

A. YHTEISTYÖSOPIMUS JA B. ESISOPIMUS KIINTEISTÖKAUPASTA

VANTAAN KAUPUNKI / VANTAAN SEURAKUNTAYHTYMÄ JA HELSINGIN SEURAKUNTAYHTYMÄ

A. YHTEISTYÖSOPIMUS

LUONNOS 8.11.2022

1. Osapuolet

1.1 Vantaan kaupunki (Y: 0124610-9)

Asematie 7

01300 Vantaa

(jäljempänä **"Kaupunki"**)

1.2 Vantaan seurakuntayhtymä (Y: 0202774-1)

PL 56

01301 Vantaa

1.3 Helsingin seurakuntayhtymä - Helsingfors Kyrkliga Samfällighet (Y: 0201242-7)

Kolmas linja 22 B

00530 Helsinki

(jäljempänä 1.2 ja 1.3 yhdessä **"Seurakuntayhtymät"**)

2. Sopimusalue

Sopimusalueen muodostaa Seurakuntayhtymien Vantaan Jokiniemen kaupunginosassa omistama noin 17,3 ha suuruinen määräala Räckhals nimisestä tilasta 92- 407-13-7 (jäljempänä **"Sopimusalue"**). Sopimusalue on viljelyskäytössä olevaa peltoaluetta, joka rajautuu idässä Rekolanojaan ja etelässä pientaloalueeseen. Sopimusalueella ei ole asemakaavaa. Sopimusalue on esitetty liitekartassa A1.

Tähän sopimuskokonaisuuteen kuuluu myös esisopimus kiinteistökaupasta. Esisopimus koskee Sopimusalueen länsipuolella sijaitsevaa opetustoimintaa palvelevaa rakennusten korttelialuetta (YO), joka muodostuu Seurakuntayhtymien omistamasta kiinteistöstä 92-62-304-2. Kiinteistöä koskee Kaupungin ja Seurakuntayhtymien välinen 30 vuoden maanvuokrasopimus alkaen 28.4.2004.

3. Sopimuksen tausta ja tarkoitus

Vantaan maa- ja asuntopoliittiset linjaukset (jäljempänä **"MAPO"**) on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 18.6.2018. MAPOn linjauksia esitetään osin päivitettäväksi syksyllä 2022 valtuustoryhmille tehdyn kyselyn vastausten pohjalta. Voimassa olevan MAPO:n 2. päämäärän

”Vantaalle suunnitellaan vetovoimaisia asunto- ja työpaikka-alueita palveluineen” toimenpiteeksi on kirjattu Kaavoitamme ensisijaisesti kaupungin omistamaa maata ja asemakaavoitettuja täydennysrakentamisalueita. Yksityisten maanomistajien kaavoitushankkeita edistetään, kun ne tukevat tiivistyvän kaupungin strategisia tavoitteita ja ovat asemakaavoitetulla alueella sijaitsevia täydennysrakentamiskohteita.

Seurakuntayhtymien omistamasta Räckhals -nimisestä tilasta 92-407-13-7 on Vantaan yleiskaavassa 2020 (KV 25.1.2021, valituksenalainen) noin 17,3 ha alue merkitty Asuinalueeksi (A) Jokiniemen kaupunginosassa. Alueella ei ole asemakaavaa, mutta Seurakuntayhtymät ovat esittäneet toiveen, että alue voitaisiin ottaa asemakaavoitettavaksi. Alue on esitetty liitteessä 1 Sopimusalueena.

Seurakuntayhtymät omistavat Jokiniemen kaupunginosassa Opetustoimintaa palveleva rakennusten korttelialueen tontin 92-62-304-2, jossa myös suojeltava rakennus (YO, sr-5). Vantaan yleiskaavassa 2020 em. tontti on palveluiden ja hallinnon aluetta (P). Tontti 92-62-304-2 on vuokrattu Vantaan kaupungille 30 vuodeksi alkaen 28.4.2004, ja tontilla toimii Vantaan ammattiopisto Varian Hiekkaharjun toimipiste. Kaupunki on esittänyt seurakuntayhtymille ostotarjouksen tontista. Ammattiopiston rakennusten merkittävä peruskorjaus on alkamassa perustuen vuonna 2021 tehtyyn tarveselvitykseen ja hankesuunnitteluun. Seurakuntayhtymät pääsääntöisesti vuokraavat maa-alueitaan, mutta myyvät niitä vain erityistapauksissa.

Tällä yhteistyösopimuksella sovitaan yhteen Seurakuntayhtymien tavoite käynnistää ja saattaa voimaan Sopimusalueen asemakaavoitus vaiheittain ja Kaupungin tavoite ostaa ammattiopisto Varian Hiekkaharjun toimipisteen tontti 92-62-304-2.

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

Esisopimus kiinteistön kaupasta koskee Sopimusalueen länsipuolella sijaitsevaa opetustoimintaa palvelevaa rakennusten korttelialuetta (YO), joka muodostuu kiinteistöstä 92-62-304-2. Lopullinen kiinteistökauppa toteutuu mikäli Sopimusalueelle saadaan asemakaavoitettua vähintään 35 000 k-m² asuinrakennusoikeutta. Kiinteistökaupan esisopimus sisältyy sopimukseen.

