

**10.2.2023**

## **MAANKÄYTTÖSOPIMUS**

### **1 OSAPUOLET**

- a) **Turun kaupunki**, y-tunnus 0204819-8 (jäljempänä "Kaupunki")  
Puolalankatu 5, 20100 TURKU

Sopimussyhteyshenkilö:

- b) **VR-Yhtymä Oyj**, y-tunnus 1003521-5 (jäljempänä "Kiinteistönomistaja" tai "Hankkeeseen ryhtyjä")  
Vilhonkatu 13, 00101 HELSINKI

Sopimussyhteyshenkilö:

### **2 SOPIMUSKOKONAISUUS TULKINTAJÄRJESTYS**

Tämän sopimuksen kaikki sopimusasiakirjat muodostavat yhden sopimuskokonaisuuden ja sopimusehto on pätevä riippumatta siitä, missä sopimuskokonaisuuden osassa asiasta on sovittu.

Tämä sopimus on osa laajempaa sopimuskokonaisuutta, jotka allekirjoitetaan samanaikaisesti.

Asiakirjojen pätevyysjärjestys on seuraavan luettelon mukainen:

1. Maankäyttösopimus liitteineen
2. Yhdyskuntarakentamissopimus liitteineen
3. JYSE PALVELUT 2014 (päivitetty huhtikuu 2017).

### **3 SOPIMUSALUE**

Turun kaupungin Pohjolan kaupunginosan "Turku Ratapiha" 2/2018 asemakaavaehdotusalue ja siihen rajoittuvat katualueet risteyksineen.

Sopimusalue käsittää seuraavien kiinteistöjen alueita:

- a) VR-Yhtymä Oy:n omistama Turun kaupunki kylän Konepaja 3:10 tila (853-514-3-10)
- b) VR-Yhtymä Oy:n omistama Turun kaupunki kylän Rautatieasema 3:9 tila (853-514-3-9)
- c) Suomen Valtion (Väylävirasto) omistama Turun asema pakkolunastusyksikkö (853-871-5-1)
- d) Yleinen alue 71K (853-71-9901-0)
- e) Turun kaupungin Pohjolan kaupunginosan korttelin 29 tontti 8 (853-71-29-8)

Sopimusalue on osoitettu liitekartassa M54/9.2.2023 (liite 1).

### **4 SOPIMUKSEN TARKOITUS**

Tämä sopimus on maankäyttö- ja rakennuslain (MRL, 5.2.1999/132) 91 b §:n mukainen maankäyttösopimus.

Tällä maankäyttösopimuksella Kiinteistönomistaja sitoutuu kustannuksellaan suunnittelemaan ja toteuttamaan Turku Ratapiha 2/2018 asemakaavanmuutosehdotuksen toteuttamisen vaatimat yhdyskuntarakentamiskohteet ja luovuttamaan ne kaupungin omistukseen tämän maankäyttösopimuksen

mukaisena maankäyttökorvauksena. Asemakaavan toteuttamisen edellyttämät yhdyskuntarakentamiskohteet on yksilöity tämän sopimuksen kohdassa 6.1. Lisäksi Kiinteistönomistaja sitoutuu toteuttamaan sopimuksen mukaiset rakentamisvelvoitteet tämän sopimuksen mukaisessa aikataulussa ja laajuudessa.

Lisäksi sopimuksella luovutetaan Kaupungille tämän sopimuksen kohdassa 7.1. tarkemmin yksilöityjä yleisiä alueita.

Sopijaosapuolet toteavat yhteisesti, että tämä sopimus ei syrjäytä kaavoitukselle laissa asetettuja tavoitteita ja sisältövaatimuksia. Sopimusneuvottelut on käyty asemakaavanmuutoksen sisällön tultua ratkaistuksi.

## **5 SOPIMUKSEN TAUSTAA**

Turun kaupunki, VR-Yhtymä Oy ja CS Holding 58 Oy (nykyisin Turun Ratapihan Kehitys Oy) allekirjoittivat 1.12.2017 kumppanuussopimuksen, jonka voimassa oloa jatkettiin 7.9.2022 siten, että sopimuksen voimassaolo päättyy 30.6.2023. Kumppanuussopimuksen tavoitteena on luoda edellytykset vetovoimaisen kaupunkikehityskohteen sijoittamiselle Pohjolan kaupunginosassa VR-Yhtymä Oy:n omistamalle ratapiha-alueelle.

Kumppanuussopimuksen mukaisesti kaupunki on käynnistänyt Turun ratapiha-alueelle asemakaavanmuutoksen, joka mahdollistaa alueen muuntumisen ratapiha-alueesta uuteen käyttötarkoitukseen.

Lisäksi Turun kaupunki ja VR-Yhtymä Oy ovat allekirjoittaneet 29.8.2022 ratapihan alueen kumppanuussopimuksen ja ehdollisen kiinteistökaupan, jonka tavoitteena on, että osapuolet käynnistävät ratapihan aluetta koskevan uuden kaavoituskumppanuuden, tai vaihtoehtoisesti Turun kaupunki ostaa konepajan ja rautatieaseman kiinteistöt, mikäli Turun Ratapihan Kehitys Oy ei 2017 tehdyn kumppanuussopimuksen mukaisesti osta em. kiinteistöjä (VR:n ja Turun Ratapihan Kehitys Oy:n välisessä kiinteistökaupan esisopimuksessa tarkemmin sovituin ehdoin).

Asemakaavanmuutosehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 11.10.2021-9.11.2021. Turku Ratapihan kaavaehdotus on viety kaupunkiympäristölautakunnan käsittelyyn 31.1.2023. Asemakaavanmuutosehdotus on tämän sopimuksen liitteenä (liite 2).

## **6 YHDYSKUNTARAKENTAMINEN**

### **6.1 Asemakaavanmuutoksen edellyttämät yhdyskuntarakentamiskohteet**

Kiinteistönomistaja toteuttaa kustannuksellaan maankäyttösopimuskorvauksena alustavien yleissuunnitelmien ja suunnitteluperusteiden ja sen jälkeen tarkentuvien suunnitelmien mukaisesti tässä sopimuksessa jäljempänä mainitut asemakaavan toteuttamisen edellyttämät yhdyskuntarakentamiskohteet.

