

Innovaatiokumppanuussopimus koskien Kauppahallin korttelin kehittämistä

Sisällys

1. Sopijapuolet.....	2
2. Yhteyshenkilöt ja heidän tehtävänsä.....	2
3. Käsitteiden määrittely.....	2
4. Sopimuksen tausta ja innovaatiokumppanuuden tavoitteet.....	3
5. Kumppanuuden lähtötilanne, rajaus, tavoitteet, sisältö ja aikataulu.....	5
6. Yhteistyön rahoitus ja kustannusten jakautuminen hankevaiheessa ja sen päättyessä.....	9
7. Hankinnat	9
8. Sopimuksen jälkeinen jatko.....	10
9. Vastuut, tehtävät ja yhteiskehittäminen Sopimuksen aikana	10
10. Osapuolten korvausvastuut sopimuksen päättyessä	12
11. Yhteistyön päättyminen	12
12. Sopimuksen voimassaolo.....	13
13. Sopimuksen muuttaminen ja siirtäminen	13
14. Ylivoimainen este	13
15. Salassapitomääräykset	14
16. Tuotosten omistusoikeus.....	14
17. Tuotosten julkaiseminen.....	14
18. Ilmoitusvelvollisuus.....	14
19. Sopimuksen liitteet ja asiakirjojen noudattamisjärjestys.....	14
20. Sovellettava laki ja erimielisyyksien ratkaiseminen.....	14
21. Sopimuskappaleet.....	15
22. Allekirjoitukset	15

1. Sopijapuolet

Turun kaupunki
Y-tunnus: 0204819-8
PL 355
20101 Turku

JKMM Arkkitehdit Oy
Y-tunnus: 2676548-2
Osoite: Lapinrinne 3, 00100 Helsinki

2. Yhteyshenkilöt ja heidän tehtävänsä

Sopijapuolten yhteyshenkilöt ja heidän yhteystietonsa:

Turun kaupunki
Kirsi-Maria Eronen, hankepääällikkö keskustan kehittämisen kärkihanke
kirsi.eronen@turku.fi
p. 040 617 4742

JKMM Arkkitehdit Oy
Samppa Lappalainen, toimitusjohtaja
samppa.lappalainen@jkmm.fi
p. 050 364 5787
Lapinrinne 3
00100
Helsinki

Yhteyshenkilöiden tehtävänä on seurata ja valvoa Sopimuksen toteutumista ja tiedottaa siitä oman organisaationsa sisällä ja toiselle Sopijapuolelle. Sopimuksen yhteyshenkilöllä ei ole oikeutta muuttaa Sopimusta. Sopijapuolen on viivytyksettä ilmoitettava kirjallisesti yhteyshenkilön vaihtumisesta Sopijapuolten yhteyshenkilöille.

3. Käsitteiden määrittely

Hanke = Hankkeella tarkoitetaan Kumppanuuden kautta edistettävää Korttelin kehittämistä. Hanke tähtää kohteen kaupalliseen kehittämiseen ja uudisrakentamiseen.

Kaupunki = Kaupungilla tarkoitetaan Turun kaupunkia.

Kauppahallin kortteli tai Kortteli = Korttelilla tarkoitetaan Turun kaupungin keskustassa sijaitsevaa korttelia 853-7-9 eli ns. Kauppahallin korttelia, joka muodostuu kuudesta (6) tontista rajautuen Aurakatuun, Linnankatuun, Kristiinankatuun ja Eerikinkatuun.

Kehitysalue = Kehitysalueella viitataan innovaatiokumppanuudella asemakaavoitettavaan alueeseen sisältäen Kauppahallin tontin (853-7-9-15), Panimoravintola Koulun tontin (853-7-9-3) ja tontin 853-7-9-4.

Kumppani = Kumppanilla tarkoitetaan JKMM Arkkitehdit Oy:tä ja sen yhteistyötahojen kanssa muodostamaa konsortiota JKMM Arkkitehdit Oy:n säilyessä päävastuullisena toimijana. Päävastuullinen toimija vastaa veloitteiden toteutumisesta suhteessa Kaupunkiin.

Kumppanuus = Kumppanuudella tarkoitetaan yhteistä tahtotilaa ja yhteistyön eri muotoja, jolla korttelin ja kehitysalueen kehittämistä viedään eteenpäin yhteisesti sovittavan aikataulun mukaisesti.

Innovaatiokumppanuussopimus tai Sopimus = tarkoittaa tätä innovaatiokumppanuussopimusta (liitteineen), jolla sovitaan niistä ehdoista, joilla Sopijapuolet tekevät yhteistyötä Kumppanuuden puitteissa.

Suunnittelualue = Suunnittelualueella tarkoitetaan sitä aluetta Kehitysalueesta, joka on Kaupungin omistuksessa ja hallinnassa.

Projektiyhtiö = Projektiyhtiöllä tarkoitetaan Kumppanin ja/tai sen nimeämien mahdollisten muiden kehittäjien muodostamaa yhtiötä, jolle Kumppani voi siirtää hankkeen toteuttamisen ja siihen liittyvät oikeudet.

Toteuttajainvestori = Toteuttajainvestorilla tarkoitetaan tahoa, jolle Kumppani tai Projektiyhtiö luovuttaa suunnittelualueeseen liittyvät oikeudet hankkeen toteuttamista varten.

Yhteistyösopimus = Yhteistyösopimuksella tarkoitetaan Kaupungin ja Kumppanuuden perusteella muodostuvan Kehitysalueen kiinteistönomistajien välistä sopimusta, joka on tarkemmin määritelty Sopimuksen kohdassa 8.

4. Sopimuksen tausta ja innovaatiokumppanuuden tavoitteet

Tämän Sopimuksen taustalla on Kaupungin Keskustan kehittämisen kärkihanke ja siihen liittyvät päätökset sekä Sytytä Turku -kilpailu ja siihen liittyvä Turun kaupunginhallituksen päätös 1.2.2021 § 33.

Keskustan kehittämisen kärkihanke

Turun kaupunginvaltuusto päätti vuoden 2016 talousarvion yhteydessä Turun keskustan kehittäminen kärkihankkeen asettamisesta. Päätöksessä linjattiin, että kehittämisen painopiste tulee olla kaupallisen ja historiallisen keskustan sekä jokirantojen muodostamassa ydinalueessa.