Osapuolet vastaavat kaikissa tapauksissa tähän sopimuskokonaisuuteen liittyvistä omista kustannuksistaan.

4. Suunnittelun lähtökohdat

Voimassa olevassa **Vantaan yleiskaavassa 2007** (KV 17.12.2007) Sopimusalue on osoitettu merkinnällä A2 matalaksi ja tiiviiksi asuinalueeksi, jolle saa rakentaa ensisijaisesti pienkerrostaloja ja kytkettyjä pientaloja. Alueella voidaan sallia asuinympäristöön soveltuvia

työtiloja. Sopimusaluetta rajaa pohjoisessa ja idässä maisemallisesti arvokas alue, urheilu- ja virkistyspalvelujen alue VU, ohjeellinen ulkoilureitti sekä lähivirkistysalue VL, etelässä pientaloalue A3 ja lännessä julkisten palvelujen ja hallinnon alue PY sekä palvelujen alue P1.

(Kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymä yleiskaava on tullut voimaan 25.2.2009, 3.6.2009 ja 13.1.2010.)

Liite A2 ote Vantaan yleiskaava 2007 (KV 17.12.2007)

Vantaan yleiskaavassa 2020 (KV 25.1.2021, valituksenalainen) Sopimusalue on osoitettu merkinnällä A asuinalueeksi, joka varataan monipuoliseen asumiseen. Alueen länsiosa on joukkoliikenteen runkolinjastoon tukeutuvaa kestävän kasvun vyöhykettä, jolle kaupunginosan maankäyttöä tehostava rakentaminen ensisijaisesti ohjataan. Aseman ja pysäkin lähikortteleita kehitetään sen vaikutusalueen palveluiden, kaupan ja alueelle soveltuvien työpaikkojen keskittymänä. Asemansseudulla parannetaan saavutettavuutta ja paikkojen tunnistettavuutta. Alueen kehittämisessä ja täydennysrakentamisessa tulee parantaa kaupunkitilan viihtyisyyttä sekä kävelyn ja pyöräilyn mahdollisuuksia. Alue tulee toteuttaa vihertehokkaasti. Alueella tulee olla riittävästi virkistysalueita. Alueelle saa sijoittaa asuinympäristöön ja paikalliseen alakeskukseen soveltuvia palveluita sekä toimitilaa. Asemakaavoituksen yhteydessä tulee varmistaa palveluverkon riittävyys ja palveluiden saavutettavuus kestäväillä kulkumuodoilla. Alueelle voidaan sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikkörajan alittavaa lähialueen asukkaita palvelevaa kauppaa. Alueella on suosittava tehokkaita pysäköintiratkaisuja. Hulevesien muodostumista on pyrittävä ehkäisemään ja muodostuvat hulevedet on viivytettävä. Asemakaavoituksessa tulee edistää energiatehokkuutta ja uusiutuvan energian hyödyntämistä.

Sopimusaluetta rajaa pohjoisessa ja idässä maisemallisesti arvokas alue, urheilu- ja virkistyspalvelujen alue VU, lähivirkistysalue VL, ekologinen runkoyhteys ja ohjeellinen ulkoilureitti, etelässä asuinalue A ja lännessä virkistysalueita yhdistävä virkistysalueyhteys sekä palveluiden ja hallinnon alue. Hiekkaharjun aseman kupeessa sopimusalueen läheisyydessä sijaitsee kaupunkikeskustan asuinalue AC. Alueen pohjoisrajalla virtaava puro *Rekolanoja* on luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue, jonka suunnittelussa, käytössä ja hoidossa tulee turvata alueen sisältämien erityisten luontoarvojen säilyminen. Yleiskaavan mukaan purot tulee lähtökohtaisesti säilyttää vesipinnoiltaan avoimina ja reuna-alueen kasvillisuudeltaan avoimina. Jatkosuunnittelussa tulee tutkia, kuinka leveä rakentamaton alue puron varrelle jätetään. Puron viherkäytävä tulee toteuttaa mahdollisimman leveänä.

Vantaan uusi yleiskaava (Yleiskaava 2020, KV 25.1.2021) ei ole vielä lainvoimainen. Yleiskaavasta valitettiin Helsingin hallinto-oikeuteen, joka hylkäsi 28.6.2022 päätöksen myötä useimmat yleiskaavasta annetut valitukset. Kaavakartasta kumottiin valitusten johdosta osittain kaksi aluevarausta (osa asuinaluevarauksesta (A) Santaradan radanpidon alueelta Hakkilassa sekä osa luonnonsuojelualuevarauksesta (SL) Myllykyläntien varresta Kiilan kaupunginosassa) sekä osan kaupallisten palveluiden alueen (KM) kaavamääräyksestä. Päätöksestä on valitettu korkeimpaan hallinto-oikeuteen. Kaupunginhallitus voi päättää kaavan osittaisesta voimaantulosta alueilla, joita valitukset eivät koske. Lainvoiman kaava saa valituksenalaisilla alueilla vasta, kun jatkovalitukset on ratkaistu korkeimmassa hallinto-oikeudessa. Valitukset eivät kuitenkaan koske tämän kaavan aluetta.

