

Yhteistyösopimus

koskien

Turun kauppahallin Korttelin Kehitysaluetta

Sisällys

1. Sopijapuolet	1
1.1. Turun kaupunki.....	1
1.2. JKMM Arkkitehdit Oy.....	1
1.3. Kauppahallikorttelin kehitys Oy	1
1.4. Asunto Oy, Linnankatu 17	1
2. Määritelmät	1
3. Sopimuksen tausta ja tarkoitus	2
3.1. Kaupungin päätöksenteko sekä JKMM:n ja Kaupungin väliset sopimukset ja muu yhteistyö	2
3.2. Kehitysalueita koskeva yhteistyö	4
3.3. Tontinluovutusta koskevat periaatteet (Tontti 15U).....	4
3.4. Tontti 4:ää koskevat periaatteet	4
4. Sopimuksen suhde Turun kaupungin maapolitiikkaan ja kaavoitukseen	4
5. Kuvaus Kehitysalueesta	5
6. Kehitysalueen suunnittelu	5
7. Tonttijako	5
8. Kaavaan liittyvät maksut	6
9. Tontinluovutus (Tontti 15U)	6
10. Maanalainen rakentaminen ja sitä koskeva yhteistyö	6
11. Kauppahallin peruskorjauksen huomioiminen yhteistyössä	6
12. Koordinaatioryhmä	6
13. Sopimuksen muuttaminen	7
14. Sopimuksen siirto	7
15. Salassapitomääräykset	7
16. Ilmoitusvelvollisuus	7
17. Sopimuksen voimassaolo	7
18. Sovellettava laki ja erimielisyyksien ratkaiseminen	8
19. Sopimuskappaleet	8
20. Päiväys ja allekirjoitukset	9
21. Liitteet	9

1. Sopijapuolet

1.1. Turun kaupunki ("Kaupunki")

Y-tunnus: 0204819-8

Osoite: PL 355, 20101 TURKU

Kaavoittajana sekä kiinteistön 853-7-9-3 (Tontti 3) ja kiinteistön 853-7-9-15 (Tontti 15) omistajana

1.2. JKMM Arkkitehdit Oy ("JKMM")

Y-tunnus: 2676548-2

Osoite: Lapinrinne 3, 00100 HELSINKI

1.3. Kauppahallikorttelin kehitys Oy ("Projektiyhtiö")

Y-tunnus: 3269280-6

Osoite: c/o Asianajotoimisto Roihu Oy, Bulevardi 6 A 9, 00120 HELSINKI

1.4. Asunto Oy. Linnankatu 17 ("As Oy Linnankatu 17")

Y-tunnus: 0142881-8

Osoite: c/o Innovestor Oy, Annankatu 12, 00120 HELSINKI

Kiinteistön 853-7-9-4 (Tontti 4) omistajana

Yhdessä jäljempänä tässä sopimuksessa "Sopijapuolet".

2. Määritelmät

"Hanke"	<i>Hanke, joka tähtää Kauppahallin korttelin kaupalliseen kehittämiseen ja uudisrakentamiseen Kumppanuuden kautta.</i>
"Innovaatiokumppanuussopimus"	<i>Turun kaupungin ja JKMM Arkkitehdit Oy:n välillä 11.11.2021 solmittu sopimus liitteineen, jolla on sovittu niistä ehdoista, joilla Innovaatiokumppanuussopimuksen sopijapuolet tekevät yhteistyötä Innovaatiokumppanuussopimuksessa määritellyn kumppanuuden puitteissa.</i>
"Kauppahallin kortteli" tai "Kortteli"	<i>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.</i>
"Kehitysalue"	<i>Kehitysalueella viitataan asemakaavoitettavaan alueeseen sisältäen Tontin 15 (853-7-9-15), Tontin 3 (853-7-9-3) ja Tontin 4. Kehitysalue on kuvattu kartalla liitteessä 3.</i>

