

KUPITTAAN KÄRJEN HANKEALUEEN YHTEISTYÖSOPIMUS

1. OSAPUOLET

- i. Turun kaupunki (0204819-8)
PL 355, 20101 Turku
jäljempänä "**Kaupunki**"
- ii. Turun TeknologiaKiinteistöt Oy (2349955-3)
Tykistökatu 6, 20520 Turku
jäljempänä "**TeknologiaKiinteistöt**"
- iii. Kiinteistö Oy Turun Teräskatu 8 (1591314-4)
Isopellonkuja 3 I 18, 20880 Turku
jäljempänä "**Teräskatu 8**"
- iv. Kiinteistö Oy Turun Rautakatu (0640843-7)
c/o Pelican Finland Holding Oy, Mäkelänkatu 62, 00520 Helsinki
jäljempänä "**Rautakatu 3**"
- v. Kiinteistö Oy Turun Rautakatu 5 (0754917-8)
Rautakatu 5, 20520 Turku
jäljempänä "**Rautakatu 5**"
- vi. Helkama Emotor Oy (0613522-1)
Lasitehtaankatu 12, 10960 Hanko
jäljempänä "**Helkama**"
- vii. Kiinteistö Oy Pohjolan Perusyhtiö Länsi-Suomi 29 (2900036-2)
c/o Pohjola Rakennus Group PRG Oy, Kalevantie 2 , 33100 Tampere
jäljempänä "**Kalevantie 17**"
- viii. Kiint Oy Karjakatu 35b (1952339-7)
Kakolankatu 1, 20100 TURKU
jäljempänä "**Karjakatu 35b**"
- ix. TS-Yhtymä Oy (0141911-0)
PL 95, 20101 Turku
jäljempänä "**TS-Yhtymä**"
- x. TScP Kehitys Oy (2677457-3)
c/o Turun TeknologiaKiinteistöt Oy, Tykistökatu 6, 20520 Turku
jäljempänä "**TScP**"
- xi. Kari Jukka ja Laura
Rautakatu 6B, 20520 Turku
jäljempänä "**Rautakatu 6**"
- xii. Kiinteistö Oy Turun Joukahaisenkatu 10 (3188741-7)
c/o YIT Suomi Oy, Lemminkäisenkatu 59, 20520 Turku
(jäljempänä "**Joukahaisenkatu 10**")
- xiii. NSF V Finland Advisory Oy (3252423-9)
PL 66, 00131 Helsinki
jäljempänä "**NREP**"

Osapuolista käytetään jäljempänä yhdessä nimitystä ”**Osapuolet**” ja kustakin erikseen nimitystä ”**Osapuoli**”.

Kupittaaan kärjen kumppanuushanke (”**Kumppanuushanke**”), jonka puitteissa toteutetaan kupittaaan kärjen kokonaissuunnitelmaa, infrahanketta ja Taito-kampus hanketta sekä muita Kumppanuushankkeen osia, kytkeytyy Sopimusalueen asemakaavoitukseen ja tämän sopimuksen ja Kumppanuushankkeen keskusteluelimenä toimii jäljempänä määriteltävä Projektiryhmä, jossa myös Kumppanuushankkeella on edustus.

TS-Yhtymällä on oikeus liittyä tämän sopimuksen Osapuoleksi kaikkine Osapuolen oikeuksineen ja velvollisuuksineen Turun kaupungilta vuokraamiensa, Sisäalueella sijaitsevien kiinteistöjen 853-12-69-1, 853-12-33-8, 853-12-33-7 ja 853-12-9906-0 (12L) osalta (tai joidenkin näiden osalta) ilmoittamalla tästä kirjallisesti Kaupungille. Mikäli TS-Yhtymä Oy liittyy sopimukseen tässä sanotulla tavalla, se on velvollinen vastaamaan kohdan 5.1 mukaisista asemakaavan laatimisesta aiheutuvista kustannuksista sopimukseen näin liitettyjen vuokra-alueiden osalta, mukaan lukien myös liittymishetkeä edeltävältä ajalta syntyneet kustannukset. Liittymisen johdosta Osapuolten rakennusoikeutta kuvaavat prosentit ja muut tarvittavat suureet korjataan vastaamaan liittymisen jälkeistä tilannetta.