Edellä mainitut yleiskaavamerkinnot ja -määräykset osoittavat, että Sopimusalue tulee suunnitella osaksi laajentuvaa ja omaleimaisena kehittyvää Hiekkaharjun asemanseutua. Asumisen ohella Sopimusalueella tulee olla kattavat ja keskeisesti sijoittuvat kehittyvän

asemaneudun palvelut, kuten riittävästi liiketiloja, päiväkotia ja lähikauppa sekä lähivirkistysalueet. Lisäksi alueen suunnittelussa tulee ottaa huomioon ympäröivään luontoon, maisemaan, kulttuuriympäristöön ja kaupunkirakenteeseen liittyvät lähtökohdat, kuten Rekolan luontoarvot, Hanabölen maisemakuva ja kulttuuriympäristö sekä ympäristön olemassa oleva kaupunkirakenne. Sopimusalueen maankäytön tulee mm. tehokkuudeltaan ja rakennustyypeiltään olla sellaista, joka sopeutuu Hanabölen peltolaakson arvokkaaseen kulttuurimaisemaan sen maisemallisia arvoja heikentämättä. Sopimusalueen tulee olla myös vihertehokas ja viihtyisä. Tavoitteena on toteuttaa piha-alueet ja ratkaista pysäköinti ensisijaisesti muuntojoustavasti ja tehokkaasti pysäköintilaitoksissa. Ympäristön tulee olla kävelyyhin ja pyöräilyhin kannustavaa. Hulevesiratkaisut suunnitellaan aluetasoisina ja uusiutuvan energian hyödyntämisen sekä energiatehokkuuden tavoitteet otetaan suunnitteluratkaisussa huomioon.

Liite A1 Vantaan yleiskaava 2020 (KV 25.1.2021, valituksenalainen)

Vantaan Kaupunkistrategiassa 2022 – 2025 (KV 31.1.2022) Vantaa on asettanut tavoitteeksi olla hiilineutraali ja resurssiviisas. Vantaa on vetovoimainen asumisen kaupunki: Tarkoitus on asemakaavoituksen kautta luoda uusia monimuotoisia pientaloasumisen vaihtoehtoja ja edistää myös nykyisten pientaloalueiden viihtyisää täydennysrakentamista yleiskaavan määrittämin reunaehdoin. Vantaa on jo pientalojen suurkaupunki, mikä nostetaan laajemmin tunnetuksi vetovoimatekijäksi.

Vantaan resurssiviisauden tiekartta on kaupungin strategiaa toteuttava ohjelma. Resurssiviisauden tiekartta ohjaa kaupungin ympäristövastuullisuuden kehittämistä. Tavoitteena vuonna 2030 on hiilineutraali Vantaa, jossa kaupungin suunnittelu ja toteutus on resurssiviisasta, luonto monimuotoista, luonnonvaroja käytetään kestävästi ja jossa asukkaiden, yritysten ja yhteisöjen toimintatavat ovat vastuullisia. Resurssiviisauden tiekartassa on kuvattu keinoja, joiden avulla edetään kohti tavoitetta. Kaavoituksessa on keskeistä edistää vähähiilisiä ratkaisuja ja uusiutuville energialähteille tuotetun energian hyödyntämistä. Hiilineutraaliuteen ja resurssiviisautteen tähtäävät toimenpiteet selvitetään kaavakohtaisesti. Resurssiviisauden tiekartasta voidaan johtaa seuraavat alueen suunnittelua koskevat tavoitteet:

- Tehdään Ilmasto/hiilineutraaliusselvitys
- Palvelujen (myös joukkoliikenne ja virkistysalueet) tulee olla saavutettavia
- Hulevesirakenteet suunnitellaan
- Vihertehokkuutta noudatetaan
- Suositaan puurakentamista
- Kierrätetään maamassoja
- Huolehditaan pintavesien ekologisesta tilasta

5. Asemakaavoitus ja toteutusaikataulu

Osapuolten tavoitteena on käynnistää ja saattaa voimaan Sopimusalueen asemakaavoitus vaiheittain. Sopimusalueen kokonaissuunnittelua ja asemakaavoitusta edistetään yhteistyössä seuraavasti:

Suunnittelun käynnistäminen ja vaihtoehtoisten suunnitteluratkaisuiden laadinta

Alueen suunnittelu käynnistetään yhteistyössä aikaisintaan vuonna 2023

Kaupunki tulkitsee ja toimittaa suunnittelun lähtökohtien, kuten yleiskaavan, kaupunkistrategian sekä olennaisten ohjelmien ja linjausten perusteella alueen maankäytön suunnittelua koskevat tavoitteet. Yhdessä Seurakuntayhtymien kanssa luodaan tarkennetut suunnittelutavoitteet. Seurakuntayhtymien vastuulla on kustannuksellaan teettää mm. maaperään, pohjaveteen, liikenteeseen ja ympäristöhäiriöihin yms. liittyvät selvitykset ja mahdolliset suunnittelun lähtöaineiston täydentämiseen liittyvät työt sekä vaihtoehtojen vertailuun liittyvät selvitykset, kuten hiilitaselaskelmat.