Turun kaupunginhallitus toimeenpani valtuuston päätöksen käynnistämällä hankkeen toukokuussa 2016 (kh 2.5.2016 § 177). Kärkihankkeessa tuotettu Keskustavisio 2050 esiteltiin kaupunginhallitukselle elokuussa 2017.

Kaupunginvaltuusto päätti (kv 14.5.2018 § 92) toukokuussa 2018, että keskustan kehittämisen kärkihanke ohjaa kulloinkin toimivaltaisen toimielimen ja viranhaltijan valmistelua ja päätöksentekoa. Lisäksi se hyväksyi seuraavat keskustan kehittämisen tavoitteet:

- Saavutettava ja helposti kuljettava: Turun keskusta on kaikkien yhteisenä kaupunginosana saavutettavuudeltaan ainutlaatuinen, ja sen liikkumisympäristön ilme on esimerkillisen viihtyisä ja vetovoimainen ympäri vuoden.
- Kaupallisesti houkutteleva: Turun keskusta on Läntisen Suomen tärkein ja pohjoisen Itämeren kiinnostavin talouden, kaupan ja työssäkäynnin keskitelmä.
- Viihtyisä ja elävä kohtaamisten keskusta: Turun keskusta on eurooppalainen asumisen, kulttuurin ja matkailun keskittymä, joka sykkii elämää ympäri vuoden.

Lisäksi valtuusto päätti keskustan kehittämisen kymmenestä ensimmäisestä toimenpiteestä, joilla kärkihanketta toteutetaan. Kauppahallin korttelin kehittä-

missuunnitelma on yksi toimenpiteistä. Keskustan kärkihankkeen toteuttamissuunnitelma ja mittarit hyväksyttiin kaupunginhallituksessa elokuussa 2018 (kh 13.8.2018 § 288). Päätöksen mukaisesti Kauppahallin korttelista laaditaan kokonaisvaltainen suunnitelma Korttelin potentiaalın hyödyntämiseksi ja monipuolisten toimintojen mahdollistamiseksi. Kehittämissuunnitelman toteuttamista edistetään kumppanuuksin. Lisäksi Korttelin kehittämistä koskeva suunnitelma kytketään osaksi keskustan kaupallisen konseptin kehittämisen kokonaisuutta.

Sytytä Turku -kilpailu

Osana keskustan kärkihanketta Kaupunki toteutti Sytytä Turku keskustan kehittämiskilpailun 19.8.2020–1.2.2021.

Kilpailun tavoitteena oli löytää Kaupungille kehittämisspanostuksiin valmiita kumppaneita ja toteuttamiskelpoisia konkreettisia ehdotuksia keskusta-alueen elävöittämiseksi keskustavision mukaiseen suuntaan vastaten yhteen tai useampaan keskustavisiassa määritellyistä päätavoitteista. Lisäksi arvioinnin perusteena oli ehdotusten innovatiivisuus ja kumppanuusmalli.

Kaupunginhallitus päätti Sytytä Turku -kilpailun voittajat 1.2.2021 § 33. Päätöksen mukaisesti kilpailuun osallistuneen JKMM Arkkitehdit Oy:n kanssa laaditaan innovaatiokumppanuutta tarkoittava Sopimus, joka tuodaan erillisenä päätöksentekoon.

Innovaatiokumppanuuden tavoitteet

Tämän Sopimuksen tavoitteena on määritellä Sopijapuolten välisen Kumppanuuden sisältö. Kumppanuuden kautta pyritään edistämään Korttelin kehittämistä eli Hanketta, joka tähtää kohteen kaupalliseen kehittämiseen ja uudisrakentamiseen.

Tämän Sopimuksen tavoitteena on saada Kauppahallin kortteliin kokonaiskonsepti sekä Kehitysaluetta koskeva toteutuskelpoinen suunnitelma kaavoituksen käynnistämiseksi sekä tutkia ja mallintaa keskustan elinvoimaa ja kilpailukykyä turvaavan hybridirakentamisen potentiaali ja hakea ratkaisumalli kauppahallin toimintojen turvaamiseksi Korttelilla ottaen huomioon julkisista hankinnoista ja käyttöoikeussopimuksista annetun lain (1397/2016, hankintalaki) asettamat vaatimukset.

Kumppanuus jakautuu kolmeen (3) päällekkäiseen työvaiheeseen, joiden sisältö on määritelty tarkemmin tämän Sopimuksen kohdassa 5:

V1. Kokonaiskonseptin luonti

V2. Kehityssuunnitelman teko

V3. Taloudellisen toteutusmallin luonti

Edellä mainittujen työvaiheiden kautta syntyvien tuotosten arvioinnin ja niihin liittyvän Kaupungin päätöksenteon kautta on tarkoitus edetä kumppanuuskaavoitukseen ja tätä kautta aina Kaupungin omistamien tonttien osalta (suunnittelualue) tontinluovutuksia koskevaan neuvottelumenettelyyn, jossa Kaupunki neuvottelee ensisijaisesti Kumppanin kanssa.

Tämä Sopimus ei rajoita Sopijapuolen oikeutta toimia toisten Sopijapuolten tai kolmansien osapuolien kanssa.

Kaupunki ei sitoudu tämän Sopimuksen perusteella hankkimaan tai myymään mitään Kumppanilta/Kumppanille.

Tämä Sopimus perustuu Turun kaupunginhallituksen xx.xx.xxxx § xx päätökseen.

5. Kumppanuuden lähtötilanne, rajaus, tavoitteet, sisältö ja aikataulu

Kumppanuudella kehitettävä alue (Hanke) on Turun kaupungin keskustassa sijaitseva kortteli 853-7-9. Tämä ns. Kauppahallin kortteli muodostuu kuudesta tontista rajautuen Aurakatuun, Linnankatuun, Kristiinankatuun ja Eerikinkatuun. Korttelin tonttien omistus on jakaantunut eri kiinteistönomistajien kesken. Korttelin kiinteistöistä kaksi (2), tontit 15 ja 3 ovat Kaupungin omistuksessa ja niillä sijaitsee muun muassa Kauppahalli sekä Panimoravintola Koulun rakennus. Panimoravintola Koulun tontti on jaettu kolmeen (3) osaan hallinnanjakosopimuksilla. Panimoravintola Koulun rakennuksen alainen alue on vuokrattu pitkäaikaisella vuokrasopimuksella rakennuksen omistajalle.

