rakennusoikeutta jaettaessa sopijapuolten kesken. Uuden kirkkorakennuksen tontin rakennusoikeus kuuluu Seurakuntayhtymälle. Uutta kirkkorakennusta varten erotetaan erillinen, rakennusoikeudeltaan noin 1500 kem2:n suuruinen tontti, joka voi jäädä Seurakuntayhtymän omistukseen.

7.2 Rakennusten ja rakenteiden purkaminen

Kumpikin sopijapuoli vastaa omistamiensa rakennusten ja rakenteiden purkukustannuksista.

7.3 Yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaus

Seurakuntayhtymä sitoutuu maksamaan kaupungille tontin 92-61-402-2 omistajana maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen korvauksen, joka vastaa 50 % kaavamuutoksen tuomasta arvonnoususta tontille 92-61-402-2. Korvaus voidaan suorittaa maanluovutuksena ja/tai rahasuorituksena

7.4 Kunnallistekniikka

Kaupunki vastaa kustannuksellaan sopimusalueen ulkopuolella sijaitsevan kunnallistekniikan rakentamisesta.

Sopimusalueen sisällä sijaitsevan kunnallistekniikan rakentamisesta ja kustannusjaosta sovitaan erikseen kaavamuutoksen yhteydessä tehtävässä toteuttamissopimuksessa / maankäytösopimuksessa.

7.5 Vesihuoltoverkkoon liittyminen

Sopimusalue ja sille toteutettavat rakennukset maanomistaja on velvollinen liittämään kustannuksellaan HSY:n omistamaan vesihuoltoverkkoon liittymishetkellä voimassa olevin liittymisehdoin.

Kaupungilla on oikeus siirtää sopijapuolta enempää kuulematta tähän sopimukseen perustuvat vesihuoltolaitteita koskevat oikeutensa ja velvollisuutensa mahdollisesti perustettavalle julkis- tai yksityisoikeudelliselle vesihuoltoyhtiölle.

7.6 Valtion tukema asuntotuotanto

Kummankin sopijakumppanin asuntorakennusoikeudesta osoitetaan 20 % valtion tukemaan asuntotuotantoon.

7.7 Jäljempänä olevien sopimuskohtien 8 ja 9 velvoitteet sisällytetään toteuttamissopimukseen.

8. Sopimusvelvoitteiden siirto kolmannelle

Seurakuntayhtymä sitoutuu ottamaan tämän sopimuksen sopimusehdot sopimusaluetta koskeviin omistamansa kiinteistön vastaisiin luovutuskirjoihin kaikilta niiltä osin kuin sopimusvelvoitteita ei ole suoritettu luovutushetkellä. Seurakuntayhtymä sitoutuu ilmoittamaan kirjallisesti vastaisista luovutuksista Kaupungille.

Seurakuntayhtymä vastaa tämän sopimuksen velvoitteista siihen asti, kunnes Kaupunki on hyväksynyt sopimusvelvoitteiden siirron luovutuksensaajalle tai sopimusvelvoitteet ovat tulleet täytetyiksi. Jos Seurakuntayhtymä ei ole siirtänyt velvoitteita edellä sanotulla tavalla, Seurakuntayhtymä vastaa tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisesta myös luovutetun alueen osalta.

Mikäli Seurakuntayhtymä luovuttaa kiinteistöjä kolmannelle osapuolelle edellä mainitulla tavalla, Kaupungilla ei kuitenkaan ole oikeutta evätä luovutusta ilman pätevää syytä.