"Kehitysaluetta koskevat suunnitelmat"	<i>JKMM:n ja Projektityhtiön laatima, Turun kaupunginhallituksen ohjeellisenä noudatettavaksi hyväksymä (3.10.2022 § 411) Kehitysaluetta koskeva suunnitelma (V1—V3) sekä tämän jälkeen tapahtunut tai tapahtuva arkkitehti- ja muu suunnittelutyö Kehitysaluetta ja/tai Uudisrakennusta koskien.</i>
"Kumppani"	<i>Kumppanilla tarkoitetaan JKMM Arkkitehdit Oy:ta ja/tai Projektityhtiötä.</i>
"Kumppanuus"	<i>Kumppanuudella tarkoitetaan yhteistä tahtotilaa ja yhteistyön eri muotoja, jolla Korttelin ja Kehitysalueen kehittämistä viedään eteenpäin yhteisesti sovittavan aikataulun mukaisesti.</i>
"Sopimus" tai "Yhteistyösopimus"	<i>Tämä yhteistyösopimus</i>
"Tontti 3"	<i>Kehitysalueella sijaitseva tontti, jonka kiinteistötunnus Sopimuksen allekirjoitushetkellä on 853-7-9-3.</i>
"Tontti 4"	<i>Kehitysalueella sijaitseva tontti, jonka kiinteistötunnus Sopimuksen allekirjoitushetkellä on 853-7-9-4.</i>
"Tontti 15"	<i>Kehitysalueella sijaitseva tontti, jonka kiinteistötunnus Sopimuksen allekirjoitushetkellä on 853-7-9-15.</i>
"Tontti 15U"	<i>Kehitysaluetta koskevassa suunnitelmassa ehdotetun tonttijaon muutoksen mukaisesti Uudisrakennukselle varattava määräala Kehitysalueen Tontista 15.</i>
"Tontti 15K"	<i>Kehitysaluetta koskevassa suunnitelmassa ehdotetun tonttijaon muutoksen mukaisesti Tontti 15:sta jäljelle jäävä osuus Tontista 15 sen jälkeen, kun Tontista 15 on erotettu Tontti 15U:n määräala.</i>
"Uudisrakennus"	<i>Kehitysaluetta koskevissa suunnitelmissa Tontti 15U:lle osoitettu uudisrakennus.</i>

3. Sopimuksen tausta ja tarkoitus

3.1. Kaupungin päätöksenteko sekä JKMM:n ja Kaupungin väliset sopimukset ja muu yhteistyö

Tämän sopimuksen sekä sen perusteena olevan Innovaatiokumppanuussopimuksen (Liite 1) taustalla on Turun kaupungin Keskustan kehittämisen kärkihanke ja Sytytä Turku -kilpailu. Turun kaupunginhallitus päätti 1.2.2021 § 33 Sytytä Turku -kilpailun voittajat, joista yksi oli JKMM Arkkitehdit Oy:n laatima ehdotus "Turun kauppahallinkortteli 2026". Kilpailuvoiton perusteella Kaupunki ja JKMM solmivat 11.11.2021 Innovaatiokumppanuussopimuksen.

Innovaatiokumppanuussopimuksessa on todettu yhteistyösopimuksesta (tästä sopimuksesta) seuraavaa:

- *"Kaupunginhallituksen päätöksentekoon viedään - - 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 [Innovaatiokumppanuussopimus] lopputuotosten pohjalta Kumppanin tai Projektityhtiön tai tämän Sopimuksen [Innovaatiokumppanuussopimus] 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 [Innovaatiokumppanuussopimus] erillinen prosessi, joka käynnistetään, kun Kaupungilla on riittävät tiedot sopimusneuvottelujen käymiseen ja esisopimuksen tai sopimuksen tekoon, ja kaupunginhallitus on edellä kuvatusti hyväksynyt suunnitelmat jatkotyöskentelyn pohjaksi."*

Turun kaupunginhallitus on päätöksellään 3.10.2022 § 411 (Liite 2) hyväksynyt Innovaatiokumppanuussopimuksen myötä syntyneet Hankkeen materiaalit ja muut esiselvitysmateriaalit Kauppahallin korttelin jatkokehittämisen pohjaksi ohjeellisina noudatettavaksi. Lisäksi kaupunginhallitus päätti yhteistyösopimukseen (tämä sopimus) liittyen seuraavaa:

- *"Sytytä Turku -kilpailun pohjalta syntynyttä innovaatiokumppanuutta jatketaan, tavoitteena neuvotella kumppanin ja kaupungin välinen yhteistyösopimus 31.1.2023 mennessä;*
- *yhteistyösopimuksessa sovitaan Kauppahallin korttelin asemakaavanmuutoksen tehtävä- ja kustannusvastuista;*
- *yhteistyösopimuksessa sovitaan kaavan kaupungin maalle mahdollistaman uudisrakennusoikeuden luovutusperiaatteista innovaatiokumppanille; ja*
- *yhteistyösopimus tuodaan erikseen kaupunginhallituksen päätettäväksi."*

Kaupunkiympäristölautakunta on lisäksi 30.8.2022 § 302 hyväksynyt Kehitysaluetta koskevan asemakaavamuutoksen tavoitteet sekä merkinnyt tiedoksi osallistumis- ja arviointisuunnitelman "Kauppahallin kortteli". Asemakaavan hyväksyminen on nykyisessä kaavoitusohjelmassa ohjelmoitu vuodelle 2023.

Tämän sopimuksen tarkoitus on erityisesti:

- a) sopia Kauppahallin korttelin asemakaavanmuutoksen tehtävä- ja kustannusvastuista;
- b) sopia kaavan kaupungin maalle mahdollistaman uudisrakennusoikeuden luovutusperiaatteista Kumppanille;
- c) sopia Kehitysalueen suunnittelua koskevista ehdoista; ja
- d) tontinluovutukseen tähtäävästä menettelystä Tontti 15U:n osalta.

JKMM Arkkitehdit Oy on siirtänyt [X päivänä X kuuta 20XX] tekemällään sopimuksella Innovaatiokumppanuussopimuksesta johtuvat oikeutensa Kauppahallikorttelin kehitys Oy:lle (Projektiyhtiö). Oikeuksien siirrosta huolimatta JKMM jatkaa Hankkeen arkkitehtisuunnittelusta vastaavana osapuolena ja edustaa koordinaatiossa Kaupungin ja muiden sidosryhmien suuntaan Projektiyhtiötä, kunnes Projektiyhtiö toisin ilmoittaa.

3.2. Kehitysaluetta koskeva yhteistyö

Sopijapuolet edistävät Kehitysalueeseen kohdistuvien tavoitteiden toteutumista myötävaikuttamalla Kaupungin toimesta toteutettavaan kaavavalmisteluun antamalla siihen oman panoksensa tässä sopimuksessa kuvatulla tavalla.

Yhteistyö kohdistuu kaavoitustyön lisäksi erityisesti maanalaisen rakentamisen valmisteluun ja toteuttamiseen mahdollisesti yhteisen yhtiön kautta.

3.3. Tontinluovutusta koskevat periaatteet (Tontti 15U)

Turun kaupunki, JKMM Arkkitehdit Oy ja Kauppahallikorttelin Kehitys Oy ovat solmineet tähän yhteistyösopimukseen liittyvän erillisen sopimusliitteen (Liite 3) Tontti 15U:ta koskevista, tontinluovutukseen liittyvistä periaatteista. Sopimusliite sitoo vain sen solmineita osapuolia.

3.4. Tontti 4:ää koskevat periaatteet

Kaupunki ja As. Oy. Linnankatu 17 sopivat tarvittaessa erikseen jo solmitun kaavanlaatimissopimuksen lisäksi Tontti 4:n omistajan asemasta, kustannusvastuusta ja muista velvoitteista kaavoitukseen tai rakentamiseen liittyen.

4. Sopimuksen suhde Turun kaupungin maapolitiikkaan ja kaavoitukseen

Sopijapuolten tavoitteena on yhteistyötä tekemällä myös tukea kaavoitusprosessia. Tällä sopimuksella sovitaan tehtävä- ja kustannusjaosta Sopimuksen kohteena olevan Kehitysalueen kaavoituksen valmistelussa.