Kiinteistönomistaja vastaa kustannuksellaan kaikista Kiinteistönomistajalle annetuista tehtävistä, jotka perustuvat yleissuunnitelmiin ja sitä seuraavaan tarkentavaan suunnitteluun sulkematta kuitenkaan pois mitään tehtävää, jota ei nimenomaisesti ole tässä sopimuksessa kuvattu. Lisäksi Kiinteistönomistaja vastaa kustannuksellaan em. suunnittelun perusteella toteutettavien yhdyskuntarakentamiskohteiden kaikista rakentamiseen ja lupaehtoihin yms. liittyvistä töistä ja tehtävistä, jotka valmiin työsuorituksen tekeminen edellyttää huolimatta siitä, onko niistä tässä erillistä mainintaa.

Kiinteistönomistaja ymmärtää, että suunnitelmat ovat alustavia ja niitä voidaan täsmentää suunnittelun kuluessa ja, että lopulliset kustannukset voivat poiketa tämän sopimuksen solmimisajankohtana tiedossa olevista kustannusarviosta. Mahdollinen kustannusten nousu ei vaikuta osapuolten välisiin tässä sopimuksessa sovittuihin vastuisiin ja velvoitteisiin.

#### **6.1.1 Katu- ja liikennealueet**

1. Naantalin pikatien ja Köydenpunojankadun risteyksen ajoratamuutos
2. Köydenpunojankadun muutostyö
3. Pietari Valdinkujan muutostyö

4. P-rampin rakentaminen Köydenpunojankadulle
5. Junakadun muutostyö
6. Liikennevalot Resiinakadun, Pietari Valdinkujan ja Junakadun risteysiin
7. Ratapihankadun muutostyö
8. Asema-aukion ja asema-aukion eteläpuolella olevan liikennealueen toteuttaminen

WSP Group on laatinut 11.11.2020 ja 12.11.2020 päivätyt luonnokset kiinteistönomistajan kustannuksella luonnoksia toteutettavien katujen ja aukion katujen pituus- ja poikkileikkauksista (liitteet 3-6). Laatuvaatimuksista sovitaan erillisellä sopimuksella Osapuolten kesken. Laatuvaatimusten tulee noudattaa kaupungin yleisesti käytössä olevaa laatutasa. Asema-aukion alue on suojeltua Aseman ympäristöä ja RKY-aluetta, jonka vuoksi ko. alueen osalta tulee säilyttää nykyinen taso (mm. graniittikiveys ja graniittireunakivi).

### **6.1.2 Tekniset verkostot**

1. Vesihuoltojärjestelmän muutostyöt
2. Yhdistelmärunkolinjan muutokset
3. Betonikanaali Köydenpunojankadun ajotunnelin yli
4. Kaukolämpöverkoston muutostyöt
5. Kaapeleiden ja muuntamoiden siirrot
6. Hulevesijärjestelmän muutostyöt

Tekniset verkostot ja niiden siirtoehdotukset on osoitettu WSP Groupin 26.11.2020 laatimissa yleisasemapiirustuksissa 6 kpl (liitteet 7-12).

### **6.1.3 Rakenteet**

1. Humalistsillan rakentaminen
2. Pyörärampin toteuttaminen Humalistsillalle
3. Portaiden ja hissien toteuttaminen Humalistsillalle
4. Ramppi/tunneli pysäköintilaitokseen Köydenpunojankadun alle (rakenne ja kaivanto)
5. Tukimuurien toteuttaminen Köydenpunojankadulle

WSP Group Oy on laatinut 13.11.2020 päivätyn yleispiirustuksen Humalistsillasta (liitteet 13, 14 ja 15). Sillan alustava yleissuunnitelma ja laatumääritykset on osoitettu liitteissä 16 ja 17.

### **6.1.4 Kävelysillan purkaminen ja siirtotyöt**

Yhdyskuntarakenteiden toteuttaminen sisältää myös vanhan sillan purkamisen ja yleisillä alueilla mahdollisesti olevien kiinteiden rakenteiden kuten esimerkiksi pylväiden, kaapeleiden, johtojen yms. siirto- ja purkamistyöt, mahdolliset kuljetuskustannukset ja jätteenkäsittelymaksut.

## **6.2 Kunnallistekniikan suunnitelmat asemakaava-alueelle**

Kiinteistönomistaja laatii kustannuksellaan Sopimusalueen katu- ja yleisten alueiden suunnitelmat sekä vesihuoltosuunnitelmat yhdyskuntarakentamissopimuksen mukaisesti. Em. suunnitelmat tulee hyväksyttäväksi kaupungin toimivaltaisella taholla. Kaupunkiympäristön palvelukokonaisuuden toteutus suunnittelu hoitaa suunnitelmien hyväksymisen edellyttämän hallinnollisen käsittelyn ja hyväksyy em. alueiden rakentamissuunnitelmatasoiset suunnitelmat. Turun Vesihuolto Oy hyväksyy vesihuoltoon liittyvät rakentamissuunnitelmatasoiset suunnitelmat (pois lukien huleveden suunnitelmat, jotka kuuluvat kaupunkiympäristön palvelukokonaisuuden toteutussuunnittelun hyväksyttäväksi). Suunnitelmien hyväksyttäminen Kaupungilla ei poista Kiinteistönomistajan ja/tai suunnittelijan vastuuta esitetyistä suunnitelmista. Kiinteistönomistaja vastaa edelleen hankkeeseen ryhtyjänä kaikista suunnitelmista, eikä Kaupunki vastaa esitettyjen suunnitteluratkaisuiden toimivuudesta tai soveltuvuudesta aiottuun käyttötarkoitukseen.

Jokaisen yhdyskuntarakentamiskohteen suunnittelusta pidetään kaupunkiympäristön palvelukokonaisuuden toteutussuunnittelun kanssa suunnittelun aloituskokous, jossa sovitaan suunnittelun periaatteista noudattaen hyväksytyjä laatuvaatimuksia ja jatkoseurannasta. Vesihuollon osalta (pois lukien hulevesi) suunnittelua seuraa Turun Vesihuolto Oy.

Liikenne-, katu-, yleis- sekä puistosuunnitelmat ym. hallinnollisen käsittelyn vaativat yleisten alueiden ja kunnallistekniikan rakentamista koskevat suunnitelmat ovat valituskelpoisia päätöksiä. Mikäli valitusviranomaisen katsoo suunnitelmien tason riittämättömäksi, vastaa Kiinteistönomistaja uusista suunnitelmista ja niiden toteuttamisesta aiheutuvista ylimääräisistä kustannuksista.

