

YHTEISTYÖSOPIMUS (luonnos 17.11.2017)

1. OSAPUOLET

1.1. Turun kaupunki (jäljempänä "Kaupunki")

Y-tunnus 0204819-8

PL 355, 20101 Turku

1.2. Turun ja Kaarinan seurakuntayhtymä (jäljempänä "SRK")

Y-tunnus 0204809-1

PL 922, 20101 Turku

1.3. TKU-Rakennus Oy (jäljempänä "TKU")

Y-tunnus 2375085-9

Kaurakatu 48, 20740 Turku

2. YHTEISTYÖSOPIMUKSEN TARKOITUS

Osapuolten tavoitteena on yhteistyötä tekemällä jouduttaa kaavoitusprosessia. Tällä sopimuksella sovitaan tehtävä- ja kustannusjaosta sopimuksen kohteena olevan alueen kaavoituksen valmistelussa. Muutokset sopimukseen tehdään kirjallisesti.

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

Asemakaavan laadinnassa on noudatettava maankäyttö- ja rakennuslain velvoittavia säännöksiä. Näistä velvoittavista määräyksistä ei voida tällä sopimuksella poiketa eikä asemakaavan sisällöstä voida etukäteen sopia. Kaava-asiakirjojen sisällön ja asemakaavaehdotuksen lopullisen sisällön ja laadun ratkaisee Kaupunki. Asemakaavoitukseen liittyvien suunnitelmien ja asiakirjojen hyväksymisestä ja siten asemakaavaprosessin eteenpäin viemisestä päättävät luottamuselimet, samoin kuin mahdollisesta kaavoituksen keskeyttämisestä.

Osapuolet ovat tietoisia, että kaavanmuutoksen valmistelu ei välttämättä johda kaavanmuutoksen hyväksymiseen. Mikäli näin kävisi, ei SRK:lla tai TKU:lla ole mitään vaatimuksia Kaupunkia kohtaan.

3. SOPIMUSALUE

Sopimusalue on esitetty tämän sopimuksen liitteenä olevalla kartalla M 421 / 15.12.2017 (Liite 1).

4. SOPIMUKSEN TAUSTAA

4.1. Osapuolten kiinteistöjen omistukset sopimusalueella (n. 10,74 ha)

Kaupunki omistaa:

- kiinteistön 853-33-4-17, pinta-ala 48.300 m², osoite Ruiskatu 20

- kiinteistön 853-514-1-0, josta osa sopimusalueen rajaamana tonttien 16 ja 17 vieressä, ko. alueen pinta-ala noin 14.600 m²

SRK omistaa:

- kiinteistön 853-33-4-16, pinta-ala 44.446 m², osoite Uudenmaantie 45

SRK on kiinteistönomistajana yhdessä Kaupungin kanssa valmistelemassa sopimusalueetta koskevaa asemakaavaa, joka tukee Kaupungin strategista maankäytön tehostamista.

TKU:lla on sopimus SRK:n kanssa SRK:n omistaman tonttialueen asemakaavoittamisesta.

4.2. Yleiskaava 2020

Sopimusalue on voimassa olevassa Turun yleiskaava 2020:ssä osoitettu kaavamerkinnoillä PAK-1, AP-2 ja V. Vireillä olevassa yleiskaavan tarkistuksessa alueen tehostamista tutkitaan.

Osa alueesta on yleiskaavassa osoitettu pohjaveden muodostumisalueeksi py-1. Lisäksi alueella on merkintöjä pilaantuneista maa-alueista.

4.3. Asemakaava

Asemakaavassa (4/1988) sopimusalueen tontit ovat merkinnällä E1 yleishyödyllisten puutarhojen korttelialuetta teholluvulla e=0.2. Kiinteistön 853-514-1-0 sopimusalueella oleva osa on osoitettu puistoksi kaavamerkinnällä VP.

4.4. Alueen rakennuskanta

SRK:n omistamalla tontilla sijaitsee varikkotoiminnan käytössä olevaa rakennuskantaa. Yksi rakennus on yleiskaavassa osoitettu kaavamerkinnällä sr-1 (Paikallisesti arvokas rakennussuojelukohde. Kohteen ympäristö ja kulttuurihistoriallisesti sekä maisemakuvallisesti merkittävät rakennukset säilytetään. Rakennustoimenpiteistä neuvotellaan Turun maakuntamuseon kanssa.)