Sopimusalueen kehittämisessä edetään joko arkkitehtisuunnittelukilpailun tai rinnakkaistoimeksiannon kautta, jotta voidaan tarkastella monipuolisesti erilaisia konseptivaihtoehtoja ennen tarkempaa kaavasunnittelua. Suunnittelukilpailu voi olla joka toinen vuosi järjestettävä kansainvälinen suunnittelukilpailu Europan, joka on suunnattu 40-vuotiaille arkkitehtuurin sekä kaupunki- ja maisemasuunnittelun ammattilaisille. Tällöin Europan Suomi/Suomen Arkkitehtiliitto SAFA ottaa vastuun kilpailun käytännön järjestelyistä, kilpailuohjelman laadinnasta ja mm. kilpailun markkinoinnista. Kilpailuun osallistumisen kustannus on 100 000 e (alv. 0), johon sisältyy mm. tuomareiden palkkiot, kilpailijoiden palkinnot sekä kilpailuun liittyvät 3 kansainvälistä seminaarimatkaa (1 hlö/kohde). Kilpailun avulla saadaan hankkeelle näkyvyyttä ja tehdään uutta aluetta laajasti tunnetuksi. Lisätietoa kilpailusta liitteistä sekä www.europan.fi. Vaihtoehtoisesti kilpailu voi olla myös SAFAn sääntöjen mukainen kaksivaiheinen yleinen kilpailu tai kutsukilpailu, jolloin SAFasta saadaan asiantuntijatukea järjestämiseen, mutta pääasiallinen vastuu käytännön järjestelyistä ja kilpailun laadinnasta on maanomistajilla yhteistyössä kaupungin kanssa. Tällaisen kilpailun kulurakenne ja aikataulu eroaa Europan-kilpailusta. Kilpailumuodosta riippumatta kilpailun järjestämisestä aiheutuvat kulut tulevat seurakuntayhtymien maksettavaksi. Kulurakenteesta lisää liitteenä?

Mikäli päädytään rinnakkaistoimeksiantoon, Seurakuntayhtymät teettävät kustannuksellaan kolme erilaista vaihtoehtoista maankäytön yleissuunnitelmaa valituilla arkkitehti/suunnittelutoimistoilla asemakaavatyön pohjaksi. Suunnittelutyö käynnistyy yhteisessä työpajassa/seminaarissa, jossa käydään suunnittelutoimistojen kanssa läpi alueen suunnittelua koskevat lähtötiedot ja suunnittelun tavoitteet. Mukaan valittavien arkkitehti/suunnittelutoimistojen tulee olla työryhmältään monialaisia (ainakin maisema-arkkitehtuuri, liikennesuunnittelu) sekä referensseiltään vakuuttavia.

Rinnakkaistoimeksiannon kautta tuotettuun yleissuunnitelmaan tai kilpailun pohjalta tuotetun suunnitteluratkaisuun syntyy asemakaavaprosessin edetessä jatkokyöstötarvetta, johon Seurakuntayhtymien tulee kustannuksellaan myös varautua.

Asemakaavoitus

Alueen asemakaavoitus käynnistetään yhteistyössä aikaisintaan vuonna 2024.

Osapuolten tavoitteena on, että alueelle laaditaan yksi koko alueen kattava asemakaavaluonnos, joka pohjautuu vaihtoehtotarkasteluiden kautta parhaaksi arvioituun suunnitteluratkaisuun tai kilpailuehdotukseen kehittäen siinä tehtyjä ratkaisuja edelleen. Tavoitteena on, että suunnitteluyhteistyö jatkuu parhaan suunnitteluratkaisun tuottaneen suunnittelutoimiston/kilpailuehdotuksen tekijän kanssa ja vaihtoehtotarkasteluvaiheen suunnitelmaa tarkennetaan asemakaavaluonnoksen viitesuunnitelman tasolle.

Tämän jälkeen asemakaavan muutosehdotukset laaditaan asemakaavaluonnoksen pohjalta tarkoituksenmukaisin rajauksin kahdessa tai useammassa vaiheessa. Osapuolten tavoitteena on lähimmäksi Hiekkaharjun asemaa sijoittuvien tehokkaampien alueiden kaavoittaminen

ensimmäisessä vaiheessa siten, että ensimmäinen vaihe tuottaisi vähintään 35 000 k-m² asuinrakennusoikeutta sekä laajentuvalla asemanseudulle tarpeelliset kaupalliset ja muut palvelut. Tämän jälkeen asemakaavoitusta jatketaan tarkoituksenmukaisin rajauksin Sopimusalueen asemakaavoittamattomien alueiden osalta.