Korttelissa on voimassa kolme (3) eri kaavaa. Tonttien 3, 4 ja 15 osalta on voimassa Turun keskustan alueen vanha ns. lakanakaava vuodelta 1897 (1/1897) ja sekä rakennusjärjestys vuodelta 1964 (Rakj 1964 51§). Tonttien 13 ja 14 osalta on voimassa asemakaava 30/1996. Tontin 16 osalta voimassa on asemakaava 1/1978. Tontin 16 osalta käynnissä on asemakaavan muutosprosessi.

Alustavat keskustelut Korttelin kehittämissuunnitelmaan osallistumisesta on käyty kaikkien kiinteistönomistajien kanssa. Kehittämissuunnitelmaan osallistuminen voidaan jakaa kahteen (2) osaan: Korttelin kaupallinen kehittäminen sekä kaavallinen kehittäminen (kehitysalue). Alustavien neuvottelujen pohjalta voidaan todeta, että Korttelin kaupallista kehittämistä jatketaan yhteistyössä kaikkien kiinteistönomistajien kanssa ja kaavallinen kehittäminen (kehitysalue) rajataan alustavasti kattamaan ns. lakanakaavan 1/1897 alue eli tonttien 3, 4 ja 15 alue.

Kaupunginhallituksen 13.8.2018 § 288 päätöksen mukaisesti Korttelin kehittämistä koskeva suunnitelma kytketään osaksi keskustan kaupallisen konseptin kehittämisen kokonaisuutta. Kaupallisen konseptin kehittäminen -projektissa on edetty vaiheeseen, jossa keskustan yrittäjien, kiinteistönomistajien ja Kaupungin yhteistoiminta on uudelleenorganisoitu ja uudenlaisia toimintatapoja otetaan käyttöön. Kortteli tulee olemaan jatkossakin osa kaupallista ydinkeskustaa ja oman brändi-identiteetin lisäksi Korttelin kaupallisessa kehittämisessä tullaan hyödyntämään Kaupallisen konseptin kehittäminen -projektin tuloksia sekä liitämään Kortteli tiiviimmin osaksi ydinkeskustan kaupakeskustaa. Korttelissa sijaitsee jo nyt monia kaupallisia liiketoimintoja, kuten kauppahalli sekä useita ravintoloita.

Kaupungin maankäytön strategiset tavoitteet Korttelin osalta ovat

- Kauppahallin kortteli on oleellinen osa kaupakeskustaa myös konseptinsa kautta
- Kortteli on tulevaisuudessa monipuolinen kaupan ja palvelujen ja toimintotyön keskittymä (hybridirakentaminen)
- Kortteliin voidaan rakentaa lyhyt- tai pitkäaikaiseen asumiseen tarkoitettuja tiloja, kuitenkin siten, että asuinrakentaminen ei ole ristiriidassa keskustan monipuolisen tapahtumallisuuden kanssa. Asuminen ei ole korttelin päätarkoitus.
- Kauppahalli säilytetään merkittävänä perinteisen kaupan arvoja (henkilökohtainen palvelu, erikoistuotteet, erityinen ammattitaito) vaalivana, korkeatasoisena kauppapaikkana, jossa elintarvikkeiden lisäksi tarjotaan

mm. ravintolapalveluita ja tukkupalveluita. Tavoitteen varmistamiseksi tuotantotilat tulee myös säilyttää korttelissa. Kauppahallin toiminta avautuu tulevaisuudessa enemmän myös hallin ulkopuolelle

- Julkiset palvelut voivat olla osa korttelin palvelutarjontaa
- Korttelin julkiset ja puolijulkiset ulko- ja sisätilat suunnitellaan viihtyisiksi, turvallisiksi ja helposti kuljettavaksi, ympärivuotisuus huomioiden
- Kortteli sitoo tulevaisuudessa paremmin kaupallisen keskustan ydinkorttelit yhteen ja linkittää kaupallisen keskustan lähemmäs jokirantaa korttelin kulkuyhteyksien avulla. Viereiset ydinkorttelit ovat Hansa-kortteli, Forum-kortteli ja Fortuna-kortteli
- Kortteliin voidaan rakentaa pysäköintitilaa pyörille ja autoille
- Suunnittelualueen ilmastokestävyyttä työstetään kunnianhimoisesti

V1, kokonaiskonsepti

Kokonaiskonsepti käsittää koko Korttelin eli alueen, joka rajautuu seuraavasti: Aurakatu – Eerikinkatu – Kristiinankatu – Linnankatu. Kokonaiskonsepti laaditaan yhteistyössä Korttelin muiden omistajatahojen kanssa osallistaen prosessiin myös olemassa olevat alueen toimijat, erityisesti Kauppahallin kauppiaat. Prosessiin ja kokonaiskonseptin kehittämiseen tulee ottaa mukaan myös asukkaat ja päätöksentekijät. Osallisuuden työkaluina hyödynnetään esimerkiksi Turku Future Forum -konseptia. Kokonaiskonseptin tulee toteuttaa Kaupungin kauppahallin korttelin strategiset maankäytön tavoitteita. Kokonaiskonseptin tulee tukea keskustan kaupallista kehittymistä ja ottaa huomioon olemassa olevat selvitykset ja tutkimukset koskien kaupallisen keskustan kehittämistä. Kokonaiskonseptissa tulee ottaa huomioon kohteessa jo sijaitsevien kauppapaikkojen erityisyys, identiteetti sekä arvo osana Korttelia sekä osana kaupallista ydinkeskustaa.

Kokonaiskonsepti voidaan jakaa kahteen (2) osaa: koko Korttelia koskeva kaupallinen konseptointi ja asemakaavoitukseen tulevan kehitysalueen konseptointi. Koko Korttelin konseptointi tehdään kaupallisesta näkökulmasta ja asemakaavoituksen kohteena olevan kehitysalueen konseptoinnissa syvennytään tutkimaan olemassa olevan rakenteen ja toimijoiden lisäksi myös uudisrakentamisen myötä syntyvää potentiaalia.