Kaupungin omistamalla tontilla sijaitsee entisen kaupunginpuutarhan rakennuskantaa. Rakennukset eivät ole enää tarpeellisia kaupungin käytössä.

4.5. Aloite asemakaavan muuttamiseksi

Tämä sopimus katsotaan SRK:n ja kaupungin tekemäksi aloitteeksi asemakaavan muuttamiseksi.

4.6. Osapuolten neuvottelut ja sopimusalue

Osapuolet ovat neuvottelleet keinoista nopeuttaa Sopimusalueen kehittämistä.

Hankkeen jouduttamiseksi on päätetty allekirjoittaa yhteistyösopimus, jonka tavoitteena on käynnistää alueen yksityiskohtainen asemakaavoitus ja yhteistyössä edesauttaa alueen kehittymistä.

Osapuolet toteavat yhteisesti, että tämä yhteistyösopimus ei syrjäytä kaavoitukselle lainsäädännössä asetettuja tavoitteita ja sisältövaatimuksia. Tällä sopimuksella ei sovi kaavan sisällöstä.

Osapuolet ovat yhteisesti todenneet, että pikaisesti tämän yhteistyösopimuksen allekirjoittamisen jälkeen tulee tilata seuraavat selvitykset: liikenneselvitys alueen liikenneverkon kytkeytymisestä Uudenmaantiehen, pilaantuneen maaperän selvitys sekä pohjavesiselvitys.

5. OSAPUOLTEN TAVOITTEET SOPIMUSALUEELLA

Kaupungin tavoitteena on muuttaa omistamansa puutarhakäytöstä poistuneen alueen maankäyttö asuntorakentamisen mahdollistavaksi ja tehostaa Uudenmaantien varren maankäyttöä kaupungin strategisten tavoitteiden mukaisesti.

SRK:n tavoitteena on muuttaa omistamiensa kiinteistöjen asemakaava kerrostalovaltaisen asuntorakentamisen mahdollistavaksi asemakaavaksi.

Kaupungin omistuksessa olevien sopimusalueen kiinteistöjen tulevasta rakennusoi-keudesta voidaan toteuttaa toteutustavasta ja vaiheistuksesta riippuen arviolta 30 % TKU:n tai sen osoittaman yhteistyökumppanin toimesta, mikäli TKU on aloittanut SRK:n omistamien alueiden rakentamisen projektiryhmän sopimissa puitteissa.

6. PROJEKTIRYHMÄ

Sopimusalueen kehittämistä varten perustetaan koordinoiva projektiryhmä, jossa on kaksi edustajaa Kaupungilta ja yksi edustaja SRK:lta sekä yksi edustaja TKU:lta. Kaupungin edustaja toimii projektiryhmän puheenjohtajana. Tämän lisäksi SRK ja TKU nimeävät projektiryhmään sihteerin.

Projektiryhmän keskeisenä tehtävänä on yhteistyössä vaikuttaa sopimuksen alaisten alueiden kaavoitukseen siten, että alueiden kehittämiseksi 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. Käytämiensä 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.

7. SUUNNITTELU JA SEN KUSTANNUKSET

7.1 Suunnittelukilpailun järjestäminen

Osapuolet järjestävät yhdessä alueen suunnittelua koskevan aluesuunnittelukilpailun ilmoittautumiskilpailuna. Ilmoittautuneista osapuolet valitsevat yhteisesti projektiryhmässä aluesuunnittelukilpailuun jatkoon valitut, joilta osapuolet pyytävät ehdotuksia kilpailun kohteena olevan aluekokonaisuuden suunnittelusta kilpailuohjelmassa esitetyin ehdoin ja tavoittein.

7.2 Ulkopuolisten asiantuntijoiden kustannukset

Kaupunki laatii sopimuksen kohteena olevalle alueelle asemakaavan. Kaavan valmisteluun liittyen käytetään arkkitehtikonsulttia sekä liikenne- ja katusuunnittelijaa, jotka hankkii SRK hyväksyttyään em. konsultit ensin tämän sopimuksen kohdan 6 mukaisessa projektiryhmässä. Tästä syntyvien kustannusten katsotaan kohdistuvan suunnittelualueelle seuraavasti:

Kaupunki ja SRK vastaavat kustannuksista maa-alueidensa pinta-alojen suhteessa.