Seurakuntayhtymien vastuulla on kustannuksellaan teettää mm. asemakaavan viitesuunnitelmat sekä suunnitteluratkaisun vaikutusten arviointiin liittyvät selvitykset. - Kaupunki osallistuu työn ohjaukseen.

Osapuolet ovat tietoisia siitä, että tämän sopimuksen pohjalta käynnistyvät kaavoitusprosessit eivät välttämättä johda asemakaavojen tai asemakaavamuutosten hyväksymiseen. Osapuolet sitoutuvat olemaan esittämättä toisilleen korvausvaatimuksia sillä perusteella, että käynnistettävät kaavoitusprosessit eivät johda asemakaavojen tai asemakaavamuutosten hyväksymiseen.

6. Laadittaviin asemakaavojen muutoksiin liittyvä kunnallistekniikka

Asemakaavojen ja asemakaavamuutosten hyväksymisen yhteydessä tehtävissä maankäyttösopimuksissa ja niissä määritellyllä maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvien kustannusten korvauksella (jäljempänä **”Maankäyttökorvaus”**) Kaupunki toteuttaa Sopimusaluetta palvelevien asemakaavojen ja asemakaavamuutosten mukaisen kunnallistekniikan. Kaupunki huolehtii yhdessä HSY:n kanssa tarvittavan vesihuollon rakentamisesta. Kunnallistekniikan toteuttamisen aikatauluista sovitaan tarkemmin maankäyttösopimukseen kuuluvissa kunnallistekniikan rakentamissopimuksissa.

Seurakuntayhtymät ovat velvolliset liittämään Sopimusalueen ja sille toteutettavat rakennukset HSY:n omistamaan yleiseen vesihuoltoverkostoon sekä liittämään Sopimusalueen sähköverkkoon. Seurakuntayhtymät vastaavat liittymiskustannuksista ja noudattaa liittymishetkellä voimassa olevia liittymisehtoja.

7. Laadittaviin asemakaavojen muutoksiin liittyvät maankäyttösopimukset

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

7.1

Seurakuntayhtymät sitoutuvat tulevaisuudessa asemakaavoissa ja asemakaavamuutoksissa suorittamaan Kaupungille Kaupungin maa- ja asuntopoliittisten linjausten mukaisen Maankäyttökorvauksen. Tällä hetkellä maankäyttökorvauksena maksetaan enimmillään 50 % kaavoituksen tuomasta arvonnoususta. 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 suoritetaan maana ensisijaisesti tuettuun asumiseen osoitetuina tontteina. Asia sovitaan maankäyttösopimuksissa. Maanluovutuksista tehdään ensin esisopimukset ja myöhemmin

erilliset luovutuskirjat Sopimusaluetta koskevien asemakaavojen ja asemakaavamuutosten tultua voimaan.

7.2

Osapuolet sitoutuvat toteuttamaan Sopimusalueelle monipuolista asuntotuotantoa. Kaupungin maa- ja asuntopoliittisten linjausten mukaisesti asuntojen rahoitus- ja hallintamuotojakaamaa sekä huoneistotyyppijakaamaa tullaan säätämään kuhunkin asemakaavaan tai asemakaavamuutokseen liittyvässä maankäyttösopimuksessa kulloinkin voimassa olevien maa- ja asuntopoliittisten linjausten mukaisesti. Maankäyttösopimuksien velvoitteiden täyttämisen turvaamiseksi sopimuksissa on sopimussakkoehdot.

Tämän yhteistyösopimuksen sopimisen hetkellä vuonna 2022 linjauksena on, että Sopimusalueen uudesta asuntorakentamisen kerrosalasta 30 % on valtion tukemaa asuntotuotantoa ja vähintään 50 % toteutetaan vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona. Tällä hetkellä asuntojen kokonaismäärästä korkeintaan 30 % saa olla yksioita ja vähintään 30 % on oltava kolmioita tai suurempia asuntoja asuinrakennusta kohden. Asuntojen kokonaismäärä pyöristetään lähimpään kokonaislukuun.

7.3

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.

7.4

Seurakuntayhtymät sitoutuvat luovuttamaan Kaupungille vastikkeetta tulevilla asemakaavoissa osoitetut Sopimusaluetta palvelevan katu- ja yhdyskuntateknisen huollon alueet sekä yhden yleisten rakennusten tontin. Kaupungilla on mahdollisuus sijoittaa edellä mainitun tontin lisäksi myös muita aluetta palvelevia julkisia palveluita alueelle. Maanluovutukset tehdään asemakaavojen ja asemakaavamuutosten mukaisesti tarkoituksenmukaisina kokonaisuuksina. Seurakuntayhtymät sitoutuvat myymään Kaupungille Sopimusalueelle tulevilla asemakaavoissa osoitetut virkistys ja puistoalueet 3 € /m².

