

# Yhteistyösopimus

## Viinikkalan työpaikka-alueen asemakaavoitus ja Vantaanjoen ranta-alueen luonnonarvojen turvaaminen

### 1. Osapuolet

**Vantaan kaupunki** (Y-tunnus: 0124610-9)

Asematie 7

01300 Vantaa

(jäljempänä ”**Kaupunki**”)

**SRV Yhtiöt Oyj** (Y-tunnus: 1707186-8)

PL 555

02601 Espoo

(jäljempänä ”**Yhtiö**”)

(Molemmat sopimuksen osapuolet jäljempänä yhdessä ”**Osapuolet**”)

### 1. Sopimusalue

Sopimusalueen muodostavat Vantaan Viinikkalan kaupunginosassa yksityisessä omistuksessa olevat noin 103 634 m<sup>2</sup>:n suuruinen tila 92-424-4-10, n. 169 588 m<sup>2</sup>:n suuruinen määräala tilasta: 92-424-4-20 ja n. 18 111 m<sup>2</sup>:n suuruinen määräala tilasta: 92-424-1-23 (jäljempänä ”**Sopimusalue**”). Sopimusalueen pinta-ala on yhteensä noin **29,13 ha**.

Sopimusalue sijaitsee lentomelualueella, Kehä III:n välittömässä läheisyydessä. Sopimusalue rajautuu idästä teollisuusalueeseen, johon on keskittynyt logistiikka- ja teollisuusyrityksiä. Alueelta on erinomaiset yhteydet lentokentälle, Vuosaaren satamaan, Helsingin keskustaan ja PK-seudun ulosmenoväylille. Sopimusalue on pääosiltaan rakentamatonta.

Sopimusalue on asemakaavoittamatonta aluetta, joka on 11.1.2023 voimaan tulleen yleiskaavan 2020 mukaista tilaa vaativan tuotanto- ja varastotoiminnan aluetta TT sekä lähivirkistysaluetta VL. Sopimusalueen lähivirkistysalueelle on merkitty Vantaanjoen varteen ekologinen runkoyhteys sekä ohjeellinen ulkoilureitti ja ohjeellinen ratsastusreitti. Lähivirkistysalue on Vantaanjoen ranta-alueelta merkitty arvokkaaksi kulttuuriympäristöksi. Sopimusalue on esitetty liitekartassa A1.

### 2. Sopimuksen tausta ja tarkoitus

Yhtiö on solminut yhteistyösopimukset Sopimusalueen kolmen kiinteistön omistajien kanssa. Maanomistajien tavoitteena on hyödyntää Yhtiön osaamista kiinteistökehittäjänä ja saada sopimusalueita koskeva asemakaava, joka mahdollistaa yleiskaavan mukaiseen toimintaan mahdollisimman laajan alueen. Kaavoitustavoitteiden toteutuessa Yhtiöllä on oikeus ostaa Sopimusalueen tontit niiden käyvällä arvolla. Yhtiö neuvottelee maanomistajien antamin valtuuksin Kaupungin kanssa asemakaavan laatimisesta. Maanomistajat ovat valtuuttaneet

(LUONNOS9.9.2024)

Yhtiön hakemaan tarvittavaa asemakaavamuutosta sekä teettämään tarvittaessa kaavaprosessia tukevia ja kaavaprosessissa edellytetyjä selvityksiä.

Tällä yhteistyösopimuksella kaupungin ja Yhtiön välillä sovitaan Sopimusalueen maankäytön suunnittelu- ja toteuttamisyhteistyöstä, Sopimusalueen kehittämisen tavoitteista, Sopimusalueen kaupunkirakenteellisen suunnittelun käynnistämisestä, toteuttamiseen tähtäävien asemakaavojen vaiheittaisesta käynnistämisestä, niiden edellyttämistä kunnallistekniikan rakentamissopimusten periaatteista sekä maankäyttösopimusten ja maanluovutusten periaatteista.

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

Osapuolten yhteisinä tavoitteina Viinikkalan Sopimusalueella on saada lisää työpaikkoja ja elinvoimaa Vantaalle, säilyttää Vantaanjoen biodiversiteetti, maisema ja luontoarvot sekä rakentaa hiilivapaasti.