9. Erimielisyyksien ratkaiseminen

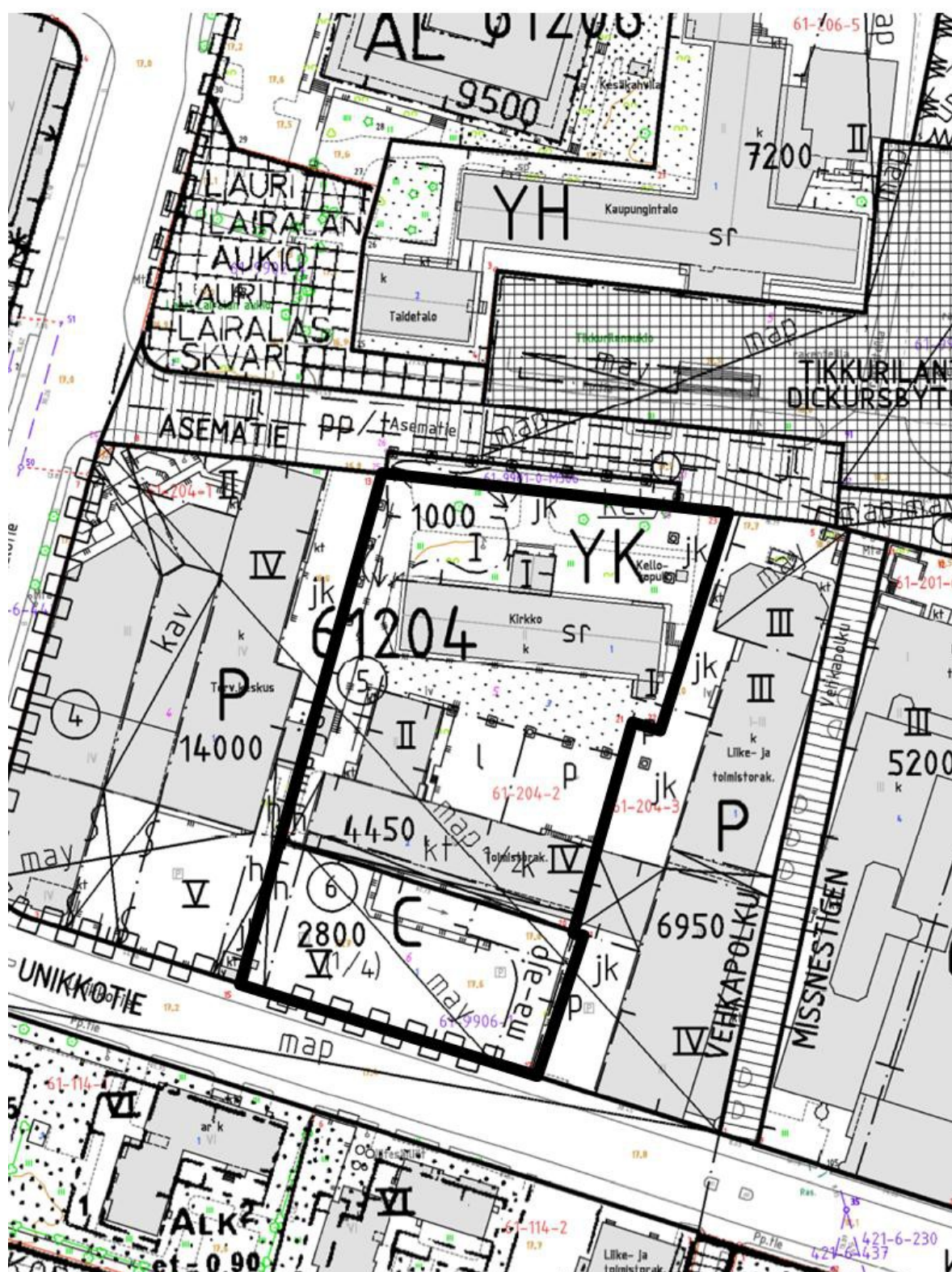
Tästä sopimuksesta mahdollisesti johtuvat erimielisyydet ratkaistaan ensisijaisesti sopijapuolten keskeisin yhteisin neuvotteluin. Mikäli näissä neuvotteluissa ei päästä yhteisymmärrykseen, saatetaan erimielisyys Vantaan käräjäoikeuden ratkaistavaksi.