Muiden suunnitelmien osalta hyväksyttämistä sovitaan ao. yhtiöiden/laitosten kanssa.

### **6.3 Katurakenteiden yms. luovutus, kunnossapito ja takuu**

Kadut ja muut Kiinteistönomistajan yleisille alueille rakentamat rakenteet ja laitteet luovutetaan Kaupungille erillisissä katselmuksissa niiden tultua aiemmin hyväksyttävästi vastaanotetuiksi viranomaisen ja Hankkeeseen ryhtyjän toimesta ja siten, että rakenteisiin liittyvät hoito- ja kunnossapito-ohjeet, lopulliset rakennussuunnitelmat sekä laatuaineisto Yhdyskuntarakentamissopimuksen mukaisesti on luovutettu Kaupungille ennen katselmuksen järjestämistä. Kohteiden vastaanotossa noudatetaan YSE 1998 71 § rakennuskohteen vastaanottotarkastus mukaista menettelyä.

Humalistsillan ja katualueiden huolto ja kunnossapitovastuu vastuu siirtyy Kaupungille kohteiden katselmuspöytäkirjan allekirjoituksin lukuun ottamatta Köydenpunojankadulta kortteliin Pohjola-29 johtavia ajoramppeja, jotka jäävät Kiinteistönomistajan huolto- ja kunnossapito- ja peruskorjausvastuulle. Humalistsillan kunnossapitorajana on sillan ja korttelin Pohjola-29 rakennettavan kannen välinen liikuntasäula.

Kiinteistönomistaja ja Kaupunki vastaavat kaikista kunnossapito- ja peruskorjausvelvollisuuksistaan piiriin kuuluvista toimepiteistä ja mahdollisista lamiinilyönneistä aiheutuvista vahingoista.

Mikäli Osapuoli on hoitanut edellä mainittua vastuullaan olevaa omaisuuttaan huonosti, on tällainen Osapuoli velvollinen välittömästi korvaamaan tästä toiselle Osapuolelle tai kolmannelle osapuolelle aiheutuneen vahingon.

Muilta osin Kiinteistönomistajan kunnossapitovelvoitteen laiminlyönnistä ja siitä aiheutuvista seurauksista on sovittu tämän sopimuksen kohdassa ”Sopimussakko ja vahingonkorvaus”.

Osapuolet sitoutuvat tekemään uuden sopimuksen Osapuolten välisistä kunnossapito- ja peruskorjausvelvoitteen rajauksista ja sopimusvelvoitteistaan toisiinsa liittyvien rakenteiden kunnossapidon ja peruskorjausvastuun osalta viipymättä siitä, kun rakenteet on luovutettu Kaupungille. Mikäli Osapuolet eivät pääse ehdoista yksimielisyyteen, tämä sopimus jatkuu kunnes Osapuolet ovat allekirjoittaneet uuden sopimuksen Osapuolten kunnossapito- ja peruskorjausvastuista edellä kuvattujen rakenteiden osalta.

Siltä osin kuin alueen kokonaisuuteen liittyy Osapuolia palveleva yhteinen rakenne, rakennelma tai laite, Osapuolet ja myöhemmän luovutuksensaajat ovat velvollisia hyväksymään näiden rakennelmien ja laitteiden ja niitä koskevien oikeuksien ja velvoitteiden pitämisen voimassa siten, ettei rakenteita saa purkaa tai muuttaa ilman toisen Osapuolen etukäteistä kirjallista suostumista.

Selvyyden vuoksi todetaan, että Kaupunki neuvottelee radanpitäjän kanssa Yhdyskuntarakentamissopimuksen mukaisen rakenteen kunnossapitovelvoitteisiin yms. liittyvistä seikoista erikseen.

Mikäli suunnitelmat täsmentyvät muuttaen vastuurajapintaa, osapuolet sitoutuvat neuvottelemaan muutoksen mahdollisesta vaikutuksesta kunnossapitovastuurajojen muutokseen tässä sopimuksessa noudatettavien periaatteiden mukaisesti. Vastaanoton tulee tapahtua nollavirheluovutuksena.

Yhdyskuntarakentamisessa noudatetaan, mitä erillisessä yhdyskuntarakentamissopimuksessa on sovittu.

### **6.4 Pilaantunut maa**

Kiinteistönomistaja selvittää ja kunnostaa kustannuksellaan sopimusalueella mahdollisesti olevat pilaantuneet maa-alueet ennen rakennustöiden aloittamista. Mikäli sopimusalueelta löytyy myöhemmin rakentamisen tai alueen muun käytön yhteydessä pilaantuneita maa-alueita, niiden tutkimisesta, maaperän kunnostamisesta sekä jo toteutetuille rakennuksille ja rakenteille pilaantuneesta maaperästä aiheutuvasta vahingosta sekä pilaantuneen maaperän alueen asukkaille tai kolmansille aiheutuneista vahingoista vastaa Kiinteistönomistaja kustannuksellaan. Edellä mainitut velvoitteet koskevat laajuudeltaan sopimusalueen maaperän kunnostamista lainsäädännön ja ympäristönsuojeluviranomaisten edellyttämään tasoon siten, että Sopimusaluetta voidaan käyttää uuden asemakaavan ("Turku Ratapiha" 2/2018) mukaiseen käyttötarkoitukseen. Selvyyden vuoksi todetaan, että Kiinteistönomistajan kunnostamisvelvoite koskee myös rautatiealueita, joita asemakaavalla muutetaan yleiseksi alueiksi kuten esim. kaduiksi, aukioiksi ja puistoiksi. Kiinteistönomistajan kunnostamisvelvoite ei koske nykyisen asemakaavan mukaisia katualueita.

Mikäli Kiinteistönomistaja ei ole täyttänyt tässä tarkoitettua velvollisuutta ennen rakennustöiden aloittamista, Kaupungilla on oikeus tutkia ja puhdistaa pilaantunut alue Kiinteistönomistajan lukuun ympäristöviranomaisten antamien päätösten mukaisesti ja periä toimenpiteistä aiheutuvat kustannukset korkolain mukaisine viivästyskorkoineen ja mahdollisine perintäkuluineen sekä saada Kiinteistönomistajalta korvaus välillisestä ja välittömästä vahingosta, jota viivästys Kaupungille on aiheuttanut.

## 6.5 Hulevesi

Kiinteistönomistaja vastaa kustannuksellaan asemakaava-alueen hulevesien hallinnasta. Kiinteistönomistaja sitoutuu suunnittelemaan ja rakentamaan hulevesijärjestelmän Kaupungin antamien ohjeiden mukaisesti. Mikäli asemakaavan toteuttamisen johdosta tulee hulevesiverkostoa saneerata, verkoston sijaintia muuttaa tai rakentaa lisää, vastaa Kiinteistönomistaja verkoston omistajalle verkoston kohdistuvista muutuskustannuksista.

Mikäli asemakaava-alueen hulevesiä johdetaan ratapiha-alueen alitse Ratapihankadulla sijaitsevaan hulevesiviemäriin vastaa Kiinteistönomistaja ratapihan alittavan hulevesiviemärin rakentamisesta ja kunnossapidosta.

Hulevesijärjestelmän rakentamissuunnitelmat tulee hyväksyttävä kaupunkiympäristön toteutussuunnittelussa ennen rakentamistöiden aloittamista. Suunnitelmien hyväksyminen ei tarkoita, että kaupunki vastaisi miltään osin suunnitelmista.

## 6.6 Projektiryhmä

Laajan Sopimusalueen pitkäkestoisen uudisrakentamisen kannalta Kiinteistönomistajalle on tärkeää, että infran suunnittelu ja rakentaminen voidaan toteuttaa rakentamisen edellyttämässä aikataulussa ja siten, ettei se viivästytä Sopimusalueen uudisrakentamisen aloitusta ja loppuunsaattamista.

Osapuolet perustavat nelijäsenisen projektiryhmän ohjaamaan ja aikatauluttamaan Sopimusalueen sillan, katujen ja muun kunnallistekniikan suunnittelua, rakentamista, sekä yhteensovittamaan niiden rakentamista alueen uudisrakentamisen aikatauluihin. Kaupunki nimeää ryhmään kaksi jäsentä ja Kiinteistönomistaja kaksi jäsentä yhden (1) kuukauden kuluessa siitä, kun tämä sopimus on tullut voimaan. Jäsenillä on oikeus käyttää apunaan asiantuntijoita.

Projektiryhmä ohjaa kunnallistekniikan suunnittelua ja rakentamisen aikataulua siten, että se sopeutuu alueen laadullisiin tavoitteisiin ja uudisrakentamisen aikatauluihin. Projektiryhmä käsittelee kunnallistekniikan rakentamiseen liittyvät suunnitelmat, kuten katusuunnitelman ennen kuin se pannaan julkisesti nähtäville tai viedään muutoin päätettäväksi.

## 7 YLEISET ALUEET JA RASITTEET

### 7.1 Yleisten alueiden luovutus

Kiinteistönomistaja luovuttaa Kaupungille osana tämän sopimuksen mukaista maankäyttösopimuskorvausta Turun kaupunki kylän Konepaja 3:10 (853-514-3-10) tilasta asemakaavaehdotuksessa katu-, virkistysalueiksi osoitetut alueet yhteensä noin 1350 m<sup>2</sup> ja Turun kaupunki kylän Rautatieasema 3:9 (853-514-3-9) tilasta asemakaavaehdotuksessa asema-aukioksi noin 1333 m<sup>2</sup> suuruisen

määräalan sekä Ratapihankaduksi osoitetun noin 3572 m<sup>2</sup> suuruisen määräalan. Määräalojen arvoksi on neuvotteluissa sovittu 127.000 euroa.

Luovutuksen kohteet on osoitettu kartalla M 47/3.2.2023 (liite 18).

Alueiden luovutus kaupungille ei muuta tässä sopimuksessa sovittua vastuunjakoja esim. pilaantuneiden maiden puhdistamisvastuusta tai muista tässä sopimuksessa sovituista Kiinteistönomistajan vastuista ja velvoitteista.

## **7.2 Omistus- ja hallintaoikeus**

Kohdassa 7.1 määritellyn luovutettavan alueen omistus- ja hallintaoikeus siirtyvät Kaupungille tämän sopimuksen 16 kohdassa mainitusta sopimuksen voimaantulosta. Omistusoikeus siirtyy Kaupungille vapaana kiinnityksistä, rasitteista ja muista maksuvelvoitteista.

## **7.3 Ympäristönsuojelulain mukainen ilmoitus**

Ympäristönsuojelulain 139 §:n mukaisesti Kiinteistönomistaja ilmoittaa, että luovutettava alue on aikaisemmin ollut varikkoalueena. Kiinteistönomistajan taholta ei ole tutkittu, onko alueella ympäristönsuojelulaissa tarkoitettuja jätteitä tai aineita, jotka saattavat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista. Mikäli alueelta löytyy pilaantunutta maa-ainesta vastaa Kiinteistönomistaja alueen kunnostamiskustannuksista edellä kohdassa 6.4 tarkoitettussa laajuudessa.

## **7.4 Rakenteiden purkaminen ja irtaimen poistaminen**

Kiinteistönomistaja vastaa kustannuksellaan luovuttamallaan alueella mahdollisesti olevien rakennusten ja rakennelmien purkamisesta ja poiskuljetuksesta sekä irtaimen omaisuuden poiskuljettamisesta. Mikäli Kiinteistönomistaja ei ole täyttänyt edellä mainittua velvollisuuttaan kahden vuoden kuluessa "Turku Ratapiha" 2/2018 asemakaavaehdotuksen lainvoimaiseksi tulemisesta, Kaupungilla on oikeus purkaa ja pois kuljettaa alueella sijaitsevat rakennelmat ja irtain omaisuus sekä peria toimenpiteistä aiheutuvat kustannukset Kiinteistönomistajalta.

## **7.5 Kiinteistönmuodostus**

Kumpikin sopijaosapuoli suorittaa kustannuksellaan tarvittavat lainhuudatus- ja kiinteistönmuodostustoimenpiteet.

## **7.6 Rasiteoikeudet**

### **7.6.1 Torialue (KYU/rky)**

Kaupunki saa korvauksetta kulkurasiteoikeuden asemakaavassa torimaiseksi pihakan-sialueeksi osoitetulle korttelin osalle, jolla on oltava esteetön jalankulun ja pyöräilyn yhteys Köydenpunojankadun ja Turun ratapihan ylittävän jalankulun ja pyöräilyn sillan välillä.

Tori/rasitealueen tulee olla kokonaisuudessaan avoinna kevyelle liikenteelle 24 h vuorokaudessa ja alueen hoidosta- ja kunnossapidosta sekä valaistuksesta vastaa Kiinteistönomistaja.

### **7.6.2 Yleisen jalankulun ja pyöräilyn alueet (jk-1, jk-2, pp, pp-h pp-1)**

Kaupunki saa korvauksetta kulkurasiteoikeuden alueille, jotka on asemakaavaehdotuksessa varattu yleiselle jalankululle tai pyöräilylle. Alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta sekä valaistuksesta vastaa Kiinteistönomistaja kustannuksellaan.

## **8 ASEMAKAAVAN MUKAINEN RAKENTAMISVELVOLLISUUS**

### **8.1 Rakentamisvelvollisuus**

Kiinteistönomistaja sitoutuu toteuttamaan alueen vapaarahoitteisena siten, että 70 % (49000k-m<sup>2</sup>) koko asemakaava-alueen yhteenlasketusta asuinrakennusoikeudesta (70000 k-m<sup>2</sup>) on toteutettu yhdeksässä (9) vuodessa Turun Ratapiha 2/2018 asemakaavaehdotuksen lainvoimaiseksi tulemisesta.

Muu asemakaavan mukainen rakentamisvelvoite (areena-, elämyskeskus-, etelä-kiinteistöhanke ja näihin liittyvä yhdyskuntarakentaminen) on täytettävä seitsemän (7) vuodessa Turku Ratapiha 2/2018 asemakaavaehdotuksen lainvoimaiseksi tulemisesta.

Mikäli rakentamisen viivästyminen johtuu Kiinteistönomistajasta riippumattomasta perustellusta syystä Kaupunki voi myöntää lykkäystä edellä mainittuun määräaikaan.

Mikäli KUTU-hankkeen jotakin osaa ei saada luovutettua Hankkeeseen ryhtyvän käyttöön suunnitellussa aikataulussa ja tämä aiheuttaa rakentamisvelvollisuuden toteuttamisaikataulun viivästymisen verrattuna asemakaavan lainvoimaistumishetkeen, on Hankkeeseen ryhtyvällä oikeus saada vastaava pidennys toteutusaikataulun määräaikaan. Pidennystä myönnetään niiltä osin kuin sopimusalueelle korttelialueittain ei päästä rakentamaan, huomioiden myös KUTU-hankkeen mahdolliset häiriöt sopimusalueella. Toisin sanoen Hankkeeseen ryhtyvälle myönnetään pidennystä em. määräaikoihin aina vähintään sen verran, että Hankkeen toteutukselle jää asuinrakentamisvelvoitteen osalta 9 vuotta ja muun asemakaavan mukaisen rakentamisvelvoitteen osalta 7 vuotta.

Rakentamisvelvoitteen täytyttyä suoritavat Osapuolet sopimusalueella katselmuksen, jossa kirjataan rakentamisvelvoitteen täytyminen ja kirjataan mahdollisesti täyttämättömät sopimusvelvoitteet.

Rautatiealueella tai sen välittömään läheisyyteen sijoittuvat hankkeet on toteutettava rautatieliikenteen ja radanpidon ehdoilla siten, ettei rautatieliikenteen turvallisuus eikä liikennöinti vaarannu eikä niille aiheudu haittaa tai vahinkoa. Rakennushankkeeseen ryhtyvän on aina ennen hankkeen aloittamista sovittava Väyläviraston kanssa hankkeen toteuttamisesta ja toteuttajalle kuuluvista vastuista mm. työ- junaturvallisuuden sekä työaikaisen kunnossapidon osalta.

Kaikessa sopimusalueen rakentamisessa tulee huomioida rautatieliikenteen ja rautatiealueen suunnittelulle, teknisille ratkaisuille ja toteuttamiselle asettamat vaatimukset, kuten kulloinkin voimassa olevat tekniset ohjeet ja suunnitteluperusteet.

Selvyyden vuoksi todetaan, että rautatieliikenteen käytössä olevalla alueella työskentely edellyttää radanpitäjän luvan.

Työstä vastaavan on tehtävä ilmoitus kaupungille kadulla ja muulla yleisellä alueella suoritettavasta työstä (kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapitolaki 14 a §). Ilmoituksen tekemisellä tarkoitetaan tässä kaduilla ja muilla yleisillä alueilla tehtäviin töihin haettavia lupia. Urakoitsija on velvollinen ilmoittamaan ennen töiden aloittamista ajoradalla ja kevyenliikenteenväylällä tehtävästä kaivutyöstä, katujen sulkemisista sekä muista liikenteelle haittaa aiheuttavista töistä Turun kaupunkiseudun liikennekeskukselle.

## **8.2 Vakuuttaminen**

Hankkeeseen ryhtyvän tulee vakuuttaa rakentamiskohteensa. Lisäksi Hankkeeseen ryhtyvän tulee vaatia kohteensa urakoitsijalta riittävä rakennus- ja asennustyövakuutus sekä toiminnan vastuuvakuutus ottaen huomioon urakkasuorituksen arvo. Louhintatöitä suorittavalla urakoitsijalla tulee olla kohteeseen riittävä räjäytys- ja louhintatöiden vastuuvakuutus.

Hankkeeseen ryhtyvä on velvollinen ottamaan toiminnalleen riittävän vakuutusturvan ottaen huomioon toiminnan luonne. Hankkeeseen ryhtyvä on velvollinen vakuuttamaan kaupungin rakenteisiin olennaisesti liittyvät rakenteet, rakennelmat ja laitteet niiden täydestä arvosta (täysarvovakuutus) ja siten, että vakuutus kattaa Hankkeeseen ryhtyvän vastuun piiriin kuuluvat henkilö- ja esinevahingot. Hankkeeseen ryhtyvän on toimitettava vakuutuskirjoista jäljennökset Kaupungille.

## **8.3 Kunnallistekniikka ja liittymismaksut**

Kaupunki/ Turun Vesihuolto Oy pidättää oikeuden periä Kiinteistönomistajalta voimassa olevan takсан mukaisista vesihuollon yms. liittymismaksut kiinteistöjen liittyessä yleisiin verkostoihin.

## **8.4 Kadun kunnossa- ja puhtaanapito**

Kiinteistönomistaja vastaa, kiinteistön kohdalla olevan kadun yleiseen käyttöön luovuttamisesta riippumatta, kadun kunnossa- ja puhtaanapidosta siten, kuin laissa kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta on säädetty. Lisäksi kiinteistön katuosuudella mahdollisesti olevien istutusten ja nurmikon hoito kuuluu em. laista poiketen Kiinteistönomistajalle.

## **9 VAKUUS JA KUMPPANUUSSOPIMUKSEN JA/TAI EHDOLLISEN KIINTEISTÖNKAUPAN TOTEUTUMATTA JÄÄMINEN**

Tämän sopimuksen mukaisten velvoitteiden täyttämiseksi Kiinteistönomistaja luovuttaa kaupungille 30.000.000 € suuruisen kiinteistökiinnityksen (joka voi olla jaettuna useampaan pienempään kiinnitykseen), joka kohdistuu Konepaja 3:10 tilaan (853-514-3-10). Kiinteistönomistaja allekirjoittaa ja toimittaa sitovan kiinnityshakemuksen Maanmittauslaitokselle viimeistään tämän sopimuksen allekirjoituksen yhteydessä. Turun kaupunki merkitään hakemukseen sähköisten panttikirjojen haltijaksi. Kiinnityksestä sovitaan ja todetaan lisäksi seuraavaa:

- Kiinteistöön kohdistuu jo aiempia Turun kaupungin hallussa olevia kiinnityksiä.
- Kun tämän sopimuksen mukainen Ratapihakiinteistön mukainen Liitteen 19 (M125/21.4.2022) mukainen määräala luovutetaan kiinteistöstä 853-514-3-10, nyt sovittu kiinteistökiinnitys tulee kohdistumaan vain sopimusalueeseen kuuluvaan luovutettavaan määrärahaan. Aiemmat Turun kaupungin kiinnitykset jäävät rasittamaan kantakiinteistöä.
- Turun kaupunki hyväksyy, että kysymys on ns. toissijaisesta kiinnityksestä edellytyksellä, että Kiinteistönomistajalla on myöhemmin oikeus perustaa kiinnityksiä ja pantata niitä enintään 40 M€ asti paremmalla etusijalla kuin Turun kaupungin kanssa nyt sovittu kiinnitys.
- Kaupunki palauttaa annettua vakuutta samassa aikataulussa ja samassa suhteessa tämän sopimuksen mukaisten velvoitteiden valmistumisen kanssa.

Vakuus palautetaan, mikäli sopimusaluetta koskeva asemakaavamuutosta ei kuuluteta voimaan johon siitä, ettei TRK:n kumppanuussopimuksen mukaista lopullista kiinteistökauppaa ole tehty VR:n ja TRK:n välillä 30.6.2023 mennessä. Vakuus palautetaan myös, mikäli TRK:n ja VR:n välinen kiinteistökauppa on toteutunut ehdollisena kaavan lainvoimaisuudelle 30.6.2023 mennessä, mutta kaava on valitettu eikä kaava saa lainvoimaa.

## **10 MAAN TAI SEN OSAN EDELLEEN LUOVUTUS**

Jos Kiinteistönomistaja luovuttaa maansa tai osan siitä kolmannelle, Kiinteistönomistaja vastaa velvoitteiden suorittamisesta ja muista sopimusehdoista niin kauan, kunnes luovutuksensaaja on toimitanut Kaupungille tämän sopimuksen perään tehdyn merkinnän siitä, että luovutuksensaaja vastaa tämän sopimuksen mukaisten ehtojen ja velvoitteiden suorittamisesta ja pysyttää voimassa kohdassa 9 tarkoitetun kiinteistökiinnityksen Kaupungin hyväksi. Osapuolet kuitenkin sopivat, että edellä mainittua erillistä merkintää ei tarvita, jos maa tai osa siitä luovutetaan VR-Yhtymä Oyj:n ja Turun Ratapihan Kehitys Oy:n välisen kiinteistökaupan esisopimuksen perusteella tehtävän kiinteistökaupan mukaiselle uudelle maanomistajalle/-omistajille.

## **11 VAHINGONKORVAUS JA SOPIMUSSAKKO**

Kiinteistönomistaja vastaa täysimääräisesti kaikista välillisistä ja välittömistä vahingoista, mukaan lukien ympäristövahingot, sekä haitoista, joita rakennustoista tai mistä tahansa Kiinteistönomistajan toiminnasta tai laiminlyönnistä kaupungille tai kolmannelle osapuolelle mahdollisesti aiheutuu.

Mikäli muu kuin asuinrakentamista koskeva rakentamisvelvoite jää kokonaan tai osittain täyttämättä määräaikaan mennessä on Kiinteistönomistaja velvollinen korvaamaan Kaupungille sopimussakkona 350 € / k-m<sup>2</sup> rakentamisvelvollisuuden alittavasta määrästä.

Sopimussakkoa korotetaan sen nykyarvon säilyttämiseksi sopimuksen allekirjoittamishetkestä maksupäivään saakka kaksi (2) prosenttia vuodessa. Kiinteistönomistaja on velvollinen maksamaan



mahdollisen sopimussakon Kaupungin erikseen toimittaman laskun mukaisesti. Kaupunki voi Kiinteistönomistajan anomuksesta jatkaa rakentamisvelvoiteaikaa, mikäli yleinen taloudellinen tilanne maassa tms. syy sitä puoltaa.

Mikäli Osapuoli rikkoo muuta kuin edellä mainittua rakentamisvelvoitetta koskevaa ehtoa, on Osapuoli velvollinen suorittamaan toiselle Osapuolelle sopimussakkoa 200.000 euroa/ sopimusrikkomus. Lisäksi Osapuoli on velvollinen korvaamaan toiselle Osapuolelle vahingon sopimussakon ylittävältä osalta.