Konseptointiprosessin toteutus:

1. Kumppani laatii konseptin toimintoihin sekä huolto-, jakelu- ja saattoliikenteeseen alustavan toteutuskelpoisen suunnitelman. Suunnitelmassa toiminnot sekä huolto-, jakelu- ja saattoliikenne ovat sijoitettu Kortteliin.
2. Konseptin suunnitelmaa syvennetään kaupallisen vetovoiman osalta kaupallisella konseptoinnilla. Kaupalliseen konseptointiin voi sisältyä myös rakennusten osalta tarkempia tutkielmia. Kokonaisvaltaisen kaupallisen konseptoinnin kustannukset maksaa Kaupunki. Rakennusten osalta tarkemmat tutkielmat maksaa rakennuksen omistaja.

Päätöksentekoon vietävä kokonaiskonseptin kirjallinen ja visuaalinen lopputuotos sisältää vähintään seuraavat osa-alueet:

- Korttelin kaupallinen konsepti ja toiminnallinen suunnittelu

Tämän lisäksi päätöksentekoon vietävä suunnitteluaineisto sisältää:

- aksonometriset diagrammit / toimintakaaviot noin 1:1000 mittakaavassa,
- suuntaa-antavat laajuustiedot ja
- selostusosa.

V2, kehityssuunnitelma

Asemakaavoituksen kohteena oleva alue on Korttelin *Kehitysalue*, johon laaditaan kehityssuunnitelma yhteistyössä Suunnittelualan kiinteistönomistajien kanssa. Kehityssuunnitelman tavoite on esittää konseptitason suunnitelma, joka toimii asemakaavoituksen lähtökohtana.

Kehityssuunnitelmassa Kumppanin tulee yhteensovittaa kehitysalueen eri kiinteistönomistajien maankäyttöön liittyvät intressit ja mahdolliset aiemmat suunnitelmat huomioiden kuitenkin kaupallinen kokonaiskonsepti ja Kaupungin strategiset maankäytön tavoitteet. Kaupungin erityisessä intressissä on turvata Kauppahallin elinvoimainen tulevaisuus.

Korttelissa ja Turun ydinkeskustassa on vireillä useita merkittäviä rakennushankkeita, mm. Aurakatu 6 asemakaavoitusprosessi ja kaupungintalon pihan uudisrakentamishanke, kaupungintalon peruskorjaushanke ja mahdollinen raitiotiehanke. Nämä hankkeet voivat vaikuttaa merkittävästi Korttelin rakentamiseen ja sen aikatauluun. Kehityssuunnitelmassa on huomioitava keskustan muut hankkeet, jotka voivat vaikuttaa Korttelin kehittämiseen ja toisaalta ne hankkeet, joihin Korttelin kehittämisellä voi olla vaikutus.

Kehityssuunnitelmassa kuvataan korttelialueiden yhteisiä toimintoja ja esitetään ratkaisumallit Korttelin liittämiseksi sitä ympäröiviin liikennejärjestelyihin ja ympäristöön.

Sopijapuolet ovat tietoisia, että tällä Sopimuksella ei voida sopia asemakaavan sisällöstä sitovasti.

Päätöksentekoon vietävä suunnitteluaineisto sisältää:

- havainnekuvia
- asemapiirustus 1:1000 mittakaavassa,
- tarvittavat pohjapiirrokset, leikkaukset ja julkisivut 1:500 mittakaavassa,
- suuntaa-antavat laajuustiedot,
- liikenne- ja pysäköintiratkaisun osalta tehdään 3 vaihtoehtoa (ei pysäköintiä, vähän pysäköintiä, paljon pysäköintiä),
- tontin 4 osalta vastaavat suunnitelmat
 - Tontin neljä osalta kiinteistönomistajan valitsema arkkitehtitoimisto tekee vaihtoehdot, Kumppani yhdistää ne suunnitteluaineistoon
- selostusosa

V3, taloudellinen toteutusmalli

Asemakaavoituksen kohteena olevan Suunnittelualan kehittämissuunnitelman toteuttamiseksi laaditaan taloudellinen toteutusmalli. Kiinteistöjen ja alueelle rakentuvien rakennusten ja rakennelmien omistussuhteiden tarkastelu ja mallintaminen on tärkeää, sillä Korttelissa on mahdollista toteuttaa kiinteistöjen rajoista poikkeavaa uudisrakentamista. Kohteen kehittäminen voi edellyttää myös muita sopimusjärjestelyjä, joilla ratkaistaan mm. omistuksiin, hallintaan tai kustannustenjakoon liittyviä vastuukysymyksiä. Alueen kehittämistä tulee edistää kumppanuuksien avulla, joten kehittämiseen kytkeytyvien kumppanuuksien, sekä kiinteistönomistajien että mahdollisten muiden tahojen kanssa, tulee mallintaa tässä työvaiheessa.

Taloudellisella toteutusmallilla tarkoitetaan toteutuskelpoista taloudellista ratkaisumallia siitä, miten kehityssuunnitelma voidaan toteuttaa ottaen huomioon:

- taloudelliset reunaehdot,
 - taloudellisilla reunaehdoilla tarkoitetaan minimivaatimuksia hankkeen toteuttamiselle
- kiinteistöjen ja alueelle rakentuvien rakennusten ja rakennelmien omistussuhteet ja ehdotus toteuttamismallista,
- muut alueen rakennuttamiseen liittyvät sopimusjärjestelyt,
- alueen rakennuttamiseen vaadittavat kumppanuudet ja
- yhteisten rajapintojen tunnistaminen Kehitysalueella ja suunnittelun koordinointi tontin 4 ja muiden Kehitysalueen omistajien kanssa siten, että muut tontinomistajat vastaavat kuitenkin oman tonttinsa suunnittelukustannuksista.

Päätöksentekoon vietävä taloudellinen toteutusmalli sisältää seuraavat osa-alueet:

- Kehitysalueen kehityshankkeeseen liittyvien rajapintojen tunnistaminen ja
 - sisältäen ehdotuksen yhteisesti toteuttavista osa-alueista
- kehityssuunnitelmaan liittyvien riskien tunnistaminen.