2. SOPIMUSALUE

2.1. Sopimusalueen yksilöinti

Tämän yhteistyösopimuksen (”**Yhteistyösopimus**”) kohteena on

A) Liitteessä 1 rajattu alue kokonaisuudessaan, sisältäen näin ollen mm. sillä sijaitsevat Osapuolten omistamat ja/tai hallitsevat kiinteistöt, jotka on rajattu Liitteeseen 2 ja lueteltu liitteessä 3 ja ko. alueella sijaitsevat katu- ja muut yleiset alueet. Tässä kohdassa tarkoitettu liitteessä 2 rajattu alue ja Joukahaisenkatu 10:n omistamat kiinteistö ovat yhdessä jäljempänä ”**Sisäalue**”; ja

B) niin ikään Liitteeseen 2 rajattu, Sisäalueen ulkopuolinen alue, sillä sijaitsevina kiinteistöineen ja muina alueineen (jäljempänä ”**Ulkoalue**”).

Sisä- ja Ulkoalue muodostavat tämän sopimuksen mukaisen sopimusalueen (jäljempänä yhdessä ”**Sopimusalue**”).

2.2. Yleis- ja asemakaavatilanne

Sopimusalue on voimassa olevassa Turun yleiskaava 2020:ssä osoitettu kaavamerkinnällä työpaikkojen ja asumisen alueeksi PAK: *nykyinen teollisuusalue, jota osa-alueittain kehitetään tehokkaammiksi ja viihtyisämmiksi työpaikka- ja asuntoalueiksi palveluineen*. Kaupunginvaltuuston 13.2.2023 § 27 hyväksymässä (ei lainvoimainen, päätöksestä valitettu) yleiskaavan tarkistuksessa (”**Yleiskaava**”) sopimusalue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi CY.

Yleiskaavan mukaan Sopimusalueen pääasiallisia toimintoja ovat julkiset ja yksityiset palvelut, hallinto ja keskustaan soveltuvat ympäristöhäiriötä aiheuttamattomat työpaikkatoiminnat sekä keskustamainen asuminen. Yleiskaavan mukaan kadunvarteen sijoittuvassa julkisivussa tulee olla vähintään 50 % näyteikkunapinnalla varustettua liiketilaksi soveltuvaa tilaa. Sopimusalueen kautta on osoitettu kulkevan joukkoliikenteen laatukäytävä sekä pyöräilyn pääverkosto. Lisäksi alue sijoittuu Yleiskaavan mukaisille Turun Tiedepuiston innovaatio- ja osaamiskeskittymän alueelle sekä tiivistyvän kestävä kaupunkirakenteen vyöhykkeelle.

Sopimusalueella on voimassa olevissa asemakaavoissa teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueita sekä katu-, puisto-, liikenne- ja suojaviheralueita. Kortteleiden 32, 33, 34, 66, 68 ja 69 asemakaava on vuodelta 1961. Kaavassa korttelit on osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueiksi T. Korttelin 65 asemakaava on vuodelta 1994. Kaavassa kortteli on osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi T. Osa sopimusalueesta on rakentamatonta. Sopimusalueen rakennetuilla osilla sijaitsee vuosien 1943-2001 välisenä aikana valmistuneita teollisuus-, varasto- ja toimitilarakennuksia.