Yhdyskuntarakentamissopimuksen mukaisen työn valmistumisen viivästyessä sopimuksen mukaisesta ajankohdasta peritään viivästyssakkoa kultakin työpäivältä. Viivästyssakon määrä työpäivältä on 2.000 euroa/ sopimusrikkomus. Poiketen YSE 1998 yleisistä sopimusehdoista, viivästyssakkoa peritään kultakin viivästyneeltä työpäivältä, kuitenkin enintään 200.000 euroon asti/ sopimusrikkomus. Selvyyden vuoksi todetaan, että mikäli Kaupunki joutuu teettämään urakat loppuun jollakin toisella urakoitsijalla, Kaupunki on oikeutettu perimään maankäyttökorvauksen Hankkeeseen ryhtyvältä siltä osin, kun kyse on Hankkeeseen ryhtyjän täyttämättä jääneestä suoritusvelvollisuudesta. Tämä lisäksi Kaupunki on oikeutettu vahingonkorvauksen suoritusvelvoitteen täyttämättä jättämisestä aiheutuvista kustannuksista edellä mainitun sopimussakon ja maankäyttökorvauksen ylittävältä osin.

## **12 SOPIMUKSEN MUUTTAMINEN**

Tätä sopimusta koskevat muutokset on tehtävä kirjallisesti ja ne on molempien Osapuolet toimivaltaisten edustajien hyväksyttävä. Sopimusyhteyshenkilön vaihtuminen on ilmoitettava kirjallisesti toiselle Osapuolelle viipymättä. Muut kuin edellä mainitut sopimusmuutokset ovat pätemättömiä.

## **13 SOPIMUKSEN SIIRTÄMINEN**

Osapuolella ei ole oikeutta siirtää tätä sopimusta ja sen oikeuksia ja velvollisuuksia ilman, että se siirtää samalla sopimuskokonaisuuteen kuuluvan yhdyskuntarakentamissopimuksen. Maanomistajalla on oikeus siirtää tämä sopimus ja yhdyskuntarakentamissopimus VR-Yhtymä Oyj:n ja Turun Ratapihan Kehitys Oy:n välisen kiinteistökaupan esisopimuksen perusteella tehtävän kiinteistökaupan mukaiselle uudelle maanomistajalle/-omistajille. Muilta osin sopimusten siirto on mahdollista vain toisen Osapuolen toimivaltaisen edustajan kirjallisella suostumuksella.

Lisäksi Osapuolet sitoutuvat siihen, että siirron yhteydessä se Osapuoli, joka siirtää sopimuksen kolmannelle osapuolelle, ottaa sopimuksen siirron yhteydessä luovutus sopimukseen ehdon, jossa luovutuksen saaja sitoutuu noudattamaan kaikkia tämän ja yhdyskuntarakentamissopimuksen ehtoja sekä Kiinteistöomistajan siirtäessä sopimus kolmannelle, pysyttämään voimassa tämän sopimuksen mukaisen kiinteistökiinnityksen kaupungin hyväksi, taikka asettamaan tässä ja yhdyskuntarakentamissopimuksessa edellytetyn muun kaupungin hyväksymän vakuuden. Sopimuksen siirto on pätevä vasta, kun Kaupunki on hyväksynyt mahdollisen muun kuin kohdassa 9 tarkoitetun kiinteistökiinnityksenä annetun vakuuden.

## **14 SOPIMUKSEN PÄÄTTYMINEN**

Mikäli kaupunginvaltuusto ei hyväksy Turku Ratapiha 2/2018 asemakaavaehdotusta, purkautuu tämä sopimus kokonaisuudessaan mukaan lukien sovittujen määräalojen luovutus Kiinteistönomistajalta Kaupungille. Tällöin kumpikin Osapuoli kantaa omat kulunsa, eikä kummallakaan Osapuolella ole oikeutta saada korvausta toiselta Osapuolelta sopimuksen päättymisen johdosta.

Mikäli Kaupunki on päättänyt Yhdyskuntarakentamissopimuksen kokonaan tai osittain sen vuoksi, että toimivaltainen viranomaislainen tai tuomioistuinen lainvoimaisella päätöksellään katsonut Kaupungin rikkoneen Yhdyskuntarakentamissopimuksella lakia julkisista hankinnoista ja käyttöoikeussopimuksista (1397/2016) ja edellyttänyt sopimuksen päättämistä joko kokonaan tai osittain, tulee Kiinteistönomistajan korvata Yhdyskuntarakentamissopimuksen purkamisen johdosta Kaupungille maankäyttökorvaus Yhdyskuntarakentamissopimuksen 22 kohdan mukaisesti.

Mikäli kaupunki on päättänyt Yhdyskuntarakentamissopimuksen osittain tai kokonaan Yhdyskuntarakentamissopimuksen kohdassa 18 asetetun pakotteen johdosta, tulee Kiinteistönomistajan korvata

Yhdyskuntarakentamissopimuksen purkamisen johdosta Kaupungille maankäyttökorvaus Yhdyskuntarakentamissopimuksen 22 kohdan mukaisesti. Tällöin Kiinteistönomistajan korvattavaksi tulevat lisäksi vahingot rajoituksetta Yhdyskuntarakentamissopimuksen 18 kohdan mukaisesti.

Tämä sopimus päättyy viimeistään, kun kaikki tämän sopimuksen velvoitteet on suoritettu ja Osapuolet ovat allekirjoittaneet rakenteiden kunnossapito- ja peruskorjausvastuita koskevan kohdan 6.3 mukaisen sopimuksen.

## 15 ERIMIELISYYDET

Mahdolliset sopimuksesta ja sen ehtojen tulkinnasta johtuvat erimielisyydet ratkaisee ensimmäisenä oikeusasteena Varsinais-Suomen käräjäoikeus.

## 16 SOPIMUKSEN VOIMAANTULO

Tämä sopimus tulee voimaan, kun sopimusaluetta koskeva lainvoiman saanut asemakaava "Turku Ratapiha" 2/2018 on kuulutettu voimaan. Osapuolet sopivat, että asemakaavaa ei saa kuuluttaa voimaan (eikä tämä sopimus siten tule Osapuolia velvoittavasti voimaan) ennen kuin VR-Yhtymä Oyj:n ja Turun Ratapihan Kehitys Oy:n välisen kiinteistökaupan esisopimuksen mukainen kiinteistökauppa on toteutettu. Maanomistaja informoi Kaupunkia välittömästi, kun kiinteistökauppa on toteutettu, jonka jälkeen Kaupunki kuuluttaa asemakaavan viipymättä voimaan edellyttäen, että kaava on saanut lainvoiman.

Kohdan 9 mukainen vakuuden asettamis- ja palauttamisvelvollisuus sitoo kuitenkin Osapuolia ennen kuin tämä sopimus tulee muilta osin voimaan.

