



# Runosmäen monitoimitalon ja aluekehityshankkeen yhteistoimintaurakka

Kohde: **Aluekehityshanke**

## **YHTEISTYÖSOPIMUS ALUEKEHITYS**

Luonnos 28.3.2022

LUONNOS

# Sisällysluettelo

1. OSAPUOLET .....	3
1.1. Turun kaupunki (jäljempänä ”Kaupunki”) .....	3
1.2. Koy Piiparintori (jäljempänä ”Piiparintori”).....	3
1.3. Kumppani ”Runosmäki yhdessä”-ryhmittymä (jäljempänä ”Ryhmittymä”),.....	3
2. RUNOSMÄEN ALUEKEHITYSHANKKEEN TAUSTAA.....	3
3. RUNOSMÄEN ALUEKEHITYSHANKKEEN TAVOITTEET .....	4
4. TÄMÄN SOPIMUKSEN TAUSTA.....	4
5. SOPIMUSALUEEN YKSILÖINTI .....	5
6. YHTEISTYÖSOPIMUKSEN JA ALUEKEHITTÄMISEN REUNAehtoJA JA KUSTANNUSTENJAKOPERIAATTEET KEHITYSTEHTÄVISSÄ .....	6
6.1 Turun kaupungin reunaehdot.....	6
6.2 Piiparintorin reunaehdot.....	7
6.3 Ryhmittymän reunaehdot .....	7
6.4 Alueiden kehittämistä ohjaavat kaavoitukselliset lähtökohdat .....	8
6.4.1 Yleiskaava .....	8
6.4.2 Asemakaavat.....	9
6.4.3 Alueen rakennuskanta.....	9
7. SOPIMUSALUEEN KEHITTÄMINEN JA OSAPUOLTEN TOIMENPITEET .....	9
7.1 Toimenpiteet Sopimusalueen kehittämiseksi .....	9
7.2 Kehitysvaihe .....	9
7.2.1 Kehitysvaiheen tehtävät ja toteuttaminen.....	9
7.2.2 Asemakaavoitusvaiheen tehtävät.....	11
7.2.3 Ulkopuolisten asiantuntijoiden kustannukset asemakaavoitusprosessin aikana.....	11
7.2.4 Asemakaavanmuutoksen laatimisesta ja käsittelystä sekä tonttijaosta perittävät maksut 11	
8. MAANKÄYTTÖ- JA LUOVUTUSSOPIMUSTEN PERIAATTEET .....	12
8.1 Luovutus sopimukset .....	12
8.2 Maankäyttösopimukset .....	12
9. TAVOITEAIKATAULU .....	13
10. OIKEUDET VALMISTELUMATERIAALIIN.....	13
11. MUUT EHDOT .....	13
12. SOPIMUKSEN VOIMAANTULO JA VOIMASSAOLOAIKA.....	13
13. PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUKSET .....	13



## 1. OSAPUOLET

### 1.1. Turun kaupunki (jäljempänä "Kaupunki")

Y-tunnus 0204819-8

PL 355, 20101 Turku

Sopimuksen vastuhenkilö: Petri Liski

### 1.2. Koy Piiparintori (jäljempänä "Piiparintori")

Y-tunnus: 0143148-6

c/o Turun Osuuskauppa/Antti Heikkilä, Sibeliuksenkatu 3, 20100 Turku

Sopimuksen vastuhenkilö: Antti Heikkilä

### 1.3. Kumppani "Runosmäki yhdessä"-ryhmittymä (jäljempänä "Ryhmittymä"), Ryhmittymä koostuu seuraavista toimijoista:

NCC Suomi Oy (y-tunnus: 1765514-2) (jäljempänä "NCC")

Sopimuksen vastuhenkilö: Janne Alho

Bonava Suomi Oy (y-tunnus: 2726714-3)

Sopimuksen vastuhenkilö: Timo Veijalainen

TVT Asunnot Oy (y-tunnus: 0872109-9)

Sopimuksen vastuhenkilö: Johannes Malmi

Varsinais-Suomen Asumisoikeus Oy (y-tunnus: 0861852-3)

Sopimuksen vastuhenkilö: Maria Aspala

Tästä sopimuksesta käytetään jäljempänä myös termiä "sopimus" tai "yhteistyösopimus".

## 2. RUNOSMÄEN ALUEKEHITYSHANKKEEN TAUSTAA

Suomen suurimpien kaupunkien lähiöiden kehittämistä jatketaan hallitusohjelman mukaisesti vuosina 2020–2022 toteutettavassa kansallisessa lähiöohjelmassa. Tavoitteena on asuinalueiden kokonaisvaltainen ja pitkäjänteinen myönteinen kehitys, joka tuottaa asukkaille hyvinvointia ja alueille elinvoimaisuutta.

Lähiöiden kehittäminen on myös tärkeä osa Turun kaupungin strategiaa. Turku osallistuu ko. kansalliseen lähiöohjelmaan. Lähiöohjelmalla tavoitellaan valtakunnallisesti 1960–1980 -luvulla rakennettujen lähiöiden vetovoiman nostamista, jotta alueiden väkiluku, väestörakenne ja palvelut muuttuisi ja paranisi. Vuoden 2022 aikana Turun kaupunki luo lähiövision, jonka yhtenä kokeilualueena on Runosmäki. Visio luodaan yhdessä asukkaiden ja muiden osallisten kanssa.