3. YHTEISTYÖSOPIMUKSEN TAUSTA JA TARKOITUS

3.1. Yhteistyösopimuksen tausta

Turun kaupunginvaltuusto ("**Kaupunginvaltuusto**") päätti vuoden 2016 talousarvion yhteydessä Turun tiedepuisto -kärkihankkeen ("**Kärkihanke**") asettamisesta. Turun kaupunginhallitus ("**Kaupunginhallitus**") toimeenpani Kaupunginvaltuuston päätöksen käynnistämällä Kärkihankkeen huhtikuussa 2016 (KH 25.04.2016 § 163). Kärkihankkeessa tuotettu Turun Tiedepuiston Masterplan 2050 ("**Masterplan**") esiteltiin Kaupunginhallitukselle joulukuussa 2017. Toukokuussa 2018 Kaupunginvaltuusto päätti, että Kärkihanke ohjaa kulloinkin toimivaltaisen toimielimen ja viranhaltijan valmistelua ja päätöksentekoa. Samalla Kaupunginvaltuusto hyväksyi Kärkihankkeen toteuttamista ja suunnittelua ohjaavat periaatteet (KV 14.05.2018 § 91).

Kaupunginhallitus on kesäkuussa 2018 hyväksynyt Turun Kärkihankkeen toteuttamissuunnitelman sekä Kärkihankkeessa määritellyn Itäharjun kolmion osalta Masterplanin mukaisen kehittämissuunnitelman ohjeellisena noudatettavaksi (KH 18.6.2018 § 265). Hyväksytyyn kehittämissuunnitelman mukaisesti Sopimusalue sijoittuu kehittämissuunnitelman vaiheen 1 alueelle, missä tavoitteena on käynnistää kaavoitus kumppanuus- ja mahdollistaa sekä nopean asuntotuotannon käynnistyminen, joukkoliikenne- ja toteutuminen, että Kupittaaan ja Itäharjun liittäminen yhteen kansirakenteella.

Kehittämissuunnitelman edistämiseksi Kaupunginhallitus päätöksellään käynnisti joulukuussa 2021 hankinnan Kupittaaan kärjen Kumppanuushankkeesta (KH 07.12.2021 § 575). Hankinta käsittää kokonaissuunnitelman laadinnan kappaleessa 2 esitetyille Sopimusalueelle ja tarjouskilpailun voittaneen konsortion ehdotuksen on tarkoitus toimia Sopimusalueen asemakaavan viitesuunnitelmana ("**Viitesuunnitelma**"). Selvytyden vuoksi todettakoon, että Viitesuunnitelma on tarjouskilpailun voittaneen YIT:n konseptuaalinen näkemys Sopimusalueen kehittämisestä. Sopimusalueen asemakaavaratkaisu on tarkoitus kehittää yhteistyössä Osapuolten kesken ja kaavatyön lähtökohtana pidetään Viitesuunnitelmaa. Viitesuunnitelma, ja siihen liittyvä Kumppanuushanke velvoitteineen (kuten esimerkiksi velvoitepysäköinti), eivät sido tämän sopimuksen Osapuolia. Sopimusalueen pysäköintiratkaisut käsitellään ja ratkaistaan osana kaavoitustyötä muiden kaavaratkaisuun liittyvien yksityiskohtien ohella.

3.2. Yhteistyösopimuksen tarkoitus

Tämä Yhteistyösopimus katsotaan Osapuolten tekemäksi aloitteeksi asemakaavan muuttamiseksi. Osapuolten tavoitteena on yhteistyötä tekemällä jouduttaa kaavoitusprosessia. Osapuolet ovat neuvotelleet keinoista nopeuttaa Sopimusalueen kehittämistä ja tällä Yhteistyösopimuksella sovitaan tehtävä- ja kustannusjaosta Sopimusalueen asemakaavavalmisteluun.

Asemakaavan laadinnassa noudatetaan maankäyttö- ja rakennuslain velvoittavia säännöksiä. Näistä velvoittavista määräyksistä ei voida tällä Yhteistyösopimuksella poiketa eikä asemakaavan sisällöstä voida etukäteen sopia. Asemakaavatyö valmistellaan yhteistyössä Osapuolten kesken. Kaava-asiakirjojen sisällön ja asemakaavaehdotuksen

lopullisen sisällön ja laadun ratkaisee viime kädessä Kaupunki. Asemakaavoitukseen liittyvien suunnitelmien ja asiakirjojen hyväksymisestä ja siten asemakaavaprosessin eteenpäin viemisestä päättävät luottamuselimet, samoin kuin mahdollisesta kaavoituksen keskeyttämisestä. Asemakaavan valmistelussa noudatetaan Kaupungin vaikutuksiltaan merkittävän asemakaavan kulkuprosessia (Kuva 1). Asemakaavan lopullisesta hyväksymisestä päättää Kaupunginvaltuusto.