Asemakaavan laadinnassa noudatetaan maankäyttö- ja rakennuslain velvoittavia säännöksiä. Sopijapuolet ovat tietoisia siitä, että tässä sopimuksessa ei voida sopia asemakaavan sisällöstä sitovasti. Kaupungin kaavavalmistelun lähtökohtana ovat JKMM:n Kehitysaluetta koskevat suunnitelmat (päiv. 1.7.2022), jotka Turun kaupunginhallitus on päätöksellään 03.10.2022 § 411 hyväksynyt jatkokehittämisen pohjaksi ohjeellisina noudatettavina. Kaava-asiakirjojen ja asemakaavaehdotuksen lopullinen sisältö ratkaistaan Kaupungin normaalissa kaavaprosessissa.

Tämä sopimus on laadittu ottaen huomioon Sopimuksen allekirjoitushetkellä voimassa olevat Turun kaupungin asunto- ja maapolitiikan periaatteet.

Tontti 4:n omistaja on tehnyt aloitteen asemakaavan laatimiseksi, mikä käytännössä merkitsee halua liittyä Kehitysalueen muuhun asemakaavoitukseen. Tontti 4:n omistaja ja Kaupunki ovat tehneet kaavanlaatimissopimuksen. JKMM:llä on Tontti 4:n omistajien kanssa asiaan liittyvä suunnittelutoimeksianto.

Sopijapuolet ovat tietoisia, että kaavamuutoksen valmistelu ei välttämättä johda kaavamuutoksen hyväksymiseen. Mikäli näin kävisi, ei Sopijapuolilla ole mitään vaatimuksia toisiaan kohtaan. Jo

toteutetun Kaupunkia hyödyttävän suunnittelutyön, johon JKMM tai Projektiyhtiö siirtää Kaupungille oikeudet, korvaamisesta sovitaan erikseen jäljempänä tässä sopimuksessa.

5. Kuvaus Kehitysalueesta

Kehitysalueella viitataan asemakaavoitettavaan alueeseen sisältäen Korttelissa Sopimuksen allekirjoitushetkellä voimassa olevan tonttijaon mukaiset Tontin 15, Tontin 3 ja Tontin 4. Kehitysalue on kuvattu tämän sopimuksen karttaliitteessä (Liite 4).

6. Kehitysalueen suunnittelu

Kaupunki ei anna tämän sopimuksen voimassa ollessa muille toimijoille Kumppanin suunnittelutyön kanssa kilpailevia suunnittelutoimeksiantoja Kehitysalueen suunnittelemiseksi.

JKMM sitoutuu toimimaan Kehitysalueen ja Kehitysaluetta koskevien suunnitelmien mukaisten uudisrakennusten sekä muusta arkkitehtisuunnittelusta vastaavana toimistona ja pääsuunnittelijana.

Kaupunki vastaa Kehitysaluetta koskevan asemakaavoituksen kustannuksista siltä osin, kun kysymys ei ole yksittäisten, yksityiseen omistukseen tulevien uudisrakennusten edellyttämästä toiminnallisesta tai rakennuslupavaihetta tukevasta rakennussuunnittelusta. Kaupunki käyttää JKMM:ää Kehitysalueen kaavoituksessa arkkitehtikonsulttina.

Kaupunki ja Tontti 4 maanomistajina jakavat kaavoituskustannukset (Liite 5) sopimuksen mukaisesti. Tontti 4:n omistajan kanssa tehdään erikseen maankäyttösopimus myöhemmin.

Oikeudet Kehitysaluetta koskeviin, Innovaatiokumppanuussopimuksen perusteella tehtyihin suunnitelmiin (erityisesti V1-V3) kuuluvat JKMM:lle/Projektiyhtiölle tai sille, jolle nämä ovat oikeutensa siirtäneet. Mikäli Kaupunki tai muu taho haluaa käyttää Kehitysaluetta koskevia suunnitelmia siinä tilanteessa, jossa JKMM/Projektiyhtiö tai se taho, jolle nämä ovat siirtäneet oikeutensa, ei olisi enää mukana Hankkeessa, neuvottelevat kyseisten suunnitelmien oikeuksien haltija ja Kaupunki oikeudenmukaisesta ja markkinaehtoisesta korvauksesta suunnitelmiin.