Ohjelman aikana päätetään vision pohjalta toteuttaa kehittämistä edistäviä toimenpiteitä, jotka vaihtelevat suurten infrahankkeiden aloittamisesta pienempiin asukasviihtyvyyttä, turvallisuutta ja yhteisöllisyyttä tukeviin toimenpiteisiin.

### 3. RUNOSMÄEN ALUEKEHITYSHANKKEEN TAVOITTEET

Runosmäen aluekehityshankkeen tavoitteena on erityisesti edesauttaa uusien asukkaiden houkuttelemista ko. alueelle sekä turvata ja pyrkiä parantamaan alueen palvelutasoa sekä monipuolistaa alueen asuntojakaumaa ja talotypologiaa. Uudistuotannon on määrä olla kohtuuhintaista ja omistus- sekä asumismuotojen osalta tasapainoista.

Tavoitteiden kannalta keskeistä on katu- ja viherympäristön (erityisesti Piiparipolun kävelykadun ja monitoimitalon lähialueet) viihtyisyyden, esteettömyyden ja turvallisuuden kehittäminen yhdessä alueen asukkaiden ja toimijoiden kanssa. Tavoitteena on lisäksi mahdollistaa alueen liikuntapaikkaolosuhteiden kohentaminen ja uuden, välimuotoisen asumispalveluhankkeen toteuttaminen vanhuspalvelukeskuksen läheisyyteen. Aluekehityshanke tukeutuu tonttien kehittämisen lisäksi Turun lähiöohjelmaan, jossa on päätetty seuraavista toimenpiteistä Runosmäen alueella:

- Valaistuksen parantaminen Stoltinkadun varressa ja koirapuistossa, 2021
- Skeittipaikan kunnostus, 2021
- Kaksijohtaisen kaiteen rakentaminen Tinasotilaanpolulle, 2021
- Taidekontti, 2021
- Monitoimitalon esityöt: vanhan koulurakennuksen purkaminen 2021
- Uuden Monitoimitalon rakentamien 2022–2023
- Alueopastuksen uudistaminen, 2021–2022
- Kulkuväylien kunnan parantaminen, 2021–2022
- Ulkokalusteiden parantaminen, 2022
- Piiparipolun alikulun parantaminen, 2022

Näistä toimenpiteistä osa on jo tehty. Alueopastuksen uudistaminen siirtyy vuoteen 2023 koska se halutaan tehdä alueuudistuksen (monitoimitalon) valmistumisen yhteydessä. Alikulun valaistus on uusittu 2021, seinämaalauksia tehdään 2022. Muistakin alikulun parannuksista voidaan päättää, kun uusi aluekehitysuunnitelma on hyväksytty.

### 4. TÄMÄN SOPIMUKSEN TAUSTA

Runosmäkeen on päätetty rakentaa alueen julkisia palveluja yhteen kokoavaa monitoimitalo. Monitoimitalohanke toteutetaan erillisen NCC:n ja Kaupungin välillä solmitun urakkasopimuksen mukaisesti siten, että monitoimitalo käsittää seurakuntatiloja, neuvolan/perhekeskuksen, päiväkodin, kirjaston sekä nuorisotilan.

Monitoimitalohankkeen kilpailutuksen osana oli aluekehitykseen liittyvä osuus, jonka tavoitteita on esitetty edellä kappaleessa 3. NCC on tarjouksessaan 29.1.2021 esittänyt omat näkemyksensä tarvittavista aluekehittämisen suunta-aikeista ja toimenpiteistä kaupungin tavoitteiden pohjalta, jotta Turun kaupun-

gin tarjouspyynnössä esittämiä tontteja voidaan kehittää ja siten parantaa osaltaan alueen vetovoimaa. Kehittämisen suuntaviivat ja toimenpiteet on esitetty liitteessä 3. Osapuolet ymmärtävät, että ilman kohdassa 3 esitettyjä toimenpiteitä ei voida saavuttaa Lähiöohjelman tavoitteita ja siten aluekehittämisen tavoitteita.

Uudisrakentamishankkeena toteutettava monitoimitalo toteutetaan aiemman koulutalon paikalle, os. Piiparinpolku 19, voimassa olevan asemakaavan ja 27.12.2021 voimaan tuleen poikkeamispäätöksen perusteella. Monitoimitalosta tulee Runosmäen alueen uusi sydän. Monitoimitalon rakentamisen myötä alueelta tulee vapautumaan kiinteistöjä, joille Ryhmittymän tarjouksessa on esitetty uutta käyttöä. Tämä suunnitelma ei ollut kaupungin näkemyksen mukaan riittävä pohja tulevalle aluekehittämiselle. Tästä syystä osapuolet kehittämissiivä jatketaan vielä tämän sopimuksen mukaisesti. Kiinteistöjen käyttäminen uuteen tarkoitukseen vaatii asemakaavanmuutoksia ko. tonteille ja mahdollisesti lähialueille.