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

Liikenne- ja katusuunnittelija laatii liikenne- ja katusuunnitelman.

Arkkitehdin ja muiden konsulttien kustannuspuutteen sopivat projektiryhmä sekä kukin konsultti yhdessä ja yhteistyössä.

7.3 Asemakaavanmuutoksen laatimisesta ja käsittelystä perittävät maksut

Kaupunki perii sopimuksen allekirjoitushetkellä voimassa olevan kaavoitustaksan mukaisesti asemakaavan laatimisesta aiheutuneet kustannukset. Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt taksan 2.3.2015 § 40. Taksa on tämän sopimuksen liitteenä 2.

8. MAANKÄYTTÖ- JA LUOVUTUSSOPIMUKSET

Sopimusalueen toteuttaminen edellyttää huomattavia yhdyskuntarakenneinvestointeja.

Asemakaavatyön edistyttyä Kaupunki ja SRK tekevät erillisen maankäytösopimuksen, joissa sovitaan kaavoituksen, liikenneväylien ja muun kunnallistekniikan ml. hulevesien käsittelyä varten tarpeellisten ratkaisuiden rakentamisen aiheuttamista maankäyttö- ja rakennuslain mukaisista korvauksista ja toteuttamisen aikataulusta.

Osapuolille 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 luovutushetken ARA-enimmäistonttihinta. Käypä hintataso määritellään ulkopuolisen auktorisoidun arviomiehen (AKA) lausunnolla.

Myytävien tonttien hinnoittelusta ja maankäyttösopimuskorvauksista sovitaan, kun asemakaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä.

9. TAVOITEAIKATAULU

Osapuolten tavoitteena on saada asemakaavoituksen edellyttämät selvitykset, lausunnot ja nähtävillä olot valmiiksi siten että asemakaavanmuutosehdotus voidaan käsitellä lautakunnassa 31.12.2019 mennessä, jolloin asemakaavanmuutosehdotus etenisi edelleen kaupunginhallituksen ja kaupunginvaltuuston päätettäväksi 30.6.2020 mennessä.

Alueen toteutusaikataulusta sovitaan Osapuolten kesken erikseen projektiryhmässä.

10. OIKEUDET VALMISTELUMATERIAALIIN

Osapuolilla on rajoittamaton oikeus käyttää ja muutoinkin hyödyntää sekä edelleen luovuttaa sopimuksen myötä syntyvää hyväksyttyä valmistelumateriaalia joko kokonaan tai osittain riippumatta siitä, miten pitkälle kaavaprosessissa edetään.

Asiakirjojen julkisuus määräytyy julkisuuslain mukaisesti.

11. MUUT EHDOT

Osapuoli ei saa siirtää tätä sopimusta osittain tai kokonaan kolmannelle ilman Kaupungin suostumusta. Mikäli Osapuoli luovuttaa sopimusalueella sijaitsevan kiinteistönsä osittain tai kokonaan kolmannelle tämän sopimuksen voimassa ollessa, vastaa Osapuoli edelleen Kaupunkiin nähden tämän sopimuksen mukaisista velvoitteista, ellei luovutuskirjassa ole siirretty tätä sopimusta kolmannelle ja Kaupunki ole hyväksynyt tätä sopimuksen siirtoa.

Alueen kaavoitukseen voidaan tarvittaessa liittää myöhemmin myös sopimusalueeseen rajoittuva kaupungin omistama koulukiinteistö osoitteessa Ruiskatu 8.

Sopimusta koskevat erimielisyydet ratkaistaan ensimmäisenä oikeusasteena Varsinais-Suomen käräjäoikeudessa.

12. SOPIMUKSEN VOIMAANTULO JA VOIMASSAOLOAIKA

Tämä sopimus tulee voimaan, kun Osapuolet ovat sen allekirjoittaneet.

Sopimuksen voimassaolo päättyy viimeistään 31.12.2022, mikäli Osapuolet eivät kirjallisesti sovi toisin.

13. PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUKSET

Tätä sopimusta on tehty kolmena (3) saman sisältöisenä kappaleena, yksi kullekin osapuolelle.