7.5

Seurakuntayhtymän omistukseen Sopimusalueella jäävän tonttialueen toteuttamisesta kokonaisuudessa vastaa Seurakuntayhtymät ja mahdollinen kolmas/kolmannet (myöhemmin kolmas) taho, jolle Seurakuntayhtymät mahdollisesti kiinteistöjään luovuttaa. Jos toteuttamisessa on mukana kolmas taho, Seurakuntayhtymät vastaavat maankäyttösopimuksien velvoitteista yhteisvastuullisesti tämän kolmannen tahon kanssa, ellei siirronsaajana oleva kolmas osapuoli sitoudu kirjallisesti noudattamaan maankäyttösopimusta ko. siirronsaajalle siirtyvää kiinteistöä koskevilta ja muilta ko. kiinteistön kannalta relevanteilta osin ilman varauksia ja ehtoja. Kaupunki toteuttaa asemakaavojen tai asemakaavamuutosten mukaisen julkisen kaupunkitilan. Kunnallistekniikan tarkemmasta toteutusjärjestyksestä ja mm. kunnossapitovastuista sovitaan tarkemmin tulevien asemakaavojen tai asemakaavamuutosten yhteydessä tehtäviin maankäyttösopimukseen kuuluvissa kunnallistekniikan rakentamissopimuksissa.

8. Sopimuksen muuttaminen

Mikäli olosuhteissa tapahtuu huomattavia muutoksia, joista johtuen tätä yhteistyösopimusta on tarkistettava, osapuolet sitoutuvat neuvottelemaan niistä erikseen.

9. Erimielisyyksien ratkaiseminen

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

10. Sopimuksen velvoitteiden siirto kolmannelle

Seurakuntayhtymät sitoutuvat ottamaan tämän sopimuksen sopimusehdot Sopimusaluetta koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin kaikilta niiltä osin, kuin sopimusvelvoitteita ei ole suoritettu luovutushetkellä. Seurakuntayhtymät sitoutuvat ilmoittamaan kirjallisesti vastaisista luovutuksista Kaupungille.

11. Sopimuksen voimaantulo ja voimassaolo

Tämä sopimus tulee voimaan heti, kun osapuolet ovat sen allekirjoittaneet. Sopimus on voimassa 31.12.2035 saakka. Mikäli tähän päivämäärään mennessä ei ole tullut voimaan uutta Sopimusaluetta koskevaa asemakaavaa tai asemakaavamuutosta, 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.

B. ESISOPIMUS KIINTEISTÖN KAUPASTA

I LOPULLISEN KAUPAN TOTEUTUMISEN EDELLYTYKSET

Osapuolet sitoutuvat tekemään kohdan II mukaisen kauppakirjan kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun Vantaan kaupungin sekä Vantaan seurakuntayhtymän ja Helsingin seurakuntayhtymän välisessä yhteistyösopimuksessa määritellylle sopimusalueelle (n. 17,3 ha määräala tilasta 92-407-13-7) on saatu asemakaavoitettua vähintään 35 000 k-m2 asuinrakennusoikeutta.

Tämä esisopimus lakkaa olemasta voimassa, mikäli:

- Alueelle ei saada kaavoitettua vähintään 35 000 k-m2 asuinrakennusoikeutta
- Asemakaavaa koskeva Vantaan kaupunginvaltuuston päätös kumotaan muutoksenhaussa.

Osapuolet eivät esitä tämän esisopimuksen mahdollisen raukeamisen takia minkäänlaisia korvausvaatimuksia.

Kiinteistökaupan esisopimuksesta menevästä kaupanvahvistajan palkkiosta vastaa Kaupunki.

Tätä esisopimusta voidaan muuttaa tai täydentää vain kirjallisesti, eikä osapuoli voi vedota muutokseen ennen kuin molempien osapuolten laillinen edustaja on sen allekirjoittanut.

Tätä esisopimusta tai sen tiettyä kohtaa ei tulkita toisen osapuolen eduksi tai vahingoksi sillä perusteella, että kauppakirja tai tietty kohta on kyseisen osapuolen tai tämän neuvonantajan laatima.

Tähän esisopimukseen sovelletaan Suomen lakia, pois lukien lainvalintasäännöt.

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

II KIINTEISTÖN KAUPPAKIRJA

Sopimus perustuu Vantaan kaupunginhallituksen lainvoimaiseen päätökseen [päiväys ja päätösnumero] sekä osapuolten välillä (päivämäärä) allekirjoitettuun kiinteistökaupan esisopimukseen.

Myyjä

Vantaan Seurakuntayhtymä (Y-tunnus: 0202774-1))

PL 56
01301 Vantaa

ja

Helsingin Seurakuntayhtymä -Helsingfors Kyrkliga Samfällighet

(Y-tunnus: 0201242-7)

Kolmas linja 22 B

00530 Helsinki

(jäljempänä yhdessä "Myyjä")

Ostaja

Vantaan kaupunki (Y-tunnus: 0124610-9)

Asematie 7

01300 Vantaa
(jäljempänä "Kaupunki")

Kaupan kohde

Vantaan kaupungin Jokiniemi-nimisessä kaupunginosassa sijaitseva kiinteistö, kiinteistötunnus 92-62-304-2 (jäljempänä "Kiinteistö"). Kiinteistön pinta-ala on kiinteistörekisteriotteen mukaan 44 222 m².