Kaupunki teettää kaavoitusta varten erillisinä tarvittavat selvitykset, mm.:

- tarvittavat liikennesuunnitelmat;
- pohja- ja maaperätutkimukset;
- museaaliset selvitykset;
- tärinäselvitykset;
- Kauppahallin hankesuunnitelman, perustusten korjauksen hankesuunnitelman ja muut suunnitelmat (iv, savunpoisto, yhteensovittaminen, logistiikkapiha korkeusasemineen) sisältäen kaiken kauppahallin tarvitsemien maanalaisten tilojen suunnittelun.

Selvyyden vuoksi todetaan, että Kaupungin rahoittaman, kaavatyöhön liittyvän arkkitehtisuunnittelun oikeudet kuuluvat tilaajalle (Kaupunki).

7. Tonttijako

Tämän sopimuksen pohjana olevat Kehitysaluetta koskevat suunnitelmat sisältävät ehdotuksen nykyisen Tontti 15:n jakamisesta kahdeksi tontiksi (Tontti 15U ja Tontti 15K). Tonttijako laaditaan

sitovana asemakaavassa. Ehdotuksen mukainen tonttijako otetaan asemakaavavalmistelun pohjaksi. Kaavavalmistelussa täsmentyy myös se, miten Kauppahallin aukiolla tonttirajat tarkemmin määrittyvät.

8. Kaavaan liittyvät maksut

Selvyyden vuoksi todetaan, että Kaupunki vastaa kaavoitukseen liittyvistä maksuista ja korvauksista tontinomistajana Tontti 15 osalta riippumatta siitä, luovuttaako se Tontti 15U:n tämän sopimuksen liitteen 3 mukaisesti.

Selvyyden vuoksi todetaan, että Kehitysalueen yksityisessä omistuksessa olevia tontteja koskevat maankäyttö- ja rakennuslain mukaiset korvaukset ja mahdolliset muut kaavaan liittyvät maksut rakentamisoikeuteen liittyen määrätään tai sovitaan erikseen Kaupungin ja näiden tonttien omistajien välillä.

9. Tontinluovutus (Tontti 15U)

Turun kaupunki, JKMM Arkkitehdit Oy ja Kauppahallikorttelin kehitys Oy ovat solmineet erillisen sopimusliitteen Tontti 15U:ta koskien tontinluovutusta koskevista periaatteista.

10. Maanalainen rakentaminen ja sitä koskeva yhteistyö

Kaupunki ja muut Sopijapuolet käynnistävät tämän sopimuksen solmimisen jälkeen neuvottelut Kehitysalueen maanalaisista tiloista vastaavan kiinteistöyhtiön perustamisesta. Päätös yhtiön perustamisesta tehtäisiin, mikäli kaavaehdotusvaiheessa tai jo sitä ennen näyttäisi todennäköiseltä, että maanalainen rakentaminen toteutettaisiin Kehitysalueella koskevien suunnitelmien suuntaviivojen mukaisesti. Kiinteistöyhtiölle tulisi vastuu maanalaisten tilojen rakennuttamisesta, omistamisesta ja hallinnoinnista.

Kaupunki ja muut Sopijapuolet käynnistävät mahdollisimman pian selvityksen Yhteistyösopimuksen solmimisen jälkeen maanalaisen rakentamisen kustannuksista.