Kaikissa työvaiheissa (V1-V3) tulee ottaa huomioon kehittämisen pääperiaatteet eli kumppanuus, osallisuus ja yhteistyö.

Kaikkia kolmea (3) työvaihetta voidaan edistää samanaikaisesti. Tavoite kaikkien kolmen työvaiheen valmistumiselle on 31.12.2021.

Tämän Sopimuksen aluerajaukset ja rajaukset liittyen työvaiheisiin (V1-V3) on määritelty Sopimuksessa ja Sopimuksen liitteissä 1 ja 2.

Kumppanin tulee suunnitelmaa laatiessaan ottaa huomioon se, että Kaupunki on julkinen hankintayksikkö ja toteutusmallissa on otettava huomioon hankintalain asettamat vaatimukset ja rajaukset toteuttamisvaihtoehdoille.

Asemakaavan viitesuunnitelma ja selvitykset

Asemakaavan viitesuunnitelman selvitykset tehdään asemakaavoituksen käynnistymisen jälkeen kevään 2022 aikana.

Tässä vaiheessa tuotettava aineisto sisältyy Innovaatiokumppanuussopimuksen mukaisiin töihin. Viitesuunnitelmasta vastaa Kumppani.

Viitesuunnitelman laatiminen sisältää:

- asemapiirustuksen 1:1000 mittakaavassa,
- maisemasuunnitelman aukiosta 1:500,
- tarvittavat pohjapiirroksot, leikkaukset ja julkisivut 1:500 mittakaavassa,
- tarvittavat leikkaukset korkoineen 1:200,
- väritetyt julkisivut 1:500,
- rakennusten laajuustiedot,
- valittu liikenne- ja pysäköintiratkaisu *kehitysalueella* 1:500,
- Kauppahallin mahdolliset maanalaiset tilat 1:500,
- selostusosan,
- valitun tontin 4 ratkaisu 1:500,
- havainnekuvat ja
 - 4kpl perspektiivikuvia maantasosta
 - 4kpl ilmakuvia

- kaavoitukseen liittyvät kokoukset 2022-23 (20 kpl).

Viitesuunnitelma ei sisällä

- pienoismallia ja
- suunnittelua Kauppahallin sisällä (esim. hankesuunnitelma, korjaussuunnitelmat).

Maanomistajan kaavoitusta varten teettämät erilliset selvitykset sisältävät

- tarvittavat muut liikennesuunnitelmat,
- pohja- ja maaperätutkimukset,
- museaaliset selvitykset,
- tärinäselvitykset,
- Kauppahallin hankesuunnitelman, perustusten korjauksen hankesuunnitelman ja muut suunnitelmat sekä
- yleisten ulkotilojen valaistussuunnitelma
- yleisten ulkotilojen opastesuunnitelma.

6. Yhteistyön rahoitus ja kustannusten jakautuminen hankevaiheessa ja sen päättyessä

Tämän Sopimuksen nojalla Kaupunki ei maksa Kumppanuudesta lähtökohtaisesti palkkiota tai muuta rahallista korvausta vastaavaa kompensatiota Kumppanille tai heidän lukuunsa työskenteleville kolmansille osapuolille.

Molemmat Sopijapuolet vastaavat heille syntyvistä kaikista kustannuksista omalla riskillään, mikäli muuta ei ole kirjallisesti sovittu.

Selvitysten ja tutkimusten maksaminen:

Kokonaiskonseptin, kehityssuunnitelman tai taloudellisen toteutusmallin tekoon vaadittavat kiinteistöihin liittyvät selvitykset tai tutkimukset kilpailuttaa ja maksaa se kiinteistönomistaja, jonka kiinteistön alueella tutkimuksia tehdään ja jonka kiinteistöön tai rakennuksiin tutkimus tai selvitys liittyy. Näitä voivat esimerkiksi olla rakennushistorialliset selvitykset, arkeologiset koekaivaukset, maaperätutkimukset (pima sekä rakennettavuus). Poikkeukset tästä sovitaan kirjallisesti erikseen. Yhteishankinnat tutkimusten ja selvitysten suhteen ovat myös mahdollisia. Mahdolliset yhteishankinnat voivat olla hankintalain mukaisesti kilpailutettavia hankintoja, jolloin arvioidaan erikseen hankintalain soveltuvuus kyseiseen hankintaan. Selvyyden vuoksi todetaan, että Kaupunki vastaa Kauppahallin perustusten hankesuunnittelusta sekä peruskorjauksen hankesuunnittelusta.

Sopimuksen tavoitteiden täyttämiseksi Kumppani voi tarvita myös kolmannen osapuolen asiantuntemusta. Erilaiset kolmannen osapuolen selvitykset ja tutkimukset ja tutkielmat tai niiden osat voivat olla välttämättömiä Hankkeen etenemisen kannalta. Kustannusvastuut näiden osalta jakautuvat liitteen 1 mukaisesti. Mahdolliset poikkeamat tai huomioitavia jääneet selvitykset tai vastaavat sovitaan erikseen kirjallisesti Sopijapuolten välillä.

7. Hankinnat

Hankkeen aikana tulee mahdollisesti hankittavaksi erilaisia palveluita tai urakoita. Näitä voivat olla muun muassa maaperätutkimukset ja selvitykset ja suunnitelmat. Hankintojen kilpailutuksesta ja kustannuksista sovitaan erikseen jokaisen hankinnan kohdalla. Tämän sopimuskohdan hankinnat eivät kuitenkaan poista tai kavenna aiemmissa sopimuskohtissa määriteltyjä vastuita tai velvoitteita, jotka on yksilöity Sopijapuolen vastuulle.

Mikäli kysymyksessä on hankinta, joka Kaupungin tulee hankintayksikkönä kilpailuttaa, sovelletaan hankinnan kilpailuttamiseen hankintalakiä.