Kaksivaiheisella kilpailullisella neuvottelumenettelyllä rakennushankkeeseen valittu NCC yhdessä tarjouskilpailuun muodostamansa Ryhmittymän kanssa saa tämän sopimuksen mukaisesti ratkaistavakseen myös käytöstä poistuvien Kaupungin omistamien kiinteistöjen sekä niihin mahdollisesti liittyvien maa-alueiden kehittämisen. Yhdessä lähiöohjelman kanssa hanke merkitsee kokonaisvaltaista aluekehittämistä. Mukaan kehittämisen ideointiin on tarkoitus osallistaa alueen eri toimijoiden edustajia.

## 5. SOPIMUSALUEEN YKSILÖINTI

Sopimusalue on esitetty tämän sopimuksen liitteenä olevilla kartalla Runosmäki Piiparinpolku kaikki (liite 1, jäljempänä myös **Sopimusalue**).

### **Kiinteistöjen omistukset Sopimusalueella**

Kaupunki omistaa seuraavat kiinteistöt (pinta-ala n. 2,26 ha ilman Munterinpui-  
ston kenttää):

- kiinteistö 853-85-25-1 (Runosmäen ent. koulu ja kirjasto, tulevan monitoimitalon tontti), pinta-ala 11984 m<sup>2</sup>, osoite Piiparinpolku 19
- kiinteistö 853-85-14-2 (Parolanpolun päiväkot), pinta-ala n. 3441 m<sup>2</sup>, osoite Parolanpolku 9, ml. mahdollisena laajennusalueena viereinen Munterinpui-  
sto kenttä (osa yleistä aluetta 853-85-9903-0)
- kiinteistö 853-85-2-7 (Munterinkadun päiväkot), pinta-ala n. 3596 m<sup>2</sup>,  
osoite Munterinkatu 3a
- kiinteistö 853-85-26-1 (Runosmäen nuorisotalo), pinta-ala n. 3536 m<sup>2</sup>,  
osoite Piiparinpolku 13
- kiinteistö 853-85-3-4 (Autopaikkarakennusten korttelialue YS1-korttelialue-  
en tarpeisiin), pinta-ala n. 1070 m<sup>2</sup>, osoite Munterinkatu 13

Yksityisessä omistuksessa olevat kiinteistöt:

- kiinteistö 853-85-3-3 (Kiinteistö Oy Piiparintori), pinta-ala n. 3189 m<sup>2</sup>, osoite Piiparinpolku 16

Muut kiinteistöt / alueet, joita on kehitettävä osana aluekehityshanketta:

- Piiparinpolun katu ympäristö (osa yleistä aluetta 853-85-9901-0)
- Runosmäen kenttä (yleinen alue 853-85-9904-0)
- Veteraanipuisto (osa yleistä aluetta 853-85-9903-0)
- Kulkuyhteys Impivaaraan

Lisäksi ryhmittymä voi esittää täydennysrakentamissuunnitelmia koko Runosmäen alueelle niiltä osin, kun se katsotaan edesauttavan tämän hankkeen tavoitteiden täyttymistä. Lisäalueiden sopivuutta esitetyille käyttötarkoituksille tulee varmistaa yhdessä kaupungin kanssa ennen lopullisten suunnitelmien laatimista.

## **6. YHTEISTYÖSOPIMUKSEN JA ALUEKEHITTÄMISEN REUNA-EHTOJA JA KUSTANNUSTEN-JAKOPERIAATTEET KEHITYSTEHTÄVISSÄ**

Osapuolet toteavat, että Runosmäen alueen kehittämiseksi on asetettu seuraavia reuna-ehtoja, jotka tulee ottaa huomioon aluekehittämisen eri vaiheissa ja erityisesti asemakaavoituksen osalta.

### **6.1 Turun kaupungin reunaehdot**

- Kaupunginhallitus päätti 13.1.2020 § 7 Runosmäen aluekehittämisen tavoitteet ja hyväksyi monitoimitalohankkeen hankinta- ja kumppanuusperiaatteet
- Sopimusalueelle laaditaan asemakaavanmuutos ja kaupungin omistamat kiinteistöt luovutetaan kohdan 8.1 edellytysten täytyessä siten, että niille suunniteltu uudisrakentaminen toteutuu rakennushankkeeseen valitun kumppanin tai kumppanin osoittaman ja kaupungin hyväksymän kolmannen osapuolen toimesta. Suunnitellun uudisrakentamisen asemakaavoitetulla alueella tulee toteuttaa seuraavia tavoitteita:
  - kohtuuhintainen, asuntokaudeltaan tasapainoinen uudisasuntotuotanto, josta enintään 20 % toteutetaan Ara:n tukemana vuokra-asuntotuotantona täsmentäen siten, että rivitalorakentamisen tai muiden yhtiömuotoisten asuntojen kuin kerrostaloasuntojen toteutuksen mahdollistetaan osana hanketta alueen asumismuotojen monipuolistamiseksi ilman Ara rajoitteita uuden välimuotoisen asumispalveluhankkeen toteuttamisen mahdollistaminen vanhuspalvelukeskuksen läheisyyteen.
  - Runosmäen kentän liikuntapaikkaolosuhteiden kohentaminen
- Aluekehityshanke on osoittautunut odotettua vaativammaksi erityisesti rivitalorakentamiseen soveltuvien maa-alueiden löytämisen osalta. Ryhmittymän tarjousvaiheen aluekehityssuunnitelmassa ("aluekehityssuunnitelma") rivitalokortteleita oli sijoitettu Parolanpuiston virkistysalueelle

tarjouspyynnössä esitetyn kehitettävän alueen ulkopuolelle. Alueen virkistys- ja luontoarvojen sekä haastavien maastomuotojen takia ne on tarkemman tarkastelun jälkeen todettu toteutuskelvottomiksi. Korvaavia, rivitalorakentamiselle soveltuvia virkistysalueita ei ole toistaiseksi löytynyt. Rivitalojen sijoittumista muualle kuin Sopimusalueelle tulee vielä tutkia osapuolten kesken erikseen sovittavalla tavalla.

- Tavoitellun, tehokkaamman kerrostalorakentamisen edellyttämät pysäköintiratkaisut ovat taloudellisesti haastavia ja vaativat vielä lisäselvityksiä. Aluekehityssuunnitelman mukaisesti saadaan luontevasti osoitettua kaksi, nykyisiin maantasopysäköintialueisiin tukeutuvaa uutta kerrostaloa. Tehokkaampi rakentaminen vaatii, ainakin osittain, rakenteellista pysäköintiä. Alueen yleiseen hintatasoon nähden rakenteellinen pysäköinti on neuvotteluissa Ryhmittymän kanssa pidetty taloudellisesti hyvin haasteellisena.
- Kaupungin tavoitteena on, että Runosmäen alueen pysäköintitontteja voidaan hyödyntää Sopimusalueen tonttien pysäköintiin siltä osin, mitä Sopimusalueeseen kuuluvilta kiinteistöiltä on osoitettu näille pysäköintiä. Tarkastelu tulee toteuttaa pyrkien Sopimusalueen kokonaisvaltaiseen kehittämiseen ja siihen liittyviin pysäköinti- ja liikkumISRatkaisuihin sekä silmällä pitäen mahdollisia Sopimusalueen ulkopuolisia täydennysrakentamismahdollisuuksia. Em. tarkastelun osalta Ryhmittymän on tarvittaessa osallistettava keskusteluun tämän yhteistyösopimuksen Osaapuoliin lukeutumattomat pysäköintitonttien maanomistajat.
- Tavoitteena on, että Ryhmittymä toteuttaa tai löytää toteuttajan vähintään puolelle kehitettävistä kohteista niin, että kumppani ei ole kaupungin konserniyhtiö ja hanketta ei rahoiteta Aran tukemana.

## 6.2 Piiparintorin reunaehdot

- Piiparintorin tavoitteena on taloudellisesti kannattava ja muilta tavoitteiltaan onnistunut kehityshanke, jossa toteutetaan yhtiön omistamalle kiinteistölle uudisrakentamista siten, että kohteessa säilyy päivittäistavarakaupan yksikkö ja mahdollisia muita palveluita sekä asuntorakentamista yhden – kahden kerrostalon verran.
- Piiparintorin tontin kehittämisen kannalta on ratkaisevan tärkeää osoittaa tontille uudisasuinrakentamista, jolla mahdollistetaan tontin kehittäminen ja palveluiden säilyttäminen. Vaihtoehtona on tonttialueiden vaihto/jakaminen kaupungin kanssa tavoitteen saavuttamiseksi.
- Kiinteistö Oy Piiparintorin kaava-aloite 5.2.2020.

## 6.3 Ryhmittymän reunaehdot

- Ryhmittymän tavoitteena on Sopimusalueen asemakaavan kehittäminen siten, että Ryhmittymä voi toteuttaa alueelle uuden liike- ja palveluasuinrakennuksen sekä uusia asuinrakennuksia.
- Jotta rakentamista alueelle voidaan toteuttaa, tarkoittaa se Ryhmittymän tarjouksen mukaisia muita kehittämistoimia, jotka on kuvattu tarkemmin kohdassa 3.

- Ryhmittymä vastaa tässä sopimuksessa tarkoitetun suunnitelman jatkokehittämisen kustannuksista. Ryhmittymän vastuu aluekehityssuunnitelman jatkokehityskustannusten Ryhmittymän ulkopuolisista asiantuntijakustannuksista on tämän sopimuksen perusteella kuitenkin korkeintaan 60.000 euroa (ALV 0%). Selvyyden vuoksi todetaan, että Ryhmittymän oman henkilöstön työkustannuksia ei lueta näihin kustannuksiin vaan Ryhmittymä antaa oman työpanoksensa hankkeeseen veloituksetta.

Turun kaupunki ei osallistu kehitysvaiheen kustannuksiin muuten kuin hankkeeseen osoittamiensa kaupungin työntekijöiden työpanoksena.

## 6.4 Alueiden kehittämistä ohjaavat kaavoitukselliset lähtökohdat

### 6.4.1 Yleiskaava

Sopimusalue on voimassa olevassa Turun yleiskaava 2020:ssä osoitettu kerrostalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AK), joka on varattu pääasiassa kerrostalovaltaiselle asumiselle sekä ympäristöön soveltuvien työtilojen, virkistykseen, palvelujen sekä alueelle tarpeellisen yhdyskuntateknisen huollon ja liikenteen käyttöön.

Vireillä olevassa Yleiskaava 2029 ehdotuksessa Piiparinpolun varrella olevat korttelit välillä Majoitusmestarinkatu-Varusmestarintie on merkitty Paikalliskeskuksen alueeksi. Alue varataan ensisijaisesti suuralueen asukkaita palveleville keskustatoiminnoille, kuten kaupalle, julkisille ja yksityisille palveluille, hallinnolle, keskustamaiselle asumiselle sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomille työpaikkatoiminnoille. Tarkemmassa suunnittelussa tulee huolehtia kävelyn, pyöräilyn ja joukkoliikenteen korkeasta palvelutasosta ja yhteyksien sujuvuudesta. Paikalliskeskusten palvelut ja toiminnot palvelevat pääosin lähialueen asutusta. Alueiden kaupalliset toiminnot eivät saa kasvaa seudullisesti merkittäviksi.

Munterinkadulla on joukkoliikenteen laatukäytävän varausmerkintä: Korkean palvelutason joukkoliikennereitin varaus. Merkinnällä osoitetaan raitiotien pidemmän aikavälin tavoiteverkko. Katua kehitetään erityisesti joukkoliikenteen laatua ja pysäkkien saavutettavuutta parantaen.

Muilta osin Runosmäen asuinalue on merkitty asuinalueeksi. Aluevaraus sisältää asuinkorttelit, kadut sekä lähipuistot. Alueelta on varattava asemakaavoituksessa riittävästi tilaa asumiselle tarpeellisia julkisia ja yksityisiä palveluja varten. Alueelle saa sijoittaa myös sellaisia pienimuotoisia työtiloja, joista ei aiheudu melua, raskasta liikennettä, ilman pilaantumista tai näihin verrattavia ympäristöhaittoja.

Ympäröivät puistoalueet, kuten esim. Parolanpuisto on merkitty virkistysalueeksi. Turun lyseon tontti, Emmi-kodin tontti sekä Runosmäen vanhainkodin tontti on merkitty palvelujen, hallinnon ja kaupan alueeksi.



#### 6.4.2 Asemakaavat

Sopimusalueen tonttien 853-85-26-1, 853-85-3-3, 853-85-3-4 ja 853-85-25-1 osalta voimassa on asemakaava 18/1972.

Sopimusalueen tontin 853-85-14-2 osalta voimassa on asemakaava 7/1980.

Sopimusalueen tontin 853-85-2-7 osalta voimassa on asemakaava 36/1986.

#### 6.4.3 Alueen rakennuskanta

Uudelle monitoimitalolle varatulla, kaupungin omistamalla tontilla 853-85-25-1 sijaitsevassa nykyisessä rakennuksessa on toiminut Runosmäen entinen koulu sekä kirjasto. Kaupunki on purkanut rakennuksen vuoden 2021 aikana.

Monitoimitalon rakentamisen myötä vapautuvilla, kaupungin omistamilla tonteilla 853-85-14-2, 853-85-2-7 ja 853-85-26-1 sijaitsevissa rakennuksissa toimivat Parolanpolun päiväkotit, Munterinkadun päiväkotit sekä Runosmäen nuorisotalo.

Piiparintorin omistamalla tontilla 853-85-3-3 sijaitsevat rakennukset palvelevat Seurakunnan tiloina ja Turun Osuuskaupan liiketiloina.

### 7. SOPIMUSALUEEN KEHITTÄMINEN JA OSAPUOLTEN TOIMENPITEET

#### 7.1 Toimenpiteet Sopimusalueen kehittämiseksi

Osapuolet toteavat, että seuraavilla toimilla tähdätään edellä kappaleissa 4 ja 5 kuvattuihin tavoitteisiin Sopimusalueen vetovoiman parantamiseksi:

- Monitoimitalon rakentaminen (sovittu erillisellä urakkasopimuksella)
- Hankkeeseen perustetaan johtoryhmä. Hankkeen johtoryhmä seuraa tavoitteiden toteutumista jatkuvasti siten, että varmistetaan niiden saavuttamisesta niin taloudellisten kuin laadullisten tekijöidenkin suhteen.
- Ryhmittymän esittämän aluekehittämissuunnitelman jatkokehittäminen ja sen synkronointi lähiohjelmaan (kehittämisvaihe)
- Lähiöohjelman toimenpiteiden riittävyyden arviointi ja minimoitoimenpiteistä päättäminen suhteessa Lähiöohjelman tavoitteisiin ja Ryhmittymän kehittämissuunnitelmassa esitettyihin reunaehtoihin uudisrakentamiselle.
- Uudisrakentamisen mahdollisuuksien arviointi huomioiden ARA-rakentaminen, kovan rahan tuotanto, sekä rivitalorakentaminen.
- Asemakaavoituksen aloittaminen ”Piiparinpölyn varsi”.

#### 7.2 Kehitysvaihe

##### 7.2.1 Kehitysvaiheen tehtävät ja toteuttaminen

Kehitysvaihe sisältää seuraavat vaiheet:

##### Vaihe 1

- Organisoituminen

- Projektisuunnitelman luominen sisältäen aikataulun
- Ryhmittymän aluekehityssuunnitelman jatkokehittäminen, Sopimusalueen laajentuminen huomioiden
- Asukkaiden osallistaminen

Tavoitteena tuottaa uusittu aluekehityssuunnitelma

## Vaihe 2

- Tulevien parannustoimien yksilöiminen – osapuolten esitys
- Asemakaavan tavoitteista päättäminen

Tavoitteena tuottaa esitys asemakaavan tavoitteista kaupunginhallituksen päätöksentekoa varten. Osapuolten tavoitteena on, että kaupunginhallitus hyväksyy kaavan tavoitteet käynnistettävän kaavamuutoksen tavoitteiksi. Tämän jälkeen on tarkoitus käynnistää asemakaavoitus Sopimusalueelle.

Kehitysvaihetta ohjaa Liitteen 2 mukainen Projektiryhmä, jonka keskeisenä tehtävänä on yhteistyössä ohjata Sopimusalueen kaavoitusta ja kehittämistä siten, että Sopimusalueen kehittämiseksi tässä sopimuksessa asetetut mm. laadulliset, hanketaloudelliset ja aikataululliset tavoitteet saavutetaan parhaalla mahdollisella tavalla. Osapuolet osallistuvat aktiivisesti Projektiryhmän työhön tämän sopimuksen tavoitteiden saavuttamiseksi tarkemmin kehitysvaiheen vaiheessa 1 määriteltävien tehtävien mukaisesti.

Lisäksi hanketta varten perustetaan aluekehitysryhmä, johon kutsutaan mukaan alueen osallisten ja toimijoiden edustajia sekä nuorisotoimen, nuorisovaltuuston ja tilojen käyttäjien edustajia. Aluekehitysryhmää koordinoi Katri Arnivaara Turun kaupungin Konsernihallinnosta.

Tavoitteena on lisäksi, että Ryhmittymä, yhdessä Kaupungin tuella, osallistuu Sopimusalueen kehittämistä koskevaan alueen toimijoiden osallistamiseen sekä esittämänsä suunnitelman mukaisen, tulevan kehityskokonaisuuden markkinointiin.

Edellä todetun kehitysvaiheen jälkeen Osapuolet toteavat yhteisesti aluekehityssuunnitelman olevan valmis asemakaavoitusprosessin käynnistämiseksi. Kehitysvaiheessa täsmennetty aluekehityssuunnitelma viedään ennen asemakaavoitusprosessin käynnistämistä kaupunginhallitukseen, jossa hyväksytään asemakaavoituksen tavoitteet.

Yhteistyösopimuksen perusteella käynnistetään tarvittavat asemakaavamuutokset ja tehdään erilliset kaavoitusta koskevat sopimukset yksityisten maanomistajien kanssa.

Mikäli Turun kaupunki ei hyväksy osapuolten esittämiä asemakaavan tavoitteita tai kaavaprosessi ei osapuolista riippumattomista syistä käynnisty tavoitteiden mukaisesti, ei Osapuolilla ole vaateita toisiaan kohtaan.

### 7.2.2 Asemakaavoitusvaiheen tehtävät

Kehitysvaiheen jälkeen Kaupungin on tarkoitus käynnistää alueella ”Piiparinpolun varsi” -niminen asemakaavanmuutos. Sopimusalueen täydennysrakentamisen kehittämistä osana asemakaavamuutoshanketta vastaavat Ryhmittymän jäsenet tai kiinteistön omistajat yhdessä Kaupungin kanssa.

Osapuolten tavoitteena asemakaavoitusvaiheessa on yhteistyötä tekemällä jouduttaa tämän sopimuksen mukaisen Sopimusalueen kaavoitusprosessia.

Kaupungin on maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti huolehdittava alueiden käytön suunnittelusta ja rakentamisen ohjauksesta alueellaan. Alueiden käytön yksityiskohtaista järjestämistä, rakentamista ja kehittämistä varten laaditaan asemakaava, jonka tarkoituksena on osoittaa tarpeelliset alueet eri tarkoituksia varten ja ohjata rakentamista ja muuta maankäyttöä paikallisten olosuhteiden, kaupunki- ja maisemakuvan, hyvän rakentamistavan, olemassa olevan rakennuskannan käytön edistämisen ja kaavan muun ohjaustavoitteen edellyttämällä tavalla (MRL 50 §).

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.

### 7.2.3 Ulkopuolisten asiantuntijoiden kustannukset asemakaavoitusprosessin aikana

Ulkopuolisella asiantuntijalla asemakaavoitusprosessin aikana teetetyn viite-suunnitelman kustannukset kohdistetaan sille osapuolelle, jonka omistuksessa olevaa tonttia kustannukset koskevat. Mikäli kustannukset koskevat useampaa tonttia yhdessä, jaetaan kustannukset mukana olevien tonttien lukumäärän kesken tasan.

Muut selvitystarpeet konkretisoituvat asemakaavoitusprosessin aikana. Mikäli kaavan laatiminen edellyttää ulkopuolisella asiantuntijalla teetettäviä selvityksiä, kustannukset jaetaan sille, kenen omistuksessa olevaa tonttia kustannukset koskevat. Mikäli kustannukset koskevat useampaa tonttia yhdessä, jaetaan kustannukset mukana olevien tonttien lukumäärän kesken tasan. Selvitysten laatimiseen käytettävillä asiantuntijoilla tulee olla riittävä koulutus ja kokemus selvitysten tekemiseen. Selvitykset tilataan Kaupungin ohjeistuksen mukaan. Kaupunki arvioi selvitysten riittävyyden.

### 7.2.4 Asemakaavanmuutoksen laatimisesta ja käsittelystä sekä tonttijaosta perittävät maksut

Turun kaupunki ja Piiparintori sekä mahdolliset muut yksityiset maanomistajat vastaavat asemakaavan laatimisesta koituvista kustannuksista omistamiensa

tonttien osalta. Tästä laaditaan Turun kaupungin ja Piiparintorin sekä kaupungin ja mahdollisten muiden yksityisten maanomistajien välille erillinen sopimus.

Mahdollisesta asemakaavan yhteydessä laaditusta tonttijaosta perittävä maksu perustuu voimassa olevaan taksaan.

Osapuolet ovat tietoisia, että kaavanmuutoksen valmistelu ei välttämättä johda kaavanmuutoksen hyväksymiseen. Mikäli näin kävisi, ei osapuolilla ole mitään vaatimuksia toisiaan kohtaan.

## 8. MAANKÄYTTÖ- JA LUOVUTUSSOPIMUSTEN PERIAATTEET

Kaavam muutoksen hyväksymisen jälkeen yhteistyösopimusten osapuolet tekevät yhteistyösopimuksen edellytysten täytyessä kiinteistökaupat tämän kappaleen mukaisesti, jonka jälkeen kiinteistön ostaja yhteistyökumppaneineen aloittaa yhdessä laaditun suunnitelman ja kaavan mukaisen toteutuksen alueelle.

### 8.1 Luovutussopimukset

Osapuolille tai niiden erikseen hyväksytyille kumppaneille luovutettavista mahdollisista alueista sovitaan erikseen asemakaavanmuutoksen johdosta laadittavissa kiinteistöjen kauppakirjoissa. Osapuolet sitoutuvat kaupungin niin vaatiessa tekemään kiinteistökaupan esisopimuksen luovutettavista tonteista ennen kaavoitusprosessin käynnistämistä. Kaupungin osalta rakennusoikeuden luovuttamisen ehtona on, että Ryhmittymä sitoutuu ostamaan vähintään 50% kaavoitettavasta asuntorakennusoikeudesta, taikka löytää hyväksyttävät kumppanit vastaavalle määrälle, hankkeelle asetetut tavoitteet saavuttaen.

Kiinteistön kaupat tehdään viimeisestään vuoden (1) kuluttua asemakaavan lainvoimaisuudesta.

Rakennusoikeuden arvona kiinteistöjen kaupoista sovittaessa pidetään alueen käypää markkinahintatasoa vastaavaa hintaa, kuitenkin niin, että valtion tukemaan asuntotuotantoon luovutettaessa rakennusoikeuden hintana on alueen luovutushetken ARA-enimmäistonttihinta. Käypä hintataso määritellään ulkopuolisen auktorisoidun arviomiehen (AKA) lausunnolla (arviokirjan 12/2019 perusteella arvo on noin 200 €/k-m<sup>2</sup>).

### 8.2 Maankäyttösopimukset

Mikäli hanke johtaa kaavanmuutoksiin yksityisten omistamilla alueilla, asemakaavatyön edistyttyä Sopimusalueen maanomistajat tekevät tarvittaessa erillisen maankäyttösopimuksen, jossa sovitaan kaavoituksen ja kunnallistekniikan ml. hulevesien käsittelyä varten tarpeellisten ratkaisuiden rakentamisen aiheuttamista maankäyttö- ja rakennuslain mukaisista korvauksista ja toteuttamisen aikataulusta.

Mahdollisista maankäyttösopimuskorvauksista sovitaan, kun asemakaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä.



## 9. TAVOITEAIKATAULU

Aluekehityshankkeelle asetetaan seuraava tavoiteaikataulu:

- Kehitysvaihe ja päätöksenteko 9/2022
- Asemakaavoituksen käynnistyminen vuoden 2022 aikana
- Toteutusvaihe monitoimitalon rakentamisen osalta vuosina 2022–2023
- Toteutusvaihe Runosmäen alueparantaminen 2022-2024
- Toteutusvaihe uudisrakentamisen asuntohankkeiden osalta vuodesta 2023 lähtien, monitoimitalon valmistuttua ja käytöstä poistuvien kiinteistöjen tyhjennettyä

## 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.

Sopimusta koskevat erimielisyydet ratkaistaan ensimmäisenä oikeusasteena Varsinais-Suomen käräjäoikeudessa.

Tämä sopimus on julkinen asiakirja.

## 12. SOPIMUKSEN VOIMAANTULO JA VOIMASSAOLOAIKA

Tämä sopimus tulee voimaan, kun Osapuolet ovat sen allekirjoittaneet.

Sopimuksen voimassaolo päättyy, kun osapuolet ovat täyttäneet sopimuksen mukaiset velvoitteensa, kuitenkin viimeistään 31.12.2026, mikäli Osapuolet eivät kirjallisesti sovi toisin.

## 13. PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUKSET

Tätä sopimusta on tehty kuusi (6) saman sisältöistä kappaletta, yksi kullekin Osapuolelle.

Turussa . päivänä kuuta 20xx



**TURUN KAUPUNKI**

**KOY PIIPARINTORI**

Bonava Suomi Oy

Matti Kuronen

Thomas Dalenius

TVT Asumnot Oy

---

Teppo Forss

Varsinais-Suomen Asumisoikeus Oy

---




Maria Aspala

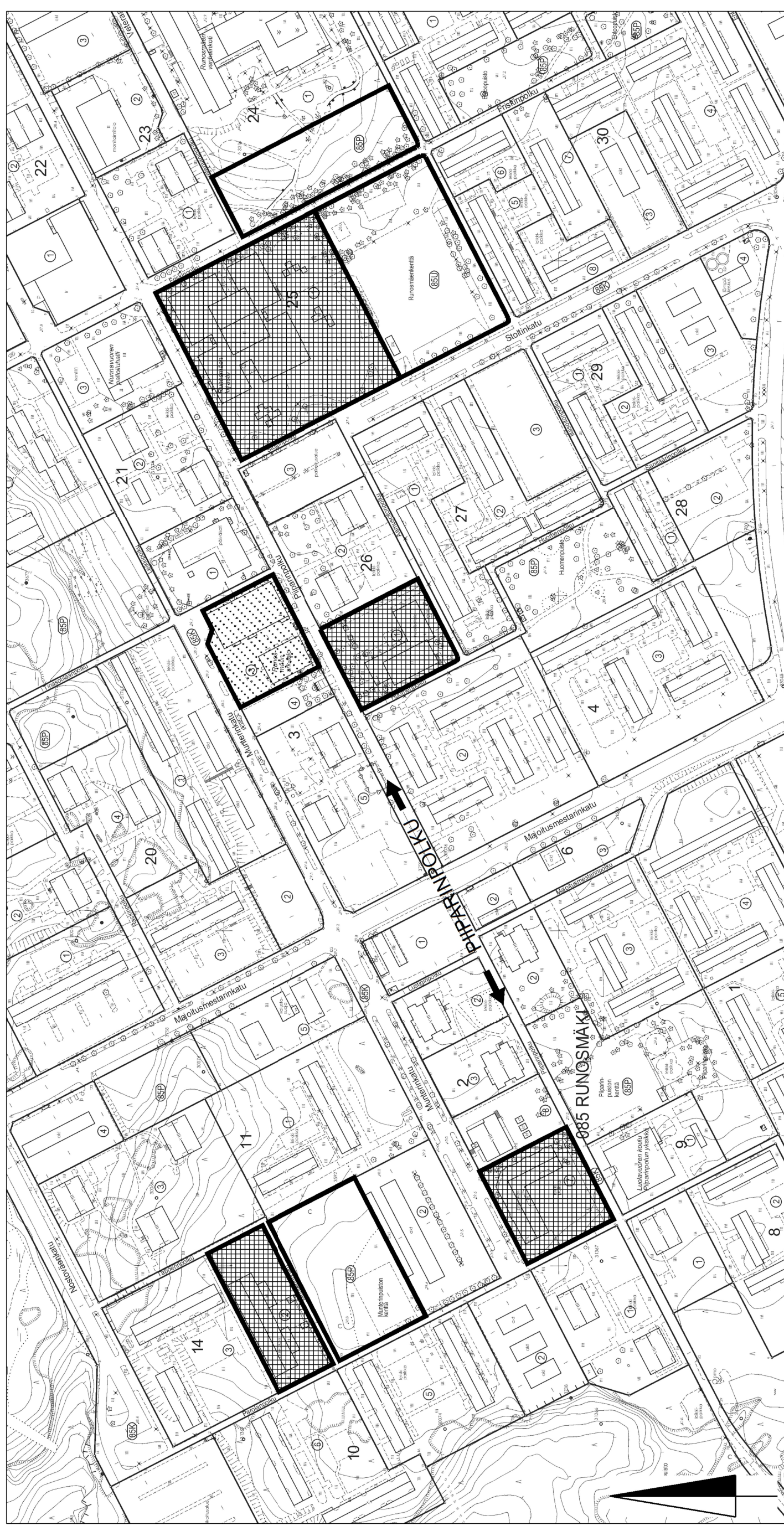
NCC Suomi Oy

---

Esa Lehmusvuori, toimialajohtaja

- Liitteet:
1. Kartta Sopimusalueesta
  2. Projektiryhmä
  3. Ryhmittymän tarjous

-  Turun kaupungin omistus
-  Kiinteistö Oy Piiparintori
-  Puisto- ja kenttäaluetta



0 120 m