Kuva 1.

Osapuolet toteavat yhteisesti, että tämä Yhteistyösopimus ei syrjäytä kaavoitukselle lainsäädännössä asetettuja tavoitteita ja sisältövaatimuksia. Tällä sopimuksella ei soviteta kaavan sisällöstä. Osapuolet ovat tietoisia, että kaavamuutoksen valmistelu ei välttämättä johda kaavamuutoksen hyväksymiseen. Mikäli näin kävisi, ei osapuolilla ole mitään vaatimuksia Kaupunkia kohtaan. Vastaavasti Kaupungilla ei ole sanotussa tilanteessa mitään vaatimuksia muita Osapuolia kohtaan, lukuun ottamatta jäljempänä kohdassa 5.1 sovitusta osapuolten mahdollisesta kustannusvastuusta mahdollisesti johtuvia vaatimuksia.

Osapuolten tavoitteena on muuttaa sopimusalueella omistamiensa ja hallinnoimiensa kiinteistöjen asemakaavaa siten, että alueelle sijoittuu keskustamaista rakentamista sisältäen mm. sekä toimisto- että asuinrakentamista. Alueelle tavoitellaan sekoitettua kaupunkirakennetta ja viihtyisiä julkisia tiloja. Lisäksi tavoitteena on mahdollistaa joukkoliikennepainotteisen kadun kaavoittaminen Sopimusalueen kautta Yleiskaavan 2029 mukaisesti.

Osapuolet toteavat, että Sopimusalueen tarkoituksena on edustaa tiiviin ja uudenlaisen kaupunkirakenteen aluetta. Maanomistajat ja vuokralaiset, Kaupunkia lukuun ottamatta, ovat katsooneet, että heidän tällä hetkellä omistamien tai hallitsemien, **Sisäalueelle** sijoittuvien alueiden (ks. liite 2 ja 3) tonttitehokkuuden tulisi olla laadittavassa asemakaavassa keskimäärin vähintään $e=3,0$. Tässä tarkoitettu tonttitehokkuus lasketaan tämän sopimuksen allekirjoitushetkellä omistettujen/hallittujen kiinteistöjen pinta-alojen ja ko. kiinteistöjen alueille asemakaavassa osoitettavan rakennusoikeuden perusteella.

Tavoitteena on edelleen se, että asuinrakentamisoikeus ja toimisto- ja muu liikerakentamisoikeus jakautuvat mahdollisimman tasaisesti Osapuolten Sisäalueella hallitsemilla alueilla, sikäli ja siinä määrin kuin se tarkoituksenmukaisen ja järkevän asemakaavoituksen näkökulmasta ja Kaupungin käsityksen mukaan on mahdollista. Osapuolet, Kaupunkia lukuun ottamatta toteavat edelleen, että tässä kuvatun tonttitehokkuuden saavuttaminen on keskeinen edellytys kaavatyön etenemiselle ja kaavaratkaisun aikaansaamiselle, sekä Osapuolten pysymiselle osana hanketta. Osapuolet toteavat nimenomaisesti, että tässä sanotulla tehokkuutta koskevalla tavoitteella ei voida sitoa kaavaratkaisua ja että tässä kuvatun tehokkuustavoitteen toteutumismahdollisuus ratkaistaan osana kaavaprosessia.

Osapuolet seuraavat tonttitehokkuuden kehittymistä aktiivisesti, ja sitä tarkastellaan säännöllisesti Projektiryhmän puitteissa kaavatyön edetessä.

Koska tässä sopimuksessa ei voida sopia kaavoituksen sisällöstä, ja koska edellä esitettyä tehokkuustavoitetta ei välttämättä saavuteta Sisäalueella, jokaisella Osapuolella on milloin tahansa itsenäinen oikeus irtautua tästä sopimuksesta, mikäli Osapuoli katsoo, ettei

tavoiteltua tonttitehokkuutta saavuteta, tai että kaavoitus ei muutoin täytä Osapuolen asemakaavalle asettamia tavoitteita ja edellytyksiä taikka muutoin katsoo tarkoituksenmukaiseksi irtautua tästä sopimuksesta. Mikäli Osapuoli on sekä maanomistaja että vuokralainen, Osapuoli voi irtautua valintansa mukaan joko molempien tai vain omistusalueen tai vuokra-alueen osalta. Irtautuminen tapahtuu ilmoittamalla asiasta kirjallisesti Kaupungille. Irtautuneella Osapuolella ei ole mitään vaatimuksia muita Osapuolia eikä Kaupunkia kohtaan ja irtautuneen Osapuolen irtautumisen kohteena oleva alue irrotetaan Sopimus-alueesta. Vastaavasti muilla Osapuolilla ja Kaupungilla ei ole mitään vaatimuksia irtautunutta Osapuolta kohtaan, lukuun ottamatta irtautuneelle Osapuolelle 5.1 kohdan mukaan kuuluvaa kustannusosuutta.

Edellä sanottu tehokkuustavoite ei koske Ulkoaluetta, jolla sijaitsee käytännössä vain Kaupungin omistamia maa-alueita. Kaupunki ratkaisee Ulkoalueen rakennustehokkuuden omien tarpeidensa mukaisesti eli tarkoituksena on, että Kaupunki voisi osoittaa itselleen lisärakennusoikeutta Ulkoalueelta, jotta rakennusoikeuden määrä ei painottuisi Sisäalueella Kaupungin omistamille maille. Ulkoalueen rakennusoikeutta ei huomioida mahdollisessa 6.1 mukaisessa kompensatiolaskennassa.

4. PROJEKTIRYHMÄ

Sopimusalueen kehittämistä varten perustetaan koordinoiva projektiryhmä ("**Projektiryhmä**"), jossa on yksi edustaja kutakin Osapuolta kohden, pois lukien Kaupunki, jolla on kolme edustajaa. Lisäksi Kumppanuushanketta edustaa Projektiryhmässä Kumppanuushankkeen arkkitehtikonsultti ("**Arkkitehtikonsultti**"). Kaupungin edustaja toimii Projektiryhmän puheenjohtajana. Tämän lisäksi Osapuolet nimeävät Projektiryhmään sihteerin. Kullekin edustajalle nimetään myös varahenkilö.

Projektiryhmän keskeisenä tehtävänä on yhteistyössä vaikuttaa Yhteistyösopimuksen alaisen Sopimusalueen asemakaavoitukseen siten, että alueiden kehittämiselle kaavatyön yhteydessä asetettavat mm. laadulliset, hanketaloudelliset ja aikataulliset tavoitteet tulevat mahdollisuuksien mukaan huomioitua. Projektiryhmän ohessa voidaan tarvittaessa käydä asian valmisteluun liittyen maanomistaja ja/tai haltijakohtaisia keskusteluja (esim. tonttikohdaisia kaavoitusneuvotteluja).

Kaikki kaavaluonnokset, -ehdotukset, -selostukset ja kaavoitukseen liittyvät selvitykset ja suunnitelmat sekä muut asemakaavaratkaisun aikaansaamiseen liittyvät asiat tulee esittää projektiryhmän tarkastettavaksi ja käsiteltäväksi siten, että niihin voidaan perehtyä ja ne voidaan käsitellä hyvissä ajoin suhteessa kaavoituksen aikatauluun ja/tai kaavaratkaisujen käsittelyyn Kaupungin toimielimissä. Tