

YHTEISTYÖSOPIMUS (LUONNOS 22.5.2015)

1 OSAPUOLET

- 1.1 Turun kaupunki (jäljempänä "Kaupunki")
Y-tunnus 0204819-8
PL 355
20101 Turku
- 1.2 NCC Rakennus Oy (jäljempänä "NCC")
Y-tunnus 1765514-2
PL 56
20101 Turku

2 SOPIMUKSEN TAUSTAA

2.1. Osapuolten kiinteistöjen omistukset Kirstinpuiston alueella

Kaupunki omistaa:

- Iso-Heikkilän 62 korttelin 3 tontin 2 (853-62-3-2)
- Iso-Heikkilän 62 korttelin 45 tontin 3 (853-62-45-3)
- Iso-Heikkilän 62 korttelin 28 tontin 7 (853-62-28-7)
- Iso-Heikkilän 62 korttelin 1 tontin 3, 4 ja 5 (853-62-1-3,-4,-5)
- Iso-Heikkilän 62 korttelin 2 tontin 25 (853-62-2-25)
- Voimassa olevan asemakaavan mukaiset katu- ja liikennealueet

Lisäksi Kaupunki omistaa tontit 853-62-1-8 ja 853-62-1-10, jotka on vuokrattu ulkopuolisille pitkäaikaisilla maanvuokrasopimuksilla.

NCC omistaa:

- Iso-Heikkilän 62 korttelin 2 tontin 7, 8, 14 ja 17 (853-62-2-7,-8,-14,-17)
- Määräalan 853-427-2-9-M501

Kirstinpuiston alueella on muitakin kiinteistönomistajia, joita ei kirjata tässä sopimuksessa.

NCC on kiinteistönomistajana yhdessä Kaupungin kanssa valmistelemassa "Kirstinpuiston" asemakaavaa, joka tulee osaltaan toteuttamaan Linnakaupungin osayleiskaavaa (ks. kohta 2.2 ja 2.3.).

2.2. Linnakaupungin osayleiskaava

Turun Linnakaupungin osayleiskaava sai lainvoiman 25.2.2012. Turun Sataman pohjoispuolelle sijoittuvan Linnakaupungin tavoitteena on kehittää vanha teollisuus- ja varastoalue Kaupungin keskustarakennetta täydentäväksi kokonaisuudeksi asumis- ja toimitilakäyttö-tarkoitukseen sopivaksi.

Linnakaupunkiin arvioidaan sijoittuvan noin 10.000 - 13.000 asukasta ja työpaikkaa. Alueelle tullaan toteuttamaan peruspalveluverkon toiminnat, kaupalliset palvelut, nykyaikainen joukkoliikennejärjestelmä ja laaja kevyen liikenteen verkosto. Linnakaupunki toteutetaan vaiheittain ja alueen toteutumisen tavoitevuosi on 2030, jolloin alue olisi valmis.

2.3. Kirstinpuisto

Ns. Kirstinpuiston alue on osa Linnakaupungin osayleiskaava-aluetta. Kirstinpuiston alue on esitetty liitteenä olevassa kartassa M 82 / 10.3.2015 (liite 1). Osayleiskaavassa Kirstinpuiston alue on osoitettu seuraaviin käyttötarkoituksiin:

- PAK-2: Työpaikkojen, palvelujen ja asumisen alue. Alueelle saa sijoittaa enintään VIII-kerroksisia toimisto-, liike- ja asuinrakennuksia. Lisäksi alueelle saa sijoittaa pienimuotoista teollisuustoimintaa, joka ei häiritse ympäristöä.

Kirstinpuiston asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (20.5.2013) on suunnittelun tavoitteet kirjattu mm. seuraavasti:
Tontilla 30-3 sijaitsevien teollisuusrakennusten käyttötarkoitus aiotaan muuttaa liike- ja palvelukäyttöön, ja osalle tontista omistaja esittää kerrostaloasuntojen rakentamista. Kortteli-alueet 1-3 ja 45 on tarkoitus kehittää pääosin kaupunkimaisiksi asuntoalueiksi.

Kaupunki on teettänyt Cederqvist & Jännti Arkkitehdit Oy:llä ideasuunnitelman Kirstinpuiston alueen asemakaavoitustyön vaihtoehdoksi, liite 2.

2.4. Osapuolten neuvottelut ja sopimusalue

Osapuolet ovat neuvottelleet keinoista nopeuttaa Kirstinpuiston alueen muuttumista osayleiskaavassa osoitettuihin käyttötarkoituksiin. Hankkeen jouduttamiseksi on päätetty allekirjoittaa yhteistyösopimus, jonka tavoitteena on Kirstinpuiston NCC:n omistamien alueiden sekä Kaupungin omistamien, NCC:n omistuksiin liittyvien osa-alueiden sekä kaupungin omistamien korttelien 3 ja 45 yksityiskohtainen asemakaavoitus ja yhteistyössä edesauttaa alueen kehittymistä osayleiskaavassa osoitettuihin käyttötarkoituksiin. Sopimusalue on kuvattu liitteessä 1.

Osapuolet toteavat että samaan Kirstinpuiston kaavoitettavaan alueeseen kuuluu myös kolmansien osapuolien omistuksessa tai hallinnassa olevia kiinteistöjä.

Sopimusneuvottelut on käyty erillään asemakaavamuutostyöstä ja Osapuolet toteavat yhteisesti, että tämä yhteistyösopimus ei syrjäytä kaavoitukselle laissa asetettuja tavoitteita ja sisältövaatimuksia.

3. YHTEISTYÖSOPIMUKSEN TAVOITE

Osapuolten tavoitteena on kehittää Linnakaupungin aluetta yhteistyössä noudattamalla kestävä kehityksen periaatteita, jotka ovat ekologinen, taloudellinen sekä sosiaalinen ja kulttuurinen kestävyys.

Alue käsitellään kehittämistyössä yhtenä kokonaisuutena ilman nykyisiä käyttötarkoitus- ja maanomistusrajoja.

4. PROJEKTIRYHMÄ

Kirstinpuiston alueen kehittämistä varten perustetaan koordinoiva projektiryhmä, jossa on kaksi edustajaa Kaupungilta ja kaksi edustajaa NCC:ltä. Kiinteistöliikelaitoksen edustaja toimii projektiryhmän puheenjohtajana.

Projektiryhmän keskeisenä tehtävänä on yhteistyössä vaikuttaa sopimuksen alaisten alueiden kaavoitukseen siten, että alueiden kehittämiselle asetetut mm. laadulliset, hanketaloudelliset ja aikataululliset tavoitteet saavutetaan parhaalla mahdollisella tavalla.

Projektiryhmä voi tarvittaessa käyttää Osapuolten palveluksessa olevia ja ulkopuolisia asiantuntijoita vastuullaan olevien tehtävien valmisteluun ja täytäntöönpanoon. Käyttämiensä ulkopuolisten asiantuntijoiden kustannusten jakamisesta Osapuolten kesken projektiryhmä päättää samalla, kun se päättää käyttää asiantuntijoita. Päätös ulkopuolisten asiantuntijoiden käytöstä tulee olla yksimielinen, muussa tapauksessa ulkopuolisen asiantuntijan palkkion maksaa asiantuntijan tilaava osapuoli.

5. OSAPUOLTEN TAVOITTEET KIRSTINPUISTON ALUEELLA

Tavoitteena on, että kohdassa 2.4 todetut alueet tullaan toteuttamaan pääosin tämän yhteistyösopimuksen Osapuolten toimesta tämän sopimuksen kohdan 4. mukaisessa projekti-

ryhmässä erikseen sovittujen laadullisten ja hanketaloudellisten tavoitteiden, toteutusmuotojen ja aikataulun puitteissa. Tavoitteena on kuitenkin että kohdassa 2.4 todettujen kaupungin omistuksessa olevien alueiden rakennusoikeudesta noin 20% toteutetaan kohtuuhintaisena valtion tukemana asuntotuotantona. Kaupungin omistuksessa olevan korttelin 45 tulevasta rakennusoikeudesta voidaan toteuttaa noin 50% NCC:n tai sen osoittaman yhteistyökumppanin toimesta mikäli NCC on aloittanut omistamiensa alueiden rakentamisen projektiryhmän sopimissa puitteissa. Lisäksi Osapuolet sitoutuvat projektin edetessä neuvottelemaan myös kaupungin omistuksessa olevan korttelin 3 toteuttamisesta vastaavalla tavalla kuten korttelin 45 osalta on sovittu tässä Yhteistyösopimuksessa.

6. SUUNNITTELU JA SEN KUSTANNUKSET

Kaupunki laatii sopimuksen kohteena olevalle alueelle asemakaavan yhteistyössä NCC:n kanssa. Kaavoituksessa käytettävän arkkitehtikonsultin sekä ympäristö- ja hulevesien käsittelyn suunnittelun hankkii NCC hyväksyttyään em. konsultit ensin tämän sopimuksen kohdan 4 mukaisessa projektiryhmässä. Tästä syntyvien kustannusten katsotaan kohdistuvan suunnittelualueelle seuraavasti

- 1/3 kustannuksista kohdistuu pääosin NCC:n omistamalle alueelle (liite 1, alue A)
- 1/3 kustannuksista kohdistuu pääosin korttelin 45 alueelle (liite 1, alue B) ja
- 1/3 kustannuksista kohdistuu pääosin korttelin 3 alueelle (liite 1, alue C)

Em. perusteiden alueille kohdistuvat kustannukset jaetaan kaavan laadintavaiheessa korttelien 45 ja 3 osalta (alueet B ja C) puoliksi. Jos kohdassa 5 mainittu optio korttelin 3 osalta ei toteudu, korvaa kaupunki NCC:n maksamat kortteliin 3 kohdistuneet kustannukset NCC:lle tämän sopimuksen voimassaolon päättyessä.

Arkkitehtikonsultti laatii asemakaavoitusta varten maankäyttösuunnitelmat, tarvittavat rakennussuunnitelmat sekä havainnekuvat ja mallinnukset.

Muiden kuin edellä mainitun kappaleen ulkopuolisten asiantuntijoiden käytöstä ja kaavan vaatimien selvitysten laatimisesta aiheutuvien kustannusten jaosta sovitaan tämän sopimuksen kohdan 4. mukaisesti.

Kaupunki vastaa asemakaavan asiakirjojen laatimisesta sekä yleisten alueiden toteutussuunnitelmien laatimisesta.

NCC vastaa Turun kaupungille Ympäristö- ja kaavoituslautakunnan 15.6.2010 § 335 päätöksen mukaisesti maksettavista asemakaavan laatimispalkkiosta ja kuulutus- ja muu- kusten kustannuksista omistamiensa kiinteistöjen osalta.

7. MAANKÄYTTÖ- JA LUOVUTUSSOPIMUKSET

Linnakaupungin alueen toteuttaminen edellyttää huomattavia yhdyskuntarakennusinvestointeja.

Kirstinpuiston alueen asemakaavatyön edistyttyä Kaupunki ja alueen maanomistajat tekevät erillisiä maankäytösopimuksia, joissa sovitaan kaavoituksen, liikenneväylien ja muun kunnallistekniikan ml. hulevesien käsittelyä varten tarpeellisten ratkaisuiden rakentamisen aiheuttamista maankäyttö- ja rakennuslain mukaisista korvauksista ja toteuttamisen aikataulusta.

Osapuolille ja kolmansille luovutettavista alueista ja rakennusoikeuden arvoista sovitaan erikseen asemakaavanmuutoksen johdosta laadittavissa kiinteistöjen kauppakirjoissa.

Rakennusoikeuden arvona käytetään alueen käypää hintatasoa kuitenkin niin että valtion tukemaan asuntotuotantoon luovutettaessa rakennusoikeuden hintana on alueen luovutus hetken ARA-enimmäistonttihinta. Käypä hintataso määritetään ulkopuolisen auktorisoidun arviomiehen (AKA) lausunnolla.

Myytävien tonttien hinnoittelusta sovitaan osapuolten kesken välittömästi sen jälkeen kun ao. alueita koskeva asemakaavaluonnos on hyväksytty lautakunnassa. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti sovitusta sovitaan kun asemakaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä.

8. TAVOITEAIKATAULU

Osapuolten tavoitteena on saada asemakaavoituksen edellyttämät selvitykset, lausunnot ja nähtävilläolot valmiiksi 30.6.2017 mennessä, jolloin asemakaavaehdotus etenisi kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunnan ja edelleen Kaupunginhallituksen ja Kaupunginvaltuuston päätettäväksi vuoden 2018 aikana.

Toteutusaikataulusta sovitaan Osapuolten kesken erikseen projektiryhmässä.

9. MUUT MÄÄRÄYKSET

8.1. Muutokset

Kaikki tähän sopimukseen liittyvät muutokset tulee sopia kirjallisesti eivätkä muutokset ole voimassa ennen kuin Osapuolet ovat ne allekirjoittaneet.

8.2. Siirtäminen

Osapuolet eivät voi kokonaan tai osittain siirtää tätä sopimusta ilman toisen Osapuolen etukäteen antamaa kirjallista suostumusta.

8.3. Riitaisuuksien ratkaiseminen

Tätä sopimusta koskevat mahdolliset riitaisuudet ratkaistaan ensisijaisesti Osapuolten välisin neuvotteluin. Mikäli asiassa ei päästä sopimukseen, riitaisuudet jätetään ensimmäisenä asteenä Varsinais-Suomen käräjäoikeuden ratkaistavaksi.

10. SOPIMUKSEN VOIMAANTULO JA VOIMASSAOLOAIKA

Tämä sopimus tulee voimaan, kun Osapuolet ovat sen allekirjoittaneet.

Tämän sopimuksen voimassaolo päättyy 31.12.2019, mikäli Osapuolet eivät kirjallisesti sovi toisin.

Tämän sopimuksen päättyessä kukin Osapuoli kantaa omat kulunsa eikä millään Osapuolella ole oikeutta saada korvausta toisilta Osapuolilta sopimuksen päättymisen johdosta.

11. JAKELU

Tätä sopimusta on tehty kaksi (2) samasanaista kappaletta yksi (1) Kaupungille, yksi (1) NCC:lle.

12. PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUKSET

Turussa, . päivänä . kuuta 2015

Turun kaupunki

NCC Rakennus Oy

Liitteet:

1. Kartta M 82 / 10.3.2015, Kirstinpuiston alue ja sopimusalue
2. Cederqvist & Jäntti Arkkitehdit Oy:n laatima ideasuunnitelma