Turussa . päivänä kuuta 2017

TURUN KAUPUNKI

TURUN JA KAARINAN SEURAKUNTAYHTYMÄ

TKU-RAKENNUS OY

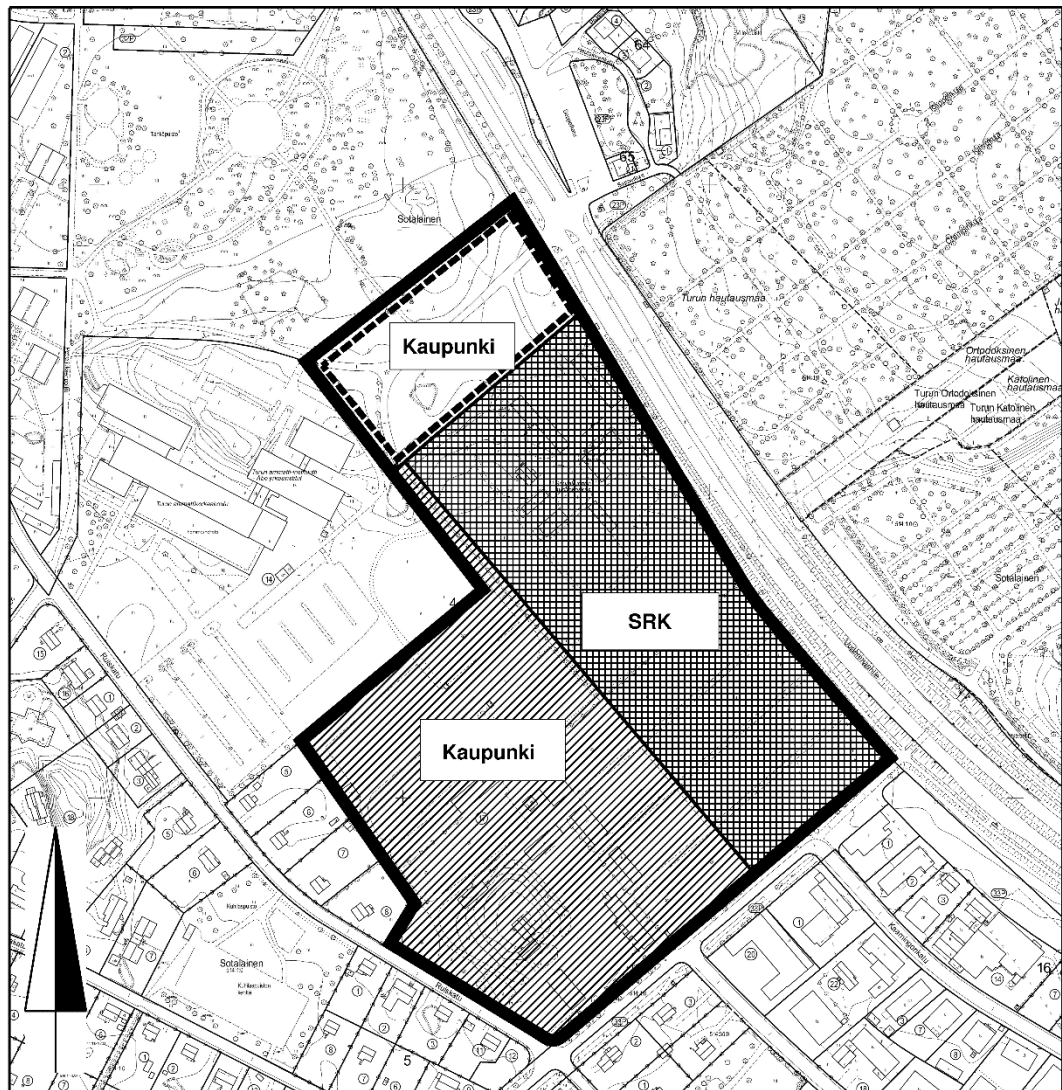
Liitteet: 1. Kartta sopimusalueesta
2. Kaavoitustaksa

 Sopimusalue

 Osa-alue (Kaupunki)

 Osa-alue (SRK)

 Osa-alue (Kaupunki)



0 200 m

 KIINTEISTÖLIIKELAITOS

KARTTA M 421

VALMISTELIJA Timo Laiho

PVM 15.11.2017

PIIRTÄJÄ Riina Graan