8. Sopimuksen jälkeinen jatko

Mikäli Kumppanuuden tavoitteet on molempien Sopijapuolten ja tämän Sopimuksen mukaisesti saavutettu, seuraava vaihe on Kehitysalueen asemakaavoitus. Asemakaavoituksen pohjana on tässä tapauksessa Hankkeen materiaali sekä muu mahdollinen esiselvitysmateriaali. Siirtyminen seuraavaan vaiheeseen edellyttää, että kaupunginhallitus on hyväksynyt tämän Sopimuksen perusteella tehdyt suunnitelmat ja päättää siirtyä Kumppanin kanssa kaavakehitysvaiheeseen Yhteistyösopimuksen hyväksymisellä.

Kaupunginhallituksen päätöksentekoon viedään kokonaisratkaisuna:

- Hankkeessa syntyneet suunnittelumateriaalit, sisältäen kokonaiskonseptin ja kehityssuunnitelman sekä muu mahdollinen esiselvitysmateriaali ja
 - Päätösesityksessä esitetään materiaalien hyväksymistä asemakaavoituksen pohjaksi.
- Yhteistyösopimus, jossa sovitaan:
 - kaikkien kehitysalueen kiinteistönomistajien ja Kumppanin osalta mm. kaavaan liittyvistä maksuista, rakentamisoikeuden jaoista sekä luovutettavien tontinosien osalta kerrosneliöhinnoista.
 - Yhteistyösopimuksessa ei kuitenkaan voida sopia asemakaavan sisällöstä sitovasti.

Mikäli kumppanin kanssa edetään seuraavaan vaiheeseen, Kaupunki sitoutuu neuvottelemaan ensisijaisesti tontinluovutuksen esisopimuksesta tai tontinluovutuksen sopimuksesta Sopimuksen lopputuotosten pohjalta Kumppanin tai Projektityhtiön tai tämän Sopimuksen työvaiheessa V3 ehdotetun Toteuttajainvestorin kanssa.

Tavoitteena on kehityssuunnitelman ja Yhteistyösopimuksen pohjalta solmia Kaupungin omistamien kiinteistöjen osalta (kokonaan tai osittain) esisopimus tontinluovutuksesta tai suoraan solmia sopimus tontinluovutuksesta Kumppanin tai Projektityhtiön tai tämän nimeämän Toteuttajainvestorin kanssa. Neuvottelut ja tontinluovutuksen esisopimuksen tai sopimuksen teko on tästä Sopimuksesta erillinen prosessi, joka käynnistetään, kun Kaupungilla on riittävät tiedot sopimusneuvottelujen käymiseen ja esisopimuksen tai sopimuksen tekoon, ja kaupunginhallitus on edellä kuvatusti hyväksynyt suunnitelmat jatko-työskentelyn pohjaksi.

9. Vastuut, tehtävät ja yhteiskehittäminen Sopimuksen aikana

Sopijapuolten tulee edistää Kumppanuus-ajattelun mukaisesti Sopimuksen tavoitteiden toteutumista. Tämä tarkoittaa yhteistyötä Korttelin kiinteistönomistajien ja yrittäjien, erityisesti Kauppahallin yrittäjien, kanssa.

Kumppanuus-ajattelun lisäksi Sopimuksen mukaisessa toiminnassa tulee ottaa huomioon osallisuus ja vuorovaikutus. Laaja osallistaminen ja vuorovaikutus eri sidosryhmien kanssa ovat tärkeitä elementtejä Korttelin kehittämishankkeen onnistumisen ja parhaan mahdollisen lopputuloksen saavuttamiseksi.

Yleisenä periaatteena Sopijapuolten tämän Sopimuksen mukaisessa toiminnassa on se, että Sopijapuolet toimivat Korttelin kehittämisen parhaaksi. Tämä periaate määrää Sopimuksen tulkintaa. Edellä mainitun periaatteen toteuttamiseksi Sopijapuolet sitoutuvat toimimaan seuraavasti toteuttaessaan Sopimuksen mukaisia velvoitteita:

1) toimimme Korttelin kehittämisen parhaaksi -periaatteen mukaisesti,

- 2) suoritamme kaikki vaikutusmahdollisuuksiemme piirissä olevat tehtävät oikein ja tarkoituksenmukaisesti, jotta molemmat Sopijapuolet voivat suorittaa velvollisuutensa Sopimuksen mukaisesti ja jotta voimme saavuttaa Sopimuksen mukaiset tavoitteet,
- 3) tuomme esille kaikki mahdolliset eturistiriidat, jotka ovat olemassa tai saattavat tulla esille Korttelin kehittämisen Hankkeen toteuttamisessa ennen kuin osallistumme mihinkään päätöksentekoon, johon ristiriita liittyy,
- 4) toimimme järkevästi, oikeudenmukaisesti ja rehellisesti ottaen huomioon Sopimuksen ehdot, taustat ja tavoitteet ja
- 5) sitoudumme viipymättä kirjallisesti ilmoittamaan toiselle Sopijapuolille kaikista tiedossamme olevista seikoista, jotka saattavat viivästyttää tai vaikeuttaa Sopimuksen mukaisten velvoitteiden täyttämistä.

Hankkeen ohjausryhmä ja yhteistyöryhmä

Tämän Sopimuksen edistymistä varten perustetaan Sopijapuolten yhteinen ohjausryhmä, johon molemmat Sopijapuolet nimittävät kolme edustajaa ja varaedustajansa. Sopijapuolella on oikeus vaihtaa edustajansa ohjausryhmässä ja käyttää edustajanaan erikseen valtuuttamansa henkilöä. Edustajanvaihdokista on ilmoitettava toiselle Sopijapuolelle. Ohjausryhmän puheenjohtajana toimii Kaupungin edustaja.

Ohjausryhmä kokoontuu puheenjohtajan kutsusta. Kokoukset voidaan pitää myös etäyhteyksien välityksellä. Kokouksista tehdään muistio, joka tarkastetaan seuraavassa kokouksessa.

Ohjausryhmän tehtävänä on:

- valvoa Sopimuksen tavoitteiden edistymistä, mukaan lukien päätöksentekoa ja
- täsmentää Hankkeen edetessä eteen tulevia yksityiskohtia ja rajapintoihin liittyviä vastuita. Sopimusmuutokset tehdään kuitenkin aina kirjallisesta tämän Sopimuksen ehtoja noudattaen.

Ohjausryhmä ei voi tehdä Kaupunkia sitovia päätöksiä liittyen Kaupunkia koskevaan asemakaavoitusprosessiin tai mahdollisiin tontinluovutuksiin tai muihin toimenpiteisiin, joista voi syntyä kustannuksia Kaupungille, vaan tästä tarvitaan aina erillinen Kaupungin päätös.

Hankkeen etenemistä seurataan prosessin aikana mm. kokousten ja väliraportoinnin avulla.

Tämän Sopimuksen yhteiskehittämiseen ja osallisuuteen liittyvien tavoitteiden saavuttamiseksi perustetaan yhteistyöryhmä. Yhteistyöryhmään osallistuvat Sopijapuolten lisäksi oleelliset kehitysalueen kehittämiseen liittyvät osapuolet. Yhteistyöryhmään kuuluvat ainakin tontin 4 kiinteistönomistaja, Panimoravintola Koulun omistaja, Kauppahalliyhdistyksen edustaja sekä museopalvelut. Yhteistyöryhmän puheenjohtajana toimii Kaupungin edustaja.

Yhteistyöryhmä kokoontuu puheenjohtajan kutsusta. Kokoukset voidaan pitää myös etäyhteyksien välityksellä. Kokouksista tehdään muistio, joka tarkastetaan seuraavassa kokouksessa.

Yhteistyöryhmän tehtävänä on:

- toimia keskustelufoorumina koskien kehitysalueen kehittämistä,
- edistää osallisuuden toteutumista Hankkeessa ja
- toimia viestintäkanavana osapuolten kesken.

Sopijapuolten vastuut ja tehtävät

Sopijapuolet suorittavat Hankkeessa niille määritellyt tehtävät huolellisesti ja Hankkeen edellyttämällä ammattitaidolla. Kaupunki antaa Kumppanille riittävät ja oikeat tiedot Hankkeen toteuttamista varten.

Sopijapuolet vastaavat siitä, että ne noudattavat tämän Sopimuksen puitteissa ja Hankkeen toiminnassa kulloinkin voimassa olevaa lainsäädäntöä ja muita viranomais määräyksiä.

Sopijapuolet sitoutuvat tekemään yhteistyötä ja täyttämään tässä Sopimuksessa ja sen liitteissä kullekin asetetut velvoitteet sekä toimimaan aktiivisesti tämän Sopimuksen mukaisen tavoitteen saavuttamiseksi.

Kaupungin tehtävänä on lisäksi:

- toimia Hankkeen pääkoordinaattorina,
- nimetä ohjausryhmän ja yhteistyöryhmän puheenjohtaja ja muut jäsenet ja
- koordinoida Hankkeeseen liittyvää viestintää ja tehdä viestintä- ja osallisuussuunnitelma.

Kumppanin tehtävänä on lisäksi:

- nimetä edustajansa ja varaedustajansa ohjausryhmään ja yhteistyöryhmään,
- koordinoida Hankkeen sidosryhmien ja yhteistyötahojen yhteistoimintaa ja olla päävastuullinen tekijä Sopimuksen työvaiheissa (kokonaiskonsepti, kehityssuunnitelma ja taloudellinen toteutusmalli),
- jakaa Hankkeeseen liittyvää tietoa avoimesti ja tasapuolisesti jokaisen yhteistyötahon kesken ja
- tehdä Hankkeen etenemisestä työsuunnitelma, jossa on aikataulutettu Hankkeen eteneminen ja avattu työvaiheet; työsuunnitelmaan sisältyy yhdessä laadittavat välitavoitteet, joiden toteutumista seurataan prosessin aikana.

10. Osapuolten korvausvastuut sopimuksen päättyessä

Kaupunki ei ole korvausvastuussa, mikäli Hanke ei jostain syystä etene kaavakehitysvaiheeseen Sopijapuolten tässä Sopimuksessa tarkoittamalla tavalla. Tällöin Sopijapuolet pitävät vahinkonaan tästä Sopimuksesta aiheutuneet kustannukset eikä kummallakaan Sopijapuolella ole oikeutta kohdistaa korvausvaatimuksia toista kohtaan tämän Sopimuksen päättymisen johdosta.

11. Yhteistyön päättymisen

Sopimus on voimassa sitovana, kunnes:

A) edellä 6. kohdassa tarkoitetut työvaiheet on saatu päätökseen, ml. asemakaavan viitesuunnitelman selvitykset, jotka tehdään asemakaavoituksen käynnistymisen jälkeen, ja tuotetut materiaalit on viety kaupunginhallitukseen päätöksentekoon kohdan 8 mukaisesti.

B) Edellä 6. kohdassa tarkoitettujen työvaiheiden valmistuminen on niin olennaisella tavalla viivästynyt tai uhkaa viivästyä esimerkiksi julkisen päätöksenteon viivästymisen tai Korttelin muiden toimijoiden toiminnan seurauksena tai muusta vastaavasta syystä, että toisen Sopijapuolen tai molempien kannalta olisi kohtuutonta edellyttää Sopimuksen sitoumusten pitämistä voimassa.

C) Edellä erityisesti 6. kohdassa asetetut velvoitteet osoittautuvat työn aikana ennakoitua niin paljon kalliimmiksi tai resursseja vieviksi esim. viivästysten

vuoksi, että olisi kohtuutonta, ottaen huomioon kunkin Sopijapuolen kustannusvastuu omista kuluistaan, edellyttää Sopijapuolen jatkavan töiden saattamista loppuun.

D) Sopijapuolen työn voidaan katsoa saatetun loppuun, vaikka toinen Sopijapuoli ei sitä katsoisikaan valmiiksi, mutta Sopijapuolten eriävien näkemysten vuoksi olisi kohtuutonta edellyttää lisätöitä toiselta Sopijapuolelta ja Sopimuksen jatkamista.

Muissa kuin edellä A) kohdassa tarkoitetuissa tilanteissa Kumppanit neuvottelevat ja pyrkivät sopimaan rakentavassa hengessä oikeuksien ja tuotosten siirtämisestä ja hyödyntämisestä siten, että Kaupunki pystyy viemään eteenpäin suunnittelutyötä ja toteutusta parhaaksi katsomallaan tavalla.

Jos Sopijapuoli rikkoo olennaisesti tätä Sopimusta, eikä korjaa sopimusrikkomustaan 30 vuorokauden kuluessa saatuaan sopimusrikkomuksesta kirjallisen tiedon, on toisella Sopijapuolella oikeus purkaa tämä Sopimus päättymään välittömästi.

Sopijapuolella on myös oikeus purkaa Sopimus päättymään välittömästi, jos toinen Sopijapuoli haetaan konkurssiin, joutuu yrityssaneeraukseen tai selvitystilaan taikka sen muutoin voidaan katsoa olevan taloudellisesti epävakaa tilassa.

Sopimuksen purkaminen on tehtävä kirjallisesti.

12. Sopimuksen voimassaolo

Tämä Sopimus tulee voimaan, kun molemmat Sopijapuolet ovat allekirjoittaneet sen. Voimaantulopäivä on myöhäisin allekirjoituspäivä. Sopimus on voimassa Sopimuksen kohdan 11 mukaisesti. Määräaikaisena Sopimus päättyy ilman erillistä irtisanomista.

13. Sopimuksen muuttaminen ja siirtäminen

Sopijapuolet voivat muuttaa tätä Sopimusta kirjallisesti. Muut muutokset ovat mitättömiä. Muutokset tulevat voimaan, kun molemmat Sopijapuolet ovat ne asianmukaisesti hyväksyneet ja allekirjoittaneet Sopijapuolten toimivaltaisten edustajien toimesta.

Kumppani ei voi kokonaan tai osittain siirtää tätä Sopimusta kolmannelle ilman Kaupungin etukäteen antamaa kirjallista suostumusta.

14. Ylivoimainen este

Sopijapuoli ei vastaa sopimusvelvoitteen täyttämisen viivästymisestä tai täyttämättä jättämisestä, jos sen syynä on ylivoimainen este. Ylivoimaisena esteenä pidetään tapahtumaa, joka estää tai tekee kohtuuttoman vaikeaksi sopimusvelvoitteiden täyttämisen määräajassa. Tällaisia ovat esimerkiksi sota, kapina, luonnonmullistus, yleinen energianjakelun keskeytyminen, tulipalo, lakko, saarto tai muu yhtä merkittävä ja epätavallinen Sopijapuolista riippumaton syy.

Sopijapuolen on viipymättä ilmoitettava ylivoimaisesta esteestä kirjallisesti toiselle Sopijapuolelle samoin kuin esteen lakkaamisesta.

Sopijapuolella on oikeus lykätä suoritustaan ylivoimaisen esteen aiheuttaman viivästyksen vuoksi. Sopijapuolella on oikeus purkaa tämä Sopimus toisen

Sopijapuolen ylivoimaisen esteen aiheuttaman viivästyksen vuoksi. Tämän Sopimuksen voi purkaa kuitenkin vain, jos viivästys on olennainen.

15. Salassapitomääräykset

Sopijapuolet sitoutuvat pitämään salassa toisiltaan saamansa luottamukselliseksi katsottavat aineistot ja tiedot, jotka ovat lain perusteella salassa pidettäviä sekä olemaan käyttämättä niitä muihin kuin Sopimuksen mukaisiin tarkoituksiin. Sopijapuolen on selkeästi ilmoitettava toiselle Sopijapuolelle salassa pidettävät aineistot ja tiedot.

Sopijapuolet tiedostavat, että Kaupunkiin viranomaisena sovelletaan lakia viranomaisten toiminnan julkisuudesta (621/1999). Salassapitovelvollisuuden rikkomisena ei pidetä voimassa olevan lain tai viranomaisten velvoittavan määräyksen vuoksi tapahtuvaa tietojen luovuttamista viranomaisille tai muulle taholle.

16. Tuotosten omistusoikeus

Omistusoikeus suunnitelmiin ja selvityksiin kuuluu sen laatijalle. Kaupunki voi lunastaa Kumppanilta suunnitelmat tämän Sopimuksen kohdan 11 mukaisesti.

17. Tuotosten julkaiseminen

Sopimuksen nojalla syntyneet tuotokset tai osatuotokset eivät ole julkisia ennen kuin Sopijapuolet ovat niin päättäneet. Julkaisussa noudatetaan lähtökohteisesti viestintäsuunnitelmaa, jossa on määritelty julkaisutavat, julkaisujen ajankohdat suhteessa hankkeen etenemiseen sekä viestintävastuut.

18. Ilmoitusvelvollisuus

Sopijapuolen tulee ilmoittaa viipymättä kirjallisesti toisille Sopijapuolille asioista, joilla on sopimussuhteen tai Sopimuksen täyttämisen kannalta olennaista merkitystä.

19. Sopimuksen liitteet ja asiakirjojen noudattamisjärjestys

Tämä Sopimus muodostuu tästä Sopimuksesta ja seuraavista Sopimuksen liitteistä:

Liite 1 Vastuunjakotaulukko
Liite 2 Korttelin kartta

Mikäli tämän Sopimuksen ja sen liitteiden välillä on ristiriitaa, sovelletaan ensisijaisesti Sopimusta. Mikäli Sopimuksen liitteiden välillä on ristiriitaa, noudatetaan sitä liitettä, joka on numerojärjestyksessä ensimmäisenä.

20. Sovellettava laki ja erimielisyyksien ratkaiseminen

Tähän Sopimukseen sovelletaan Suomen lakia.

Mahdolliset sopimuserimielisyydet pyritään ensisijaisesti ratkaisemaan neuvottelemalla. Mikäli neuvottelut eivät johda Sopijapuolia tyydyttävään lopputulokseen, ratkaistaan erimielisyydet ensimmäisenä oikeusasteena Varsinais-Suomen käräjäoikeudessa.

21. Sopimuskappaleet

Tätä Sopimusta on laadittu kaksi (2) samansanaista kappaletta, yksi (1) kullekin Sopijapuolelle.

22. Allekirjoitukset

Turku __. __. ____

Turun kaupunki

Nimi
nimike

Nimi
nimike

_____ __. __. ____

JKMM Arkkitehdit Oy

Samppa Lappalainen
toimitusjohtaja