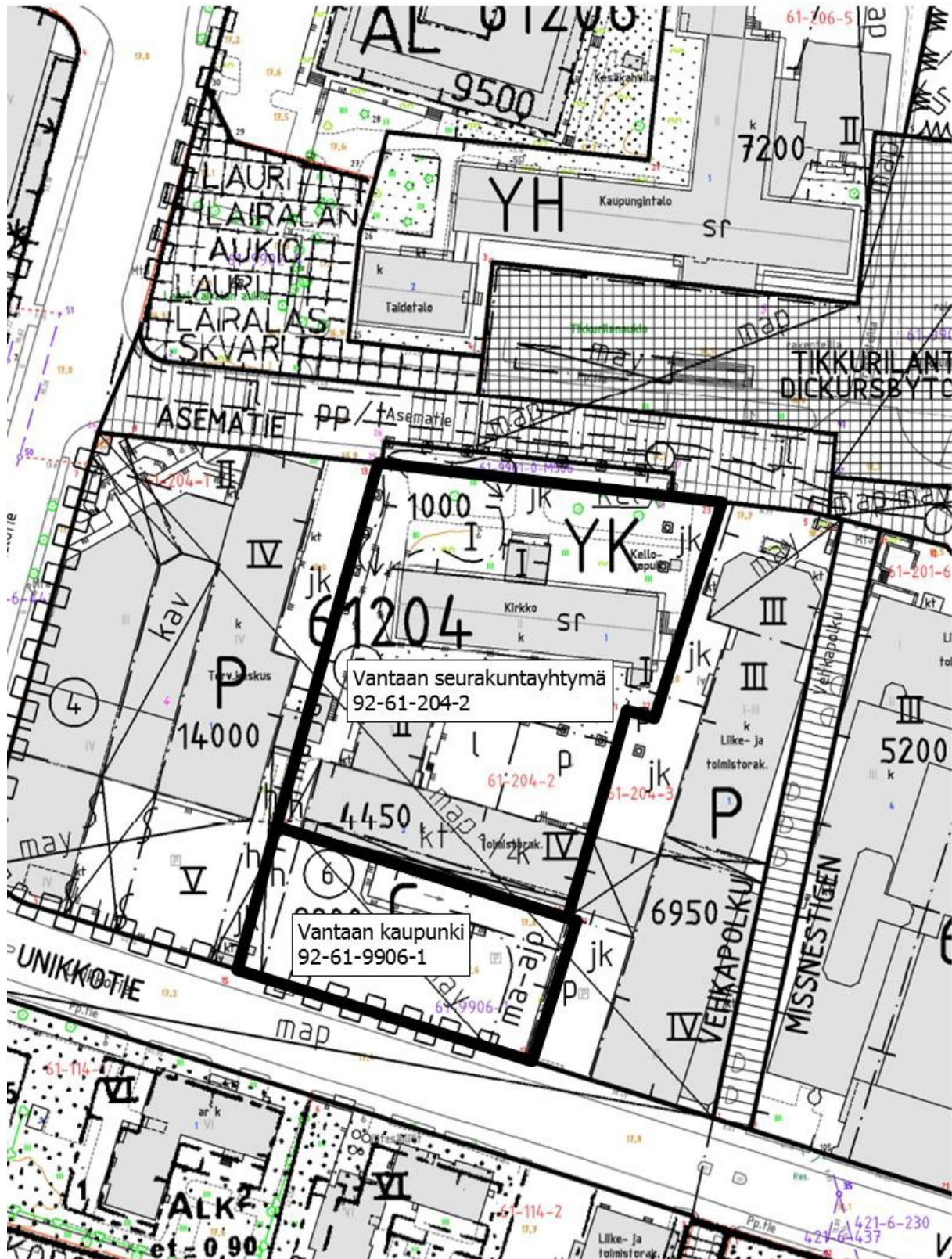
10. Sopimuksen voimassaolo

Tämä sopimus tulee voimaan kun molemmat sopijapuolet ovat sen allekirjoittaneet. Sopimus on voimassa 31.12.2018 saakka. Mikäli tuohon määräpäivään mennessä sopijapuolet eivät ole allekirjoittaneet tämän sopimuksen kohdan 7 mukaista toteuttamissopimusta, lakkaa tämä sopimus olemasta voimassa.

Kumpikaan sopijapuoli ei esitä tämän sopimuksen mahdollisen raukeamisen johdosta minkäänlaisia korvausvaatimuksia.

ALLEKIRJOITUKSET





Liite 3
Seurakuntayhtymän
virastotalo ja kirkkorakennus