Maanalaisen rakentamisen kustannusten jako perustettavan kiinteistöyhtiön osakkaiden kesken perustuu tilojen ja toimintojen arvioituihin rakentamiskustannuksiin, joissa otetaan huomioon kiinteistöyhtiön osaomistajien erilaiset toiminnalliset tarpeet, eikä pinta-ala ole määrittävä tekijä. Kiinteistöyhtiön perustamisesta päätetään erikseen

11. Kauppahallin peruskorjauksen huomioiminen yhteistyössä

Sopijapuolet sitoutuvat kaikessa Kehitysalueella koskevassa suunnittelussaan ottamaan huomioon edessä olevan Kauppahallin peruskorjauksen. Vastaavasti Kaupunki ottaa Kauppahallin peruskorjauksen suunnittelussa huomioon jo tehdyt ja tehtävät maanalaista rakentamista koskevat suunnitelmat. Sopijapuolet sitoutuvat koordinoimaan keskenään toimintaansa siten, että suunnittelun, aikataulutuksen ja rakentamisen osalta toiminnot ja rakennustyöt saadaan ajoitettua kokonaisuuden kannalta optimaalisella tavalla ja mahdollistaen suunnittelun ja rakennustöiden mahdollisimman viivytyksettömän etenemisen.

12. Koordinaatioryhmä

Sopijapuolet perustavat välittömästi Sopimuksen solmimisen jälkeen koordinaatioryhmän, jonka tehtävänä on varmistaa tiedonkulku ja mahdollisuuksien mukaan Sopijapuolten omien

suunnitelmien yhteensovittaminen sekä suunnittelun ja rakentamisen aikatauluttaminen tarkoituksena Kehitysaluetta koskevan rakentamisen eteenpäin vieminen tarkoituksenmukaisena kokonaisuutena ja töiden valmistuminen optimaalisessa aikataulussa.

Koordinaatioryhmään kuuluu kaksi edustajaa Kaupungilta sekä jäsenet JKMM Arkkitehdeistä, As. Oy. Linnankatu 17:sta ja kaksi Projektiyhtiöstä, yhteensä kuusi (6) jäsentä. Kaupungin valitsema edustaja toimii ryhmän puheenjohtajana. Tarpeen mukaan Sopijapuolet kutsuvat koordinaatioryhmään mahdollisten muiden keskeisten sidostahojen edustajia.

13. Sopimuksen muuttaminen

Sopijapuolet voivat muuttaa tätä sopimusta kirjallisesti. Muut muutokset ovat mitättömiä. Muutokset tulevat voimaan, kun kaikki Sopijapuolet ovat ne asianmukaisesti hyväksyneet ja allekirjoittaneet Sopijapuolten toimivaltaisten edustajiensa toimesta.

14. Sopimuksen siirto

JKMM:llä, As. Oy. Linnankatu 17:llä ja Projektiyhtiöllä on oikeus siirtää Sopimuksesta johtuvat oikeutensa kolmannelle osapuolelle, jonka tulee hyväksyä allekirjoituksellaan tämä sopimus itseään sitovaksi ja tulla siten Sopimuksen osapuoleksi.

15. Salassapitomääräykset

Sopijapuolet sitoutuvat pitämään salassa toisilta Sopijapuolilta saamansa luottamuksellisiksi katsottavat aineistot ja tiedot, jotka ovat lain perusteella salassa pidettäviä sekä olemaan käyttämättä niitä muihin kuin Sopimuksen mukaisiin tarkoituksiin. Sopijapuolen on selkeästi ilmoitettava toisille Sopijapuolille salassa pidettävät aineistot ja tiedot.

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

16. Ilmoitusvelvollisuus

Sopijapuolet sitoutuvat ilmoittamaan viipymättä kirjallisesti toisille Sopijapuolille asioista, joilla on sopimussuhteen tai Sopimuksen täyttämisen kannalta olennaista merkitystä.

17. Sopimuksen voimassaolo

Tämä sopimus tulee voimaan, kun kaikki Sopijapuolet ovat allekirjoittaneet sen. Voimaantulopäivä on myöhäisin allekirjoituspäivä.

Sopimus on voimassa sitovana, kunnes Kaupunki on päättänyt tontinluovutuskysymyksestä tämän sopimuksen 9. kohdassa tarkoitettun sopimusliitteen (Liite 3) mukaisesti, Kehitysalueelle laadittava asemakaava on saanut lainvoiman ja kaavan mukainen rakentaminen Kehitysalueella on valmistunut.