Tätä sopimusta on laadittu kolme (3) yhtäpitävää kappaletta, yksi kummallekin sopimusosapuolelle ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

## 17 ALLEKIRJOITUKSET JA PÄIVÄYS

Turussa x. päivänä \_\_kuuta 2023

Turun kaupunki

VR-Yhtymä Oyj

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

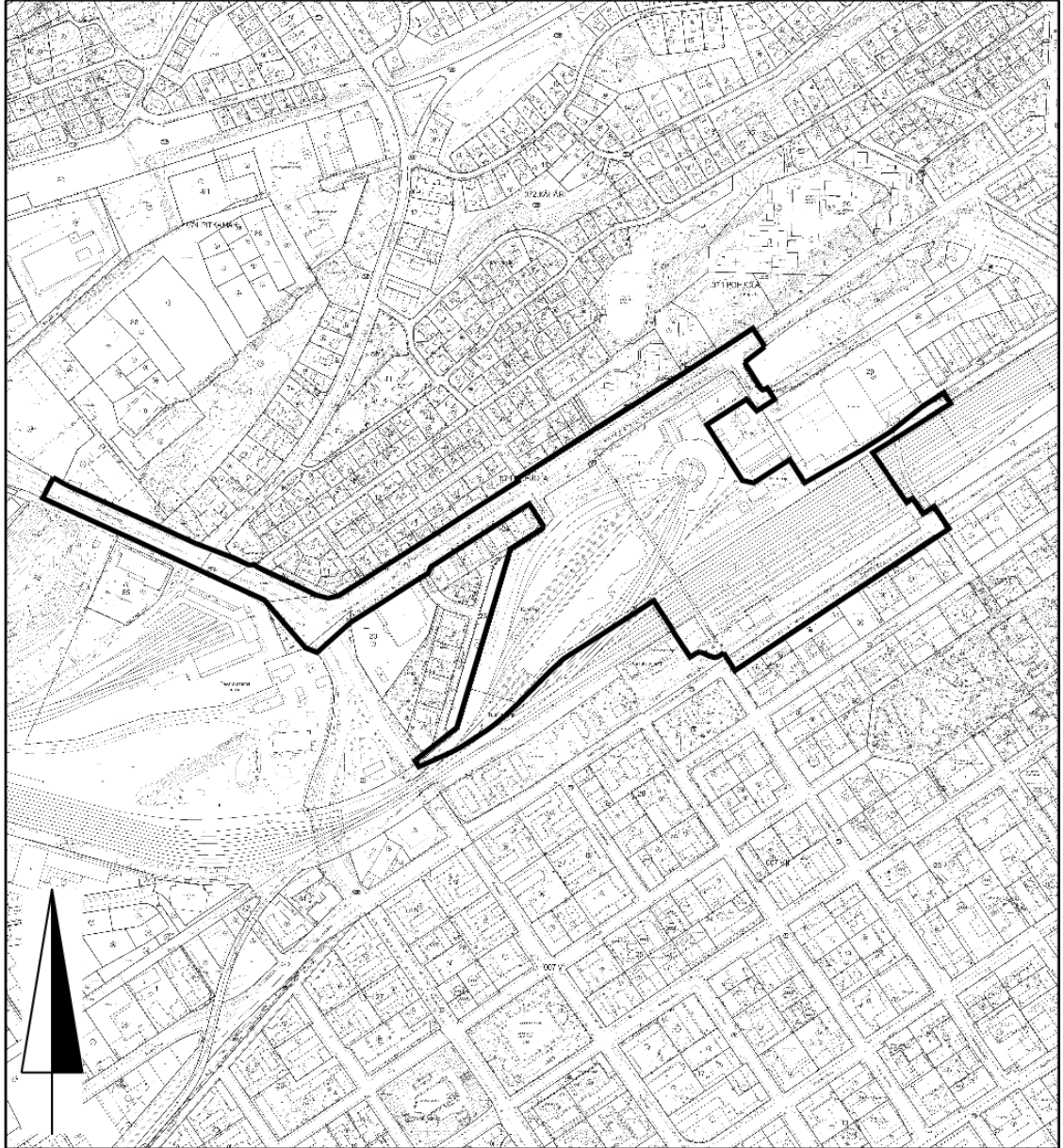
\_\_\_\_\_

## Liitteet

1. Sopimusaluekartta M54/9.2.2023
2. Asemakaavaehdotuskartta
- 3.-6. Liikennejärjestelyluonnokset (WSP Group Oy 11.11.2020 ja 12.11.2020)
- 7.-8. Kaukolämpöjärjestelyt (WSP Group Oy 8.2.2023)
- 9.-10. Sähkö- ja liikennevalojärjestelyt (WSP Group Oy 8.2.2023)
- 11.-12. Vesihuoltojärjestelyt (WSP Group Oy 7.12.2020)
- 13.-14. Humalistsilta rakenteet (WSP Group Oy 13.11.2020)
15. Humalistsillan ramppi ja portaat (WSP Group Oy 13.11.2020).
16. Humalistsilta rakenteet alustava yleissuunnitelma (WSP Group Oy 13.11.2020)

17. Humalistsilta laatumäärityksiä 10.2.2023
18. Yleisten alueiden luovutuskartta M 47/3.2.2023
19. Kartta M 125/21.4.2022

 Sopimusalue



0 400 m

|  |          |                          |               |
|--|----------|--------------------------|---------------|
|  <b>TURKU</b><br><b>ÅBO</b> |          | <b>KAUPUNKIYMPÄRISTÖ</b> |               |
| KARTTA   | M 54     | VALMISTELJA              | Juha Lipponen |
| PVM  | 9.2.2023 | PIIRTÄJÄ                 | Janina Kajala |

## **Julkisen kaupanvahvistajan todistus**

Julkisena kaupanvahvistajana todistan, että Turun kaupungin puolesta xx ja xx sekä VR-Yhtymä Oyj:n puolesta xx on allekirjoittanut tämän sopimuksen maa-alueen luovutuksesta ja käytöstä sekä yhdyskuntarakentamisesta ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä sopimusta vahvistettaessa. Olen tarkastanut allekirjoittajan henkilöllisyyden ja todennut, että sopimus on tehty maakaaren 2 luvun 1 pykälässä säädetyllä tavalla.

Turussa \_\_. \_\_\_\_\_kuuta 2023