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)

Sopimusalue on asemakaavoittamatonta aluetta, joka on 11.1.2023 voimaan tulleen yleiskaavan 2020 mukaista tilaa vaativan tuotanto- ja varastotoiminnan aluetta TT sekä lähivirkistysaluetta VL. Sopimusalueen lähivirkistysalueelle on merkitty Vantaanjoen varteen ekologinen runkoyhteys sekä ohjeellinen ulkoilureitti ja ohjeellinen ratsastusreitti. Lähivirkistysalue on Vantaanjoen ranta-alueelta merkitty arvokkaaksi kulttuuriympäristöksi, jolla on voimassa maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 128 §:n mukainen toimenpiderajoitus, joka koskee kaivamis-, louhimis-, tasoittamis-, ja täyttämistöitä tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä.

#### **Työtä ja Elinvoimaa**

Suunnittelun lähtökohtana on saada Sopimusalueen korttelialueista viihtyisiä työhyvinvointia tukeva työpaikka-alue 300–500 työntekijälle hyvien liikenneyhteyksien varrelle. Kaavoituksen tavoitteena on luoda mielikuva modernista ja vastuullisesta Vantaasta ja houkuttella käyttäjiksi kansainvälisiä yrityksiä kestäväällä, elinkaariviisaalla ja vetovoimaisella kokonaisuudella.

Sopimusalueen suunnittelu toteutetaan yhtenä kokonaisuutena, joka ratkaisee kerralla Vantaanjoen ja Katriinantien välisen alueen käytön. Suunnittelussa huomioidaan alueen korkeuserot ja rakennusten korkeusasema.

(LUONNOS9.9.2024)

Tulevan asemakaavalla pyritään mahdollistamaan kevyen teollisuuden, tukkukaupan ja logistiikan sekä näitä palvelevien toimintojen, kuten showroom-, korjaamo- ja toimistotilojen sekä vähäisessä määrin myymälätilojen sijoittamisen alueelle. Yhtiön tavoitteena on saada sopimusalueelle noin 50 000-60 000 k-m<sup>2</sup> rakennusoikeutta em. toimintaan noin 15 ha alueelle.

Osapuolten tavoitteena on, että alueelle sijoittuvat logistiset toiminnot liittyvät alueella olevien yritysten palvelemiseen. Logistiikkarakentamisen osuus saa olla korkeintaan 1/3 (tähän lasketaan myös tuotannollisten yritysten omat varastotilat) Sopimusalueen rakennusoikeuden kokonaismäärästä.

### **Vantaanjoen maisema- ja luontoarvot**

Vantaanjoen maisema- ja luontoarvojen säilyttäminen on kaavoituksen lähtökohtana. Näkymät joen ja asutuksen suunnasta pyritään pitämään luonnonmukaisina ja metsäisinä. Suunnittelulla mahdollistetaan yleiskaavassa merkittyjen ohjeellisten ulkoilu- ja ratsastusreittien toteuttaminen laadukkaasti ja luonnonmukaisesti.

Sopimusalueen asemakaavoituksen ja kaavoihin liittyvien maankäyttösopimusten avulla varmistetaan Vantaanjoen varrella olevan maiseman säilyminen ja jokivarren alueen muodostuminen suojelu-, viher- tai virkistysalueeksi kaupungin omistuksessa.

Hulevesien hallintaan kiinnitetään erityistä huomiota pyrkien huleveden kierrätykseen sekä viivytysaltaan hyödyntämiseen maisemallisesti.

### **Hiilivapaa rakentaminen**

Elinkaariviisaalla suunnittelulla ja rakentamisella tavoitellaan hiilineutraalia teollisuus- ja logistiikka-alueita. Rakennukset suunnitellaan siten, että niiden käyttötarkoituksen muuttaminen on joustavaa, nopeaa ja kustannustehokasta. Pitkän aikavälin taloudelliset ja ympäristölliset vaikutukset sekä Yhtiön ESG-strategiat ja EU-taksonometria ohjaavat suunnittelua.

Yhtiö arvioi rakentamisen aiheuttamia luontovaikutuksia paikallisesti ja tarvittaessa laajemminkin, jos suunnittelun yhteydessä tulee esiin riittäviä syitä laajempien luontovaikutusten arvioimiseen. Yhtiö rikastaa paikallista biodiversiteettiä geneettisesti monimuotoisin lajein hyödyntäen alueen reunoilla olevia viheralueita sekä hulevesien viivytysalueita.

Osapuolet tavoittelevat:

- Korkeatasoista arkkitehtuuria, joka nostaa alueen arvoa ja kiinnostusta
- Hiilineutraalia, laadukasta ja elinkaariviisasta rakentamista
- Kiertotalouden huomioimista rakennustavassa, jolloin rakenteet voidaan pääosin käyttää uudelleen rakennuksen elinkaaren päässä
- Positiivista hiilikädenjälkeä, niin että rakennukset toimivat hiilinieluinä
- Geotermisen energian ja aurinkopaneelien hyödyntämistä
- Maisema-arvoja kunnioittavaa rakentamista
- Vantaanjoen alueen suojelun mahdollistamista

#### 4. Suunnittelun vaiheet ja aikataulu

Osapuolten tavoitteena on käynnistää ja saattaa voimaan Sopimusalueen asemakaavoitus. Yhtiö on valmis avustamaan ja hankkimaan tarvittavat resurssit kaavoitusta varten ja Yhtiö sitoutuu teettämään tai hankkimaan kaavan laatimiseen vaadittavat selvitykset ja kaavan laatimisen yhteydessä esiin tulleet tarpeelliset selvitykset, kuten YVA, vihertehokkuuslaskelma, hiilineutraaliusselvitys. (Tämä lista ei ole tyhjentävä.)

Sopimusalueen suunnittelutyö aloitetaan Kaupungin ja Yhtiön yhteisellä tavoitteiden ja laatutason asettamisella, joilla jalostetaan alueen kiinnostavuutta työpaikkamarkkinoilla. Suunnitelmassa tulee huomioida tavoiteltava toiminnallinen sisältö, kaupunkikuvalliset ja toteuttamisen laatua koskevat tavoitteet, lähtökohdat ja reunaehdot sekä määritellään tavoitteellinen työsuunnitelma, aikataulu, osallisuuden järjestäminen ja vastuunjako.

Muun muassa rakentamisen suhde yleiskaavan VL-alueeseen selvitetään ja tarvittaessa neuvotellaan Uudenmaan ELY-keskuksen kanssa.

Alustavan aikataulun mukaan (OAS) on mahdollista asettaa vireille Sopimusalueelle syksyllä 2025 ja sopimusalueen asemakaava on mahdollista viedä hyväksymiskäsittelyyn syksyn 2027 aikana.

Osapuolet voivat yhdessä päättää kaavoituksen aikatauluista toisinkin.

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. Laadittavaan asemakaavaan liittyvä kunnallistekniikka

Asemakaavan hyväksymisen yhteydessä tehtävässä maankäyttösopimuksessa ja siinä määriteltävällä maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 91 a §:n mukaisella yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvien kustannusten korvauksella (jäljempänä ”**Maankäyttökorvaus**”) Kaupunki toteuttaa Sopimusaluetta palvelevien asemakaavojen mukaisen kunnallistekniikan. Kaupunki huolehtii yhdessä HSY:n kanssa tarvittavan vesihuollon rakentamisesta. Kunnallistekniikan toteuttamisen aikatauluista sovitaan tarkemmin maankäyttösopimukseen kuuluvassa kunnallistekniikan rakentamissopimuksessa.

Sopimusalue ja sille toteutettavat rakennukset Yhtiö on velvollinen liittämään kustannuksellaan HSY:n omistamaan vesihuoltoverkostoon ja Sopimusalueen yleiseen sähköverkkoon liittymishetkellä voimassa olevin liittymisehdoin.

#### 6. Laadittavaan asemakaavaan liittyvä maankäyttösopimus

(LUONNOS9.9.2024)

Ennen laadittavan asemakaavan voimaantuloa osapuolet sitoutuvat tekemään kaava-aluetta koskevan yksityiskohtaisen maankäyttösopimuksen. Mikäli sopimusalue jakaantuu useaan asemakaava-alueeseen jokaiseen asemakaavaan liittyy oma maankäyttösopimuksensa. Näillä sopimuksilla tai sopimuksella Osapuolet sopivat mm. seuraavaa:

#### 6.1

Yhtiö sitoutuu tulevaan asemakaavaan liittyvän maankäyttösopimuksen yhteydessä suorittamaan Kaupungille Kaupungin maa- ja asuntopoliittisten linjausten mukaisen maankäyttökorvauksen. Maankäyttösopimuksissa, jotka tehdään työpaikka-alueille ja yritystonteille, peritään maanomistajalta sisäiset ja ulkoiset kunnallistekniikan kustannukset. Sisäisen ja ulkoisen kunnallistekniikan yhteenlaskettu kokonaiskustannus ei saa ylittää kuitenkaan 50 prosenttia kaavoituksen alueelle tuomasta arvonnoususta.

Ulkoisen kunnallistekniikan kustannusten korvaus on alueellinen taksamuotoinen maksu, joka on vuonna 2024 liike- ja toimistoalueilla 60 €/k-m<sup>2</sup> ja tuotanto- ja varastoalueilla 45 €/k-m<sup>2</sup>.

Sisäisillä kustannuksilla tarkoitetaan Sopimusalueella hankkeen toteuttamisesta aiheutuvia menoja, kuten katu-, hulevesi- tai viherrakentamista. Sisäisen kunnallistekniikan korvaus muodostuu hankkeesta aiheutuvan, välttämättömän kunnallistekniikan rakentamisen kustannuksista.

Maankäyttökorvaus suoritetaan joko maa-alueiden luovutuksena tai rahana Osapuolten yhdessä sopimalla tavalla.

#### 6.2

Sopimusalueen asemakaavojen tullessa voimaan, Yhtiö sitoutuu luovuttamaan kaupungille Vantaanjokeen rajoittuvia yleiskaavan lähivirkistysalueita. Edellä mainitut maa-aluevaraukset kohdistuvat kiinteistöihin 92-424-4-10 ja 92-424-4-20. Luovutettavien alueiden pinta-ala on yhteensä n. **15,9 ha**. Lähivirkistysalueet on arvioitu voimassa olevan yleiskaavan osoittaman käyvän arvon mukaan. Maapohjan arvoksi on arvioitu **35 000 € / ha eli 556 500 €**. Liitteeseen B1 on merkitty ne lähivirkistysalueet, jotka Yhtiö tai alueen maanomistajat sitoutuvat luovuttamaan kaupungin omistukseen.

#### 6.3

Maankäyttökorvauksista ja maanluovutuksista sovitaan yksityiskohtaisesti maankäyttösopimuksessa. Maanluovutuksista tehdään ensin esisopimus ja myöhemmin erillinen luovutuskirja Sopimusaluetta koskevan asemakaavan tultua voimaan.

Yhtiö sitoutuu luovuttamaan Kaupungille korvauksetta tulevassa asemakaavassa osoitetut julkisen kaupunkitilan ja yhdyskuntateknisen huollon alueet. Kaupungilla on mahdollisuus sijoittaa julkisia palveluita alueelle. Maanluovutukset tehdään asemakaavan mukaisesti tarkoituksenmukaisina kokonaisuuksina.

#### 6.4

(LUONNOS9.9.2024)

Sopimusalueen tulevan asemakaavan toivotaan mahdollistavan kevyen teollisuuden, tukkukaupan ja logistiikan sekä näitä palvelevien toimintojen, kuten showroom-, korjaamo ja toimistotilojen sekä vähäisessä määrin myymälätilojen sijoittamisen alueelle.

Logistiikkarakentamisen osuus saa olla korkeintaan 1/3 Sopimusalueen kokonaisrakennusoikeudesta. 1/3 määrään lasketaan myös tuotannollisten yritysten omat varastotilat

## 6.5

Yhtiön omistukseen Sopimusalueella jäävän tonttialueen toteuttamisesta vastaavat Yhtiö ja mahdollinen kolmas taho/kolmannet tahot (jäljempänä "**Kolmas taho/tahot**"), jolle Yhtiö mahdollisesti kiinteistöjään luovuttaa. Jos toteuttamisessa on mukana Kolmas taho/tahot, Yhtiö vastaa maankäyttösopimusten velvoitteista yhteisvastuullisesti tai vaihtoehtoisesti siirtää sopimuksella velvoitteet Kolmannelle taholle/tahoille. Kaupunki toteuttaa asemakaavojen muutoksien mukaisen julkisen kaupunkitilan. Kunnallistekniikan tarkemmasta toteutusjärjestyksestä ja mm. kunnossapitovastuista sovitaan tarkemmin tulevien asemakaavojen muutoksien yhteydessä tehtäviin maankäyttösopimukseen kuuluvissa kunnallistekniikan rakentamissopimuksissa.

## 7. Sopimuksen muuttaminen

Mikäli olosuhteissa tapahtuu huomattavia muutoksia, joitten takia 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 asemakaavaa, joka mahdollistaa rakentamisen Sopimusalueella, Osapuolet sitoutuvat neuvottelemaan sellaisista sopimusmuutoksista, jotka vastaavat tässä sopimuksessa sovittuja periaatteita.

Osapuolet eivät esitä tämän sopimuksen mahdollisen raukeamisen johdosta toisilleen minkäänlaisia korvausvaatimuksia.

Allekirjoitukset

Vantaalla, (PVM)

**Vantaan kaupunki**

**SRV Yhtiöt Oy**

---

---