Kiinteistön asemakaavamerkintä on opetustoimintaa palveleva rakennusten korttelialue (YO). Kiinteistöön kohdistuva rakennusoikeus on 30 500 k-m².

Kiinteistö on merkitty oheiseen karttaliitteeseen ([liite B1](#)).

Kauppakirjan ehdot

Tämän kaupan kaikki ehdot on esitetty tässä kauppakirjassa.

Kauppahinta

Kauppahinta on **8 115 000** euroa. Kauppahinta maksetaan Myyjän ilmoittamalle tilille viivytyksettä tämän kauppakirjan allekirjoittamisen jälkeen. Kauppahinnan perusteena ovat Kaupungin sekä Seurakuntayhtymien vuonna 11/2021 ja 3/2022 tilaamat selvitykset kiinteistön markkina-arvosta. Kauppahinta sidotaan elinkustannusindeksiin (1951/10=100), ja kauppahintaa korotetaan elinkustannusindeksin muutosta vastaavasti siten, että perusindeksi on huhtikuun pisteluku vuonna 2022 ja tarkistusindeksi on viimeisin julkaistu pisteluku kaupan tekohetkellä.

Omistus- ja hallintaoikeus

Kiinteistön omistusoikeus siirtyy Kaupungille tämän kauppakirjan allekirjoitushetkellä. Kiinteistön hallintaoikeus on Kaupungilla 27.8.2004 päivätyn maanvuokrasopimuksen perusteella.

Tämän kauppakirjan allekirjoituksella Kaupungin 27.8.2004 päivätyn maanvuokrasopimuksen mukainen maanvuokraoikeus Kiinteistöön päättyy.

Verot ja maksut

Kiinteistöön kohdistuvista muista veroista ja muista maksuista, joiden maksuunpanon perusteena on hallintaoikeuden siirtymisen jälkeinen aika, vastaa Kaupunki. Ne muut verot ja maksut, joiden peruste on hallintaoikeuden siirtymistä edeltävältä ajalta, kuuluvat Myyjän vastattaviksi.

Kiinnitykset ja rasitukset

Kiinteistö luovutetaan kiinnityksistä ja niihin rinnastettavista erityisistä oikeuksista vapaana.

Rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset

Kiinteistöön kohdistuvat rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset ilmenevät kiinteistörekisteriotteesta.

Kohteeseen tutustuminen

Kaupunki on tarkastanut Kiinteistön, sen alueen ja rajat sekä tutustunut alueen maasto-olosuhteisiin. Kaupunki on verrannut näitä seikkoja Kiinteistöstä esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Kaupungilla ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

Kiinteistö myydään sellaisessa kunnossa kuin se on ko. kauppakirjan allekirjoituspäivänä.

Kaupunki ei voi esittää Myyjää kohtaan mitään vaatimuksia mistään sellaisesta seikasta, joka on ollut hänen tiedossaan tai jonka olisi pitänyt olla hänen tiedossaan kaupantekohetkellä.

Kaupan kohteen virheenä ei pidetä seikkoja, eikä Kaupunki voi esittää Myyjää kohtaan mitään vaatimuksia kaupan kohteen ominaisuuksista tai muista kaupan kohteeseen liittyvistä seikoista, jotka Myyjä on nimenomaisesti ilmoittanut Kaupungille ennen kauppakirjan allekirjoittamista, jotka ovat käyneet ilmi Kaupungille esitetyistä kaupan kohdetta koskevista selvityksistä tai tästä kauppakirjasta, tai joita voidaan pitää tavanomaisena vastaavalle kiinteistölle.

Kaupan kohteen virheenä ei myöskään pidetä seikkaa, joka on ollut kohtuudella Kaupungin havaittavissa tai joka olisi muuten ollut Kaupungin kohtuudella selvitettävissä.

Asiakirjoihin tutustuminen

Kaupunki on tutustunut Kiinteistöä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuutotodistus, rasitustodistus, kiinteistörekisteriote sekä kaavakartat ja -määräykset.

Irtaimisto

Tätä kaupaa ei seuraa mitään irtaimistoa, eikä irtaimen omaisuuden myymisestä ole tämän kaupan yhteydessä tehty eri sopimusta.

Maaperä ja jätteet

Myyjän tietojen mukaan Kiinteistöllä ei ole aiemmin harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista, eikä Kiinteistöllä ole jätettä.

Mikäli myöhemmin kuitenkin ilmenee tarvetta pilaantuneen maaperän tai pohjaveden puhdistamiseen taikka jätteiden poistamiseen, Kaupunki on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä Myyjään, jotta tarvittavasta menettelystä voidaan sopia, huomioiden myös aiheuttamisperiaatteen mukainen pilaantumisen aiheuttajan ensisijainen puhdistamisvastuu. Myyjä vastaa pilaantuneiden maa-ainesten poistamisesta ja pohjaveden puhdistamisesta sekä jätteiden poistamisesta aiheutuvista tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräisistä suorista lisäkustannuksista toimivaltaisen viranomaisen edellyttämään voimassa olevan asemakaavan käyttötarkoituksen mukaiseen tasoon. Työn tekemisestä sovitaan erikseen-, kuitenkin siten, että Kaupunki vastaa viranomaisen asettaman kunnostustavoitteen edellyttämistä kunnostustoimenpiteiden käytännön toteuttamisesta ja näiden toimenpiteiden valmistelusta.

Myyjä vastaa edellä tarkoitetuista toimenpiteistä syntyneistä kustannuksista viiden vuoden ajan kauppakirjan allekirjoituspäivästä lukien.

Myyjän vastuu ei koske 27.8.2004 Kaupungin kanssa allekirjoitetun maanvuokrasopimuksen jälkeen aiheutunutta pilaantumista tai roskaantumista.

Vahingonkorvaus

Kumpikin osapuoli vastaa toiselle osapuolelle tätä kauppakirjaa rikkomalla aiheuttamastaan välittömästä vahingosta, kuluista ja kustannuksista.

Kumpikaan osapuoli ei korvaa toiselle osapuolelle tai kolmannelle osapuolelle aiheutuneita välillisiä vahinkoja, kuten esimerkiksi saamatta jääneestä voitosta tai muusta vastaavasta seikasta aiheutunutta vahinkoa.

Osapuolen tähän kauppakirjaan perustuva vahingonkorvausvastuu toista osapuolta kohtaan voi olla enintään 15 prosenttia maksettavasta kauppahinnasta.

Tämän kohdan mukaisia määräyksiä ei sovelleta vahinkoon, jonka osapuoli on aiheuttanut tahallaan tai törkeällä huolimattomuudella.

Muut ehdot

Mikäli tämän esisopimuksen ehdot eivät täyty nykyisen voimassa olevan vuokrasopimuksen mukaisena vuokra-aikana (27.8.2004-27.8.2034), eikä kauppa toteudu, osapuolet sitoutuvat tekemään Kiinteistöä koskevan uuden vuokrasopimuksen 50 vuoden ajaksi nykyisen vuokrasopimuksen mukaisin pääehdoin.

Vuosivuokra uudessa vuokrasopimuksessa määräytyy sen hetkiseen käypään hintaan perustuen 4,5 %:n pääomistuskertoimella. Vuosivuokra sidotaan elinkustannusindeksiin (1951:10=100).

Kaupasta menevästä varainsiirtoverosta sekä lainhuutokustannuksista ja kaupanvahvistajan palkkiosta vastaa Kaupunki.

Tämä kauppakirja liitteineen muodostaa osapuolten koko sopimuksen tässä kauppakirjassa käsiteltyjen asioiden osalta ja kumoo osapuolten kaikki aikaisemmat kyseisiä asioita koskevat sopimukset sekä muut kirjalliset ja suulliset välipuheet.

Tätä kauppakirjaa voidaan muuttaa tai täydentää vain kirjallisesti, eikä osapuoli voi vedota muutokseen ennen kuin molempien osapuolten laillinen edustaja on sen allekirjoittanut.

Tätä kauppakirjaa tai sen tiettyä kohtaa ei tulkita toisen osapuolen eduksi tai vahingoksi sillä perusteella, että kauppakirja tai tietty kohta on kyseisen osapuolen tai tämän neuvonantajan laatima.

Sovellettava laki ja erimielisyyksien ratkaiseminen

Tähän kauppakirjaan sovelletaan Suomen lakia, pois lukien lainvalintasäännöt.

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

[Iopullisen luovutuskirjan allekirjoitukset ja kaupanvahvistus]

Tätä yhteistyösopimusta ja esisopimusta kiinteistön kaupasta on laadittu neljä yhtäpitävää kappaletta, yksi kullekin osapuolelle ja yksi kaupanvahvistajalle.

Vantaalla, [päivämäärä]

Vantaan Seurakuntayhtymä

Vantaan kaupunki

[myyjän allekirjoittajan nimi]

[kaupungin allekirjoittajan nimi]

lakimies

Helsingin Seurakuntayhtymä

[myyjän allekirjoittajan nimi]

Liitteet

Liite A1: Sopimusalue, ote Vantaan yleiskaavasta 2020 (KV 25.1.2021, valituksenalainen)

Liite A2: Sopimusalue, ote voimassa olevasta yleiskaavasta 2007 (KV 17.12.2007)

Liite B1: Kartta kaupan kohteesta

KAUPANVAHVISTUS

Kaupanvahvistajana todistan, että [myyjän allekirjoittajan nimi] [myyjän nimi genetiivissä] puolesta myyjänä ja lakimies [kaupungin allekirjoittajan nimi] Vantaan kaupungin puolesta ostajana ovat allekirjoittaneet tämän yhteistyösopimuksen ja esisopimuksen kiinteistön kaupasta ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä esisopimusta vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että esisopimus on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Vantaalla, [päivämäärä]