Jos Kehitysalueen suunnitelmien toteuttaminen on niin olennaisella tavalla viivästynyt, tai uhkaa viivästyä esimerkiksi Korttelin muiden toimijoiden toiminnan seurauksena tai muusta vastaavasta syystä, että jonkun Sopijapuolen tai kaikkien Sopijapuolten kannalta olisi kohtuutonta edellyttää

Sopimuksen sitoumusten pitämistä voimassa, Sopijapuolella on oikeus irtisanoa sopimus. Asemakaavaan mahdollisesti kohdistuvan valituksen tilanteessa Sopijapuolet sitoutuvat etsimään ratkaisua valitusta koskevaan asiaan ja sitoutuvat neuvottelemaan tämän sopimuksen jatkamisesta siten, että Sopimuksen voimassaolo jatkuu, kunnes asia on lainvoimaisesti ratkaistu.

Mikäli asemakaavoituksen aikana JKMM, Projektiyhtiö tai As. Oy. Linnankatu 17 arvioi, että asemakaavan toteutuminen on Sopijapuolen osalta epävarmaa teknisistä tai taloudellisista seikoista johtuen, on tästä ilmoitettava välittömästi muille Sopijapuolille. Ilmoituksen tehneellä on tämän jälkeen kuukausi aikaa harkita tästä sopimuksesta irtautumista. Irtautumisesta on tehtävä ilmoitus kaikille Sopijapuolille. Em. tapauksessa tämä sopimus sitoo edelleen muita Sopijapuolia. Muut Sopijapuolet sitoutuvat em. tapauksessa tekemään tarvittavat muutokset asemakaavasuunnitelmiin kustannuksellaan.

Sopimuksen voimassaolo päättyy, kun neljä (4) vuotta on kulunut Sopimuksen allekirjoituksesta, jos Kaupunki ei siihen mennessä ole päättänyt Kehitysaluetta koskevasta kaavasta. Jos Kaupunki on päättänyt tuohon mennessä Kehitysaluetta koskevasta kaavasta, mutta kaavan lainvoimaiseksi tulo uhkaa viivästyä olennaisella tavalla esimerkiksi kunnallisvalitusten johdosta, on muilla Sopijapuolilla kuin kaupungilla oikeus irtisanoa Sopimus, huomioiden kuitenkin edellä olevat kappaleet.

Edellä tarkoitetuissa tilanteissa Sopijapuolet neuvottelevat rakentavassa hengessä ja tosiasiallisesti aiheutuneet kustannukset huomioon ottaen oikeuksien ja tuotosten siirtämisestä ja hyödyntämisestä oikeudenmukaista ja markkinaehtoista korvausta vastaan.

Jos Sopijapuoli rikkoo olennaisesti tätä sopimusta, eikä korjaa sopimusrikkomustaan 30 vuorokauden kuluessa saatuaan sopimusrikkomuksesta kirjallisen tiedon, on muulla Sopijapuolella oikeus purkaa omalta osaltaan tämä sopimus päättymään välittömästi.

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

Sopimuksen purkaminen on tehtävä kirjallisesti.

18. 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.

19. Sopimuskappaleet

Tätä sopimusta on laadittu neljä (4) yhtäpitävää kappaletta, yksi (1) kullekin Sopijapuolelle.

20. Päiväys ja allekirjoitukset

Turussa xx.1.2023

Turun kaupunki

[etunimi, sukunimi]

[asema organisaatiossa]

[etunimi, sukunimi]

[asema organisaatiossa]

JKMM Arkkitehdit Oy

Kauppahallikorttelin kehitys Oy

[etunimi, sukunimi]

[asema organisaatiossa]

[etunimi, sukunimi]

[asema organisaatiossa]

Asunto Oy. Linnankatu 17

[etunimi, sukunimi]

[asema organisaatiossa]

21. Liitteet

Liite 1

Innovaatiokumppanuussopimus 11.11.2021

- Liite 2 Turun kaupunginhallituksen päätös 03.10.2022 § 411
- Liite 3 Sopimus Tontti 15U:ta koskevista tontinluovutusperiaatteista
- Liite 4 Karttaliite Kehitysalueesta
- Liite 5 Sopimus kaavan laadintyöstä 31.5.2022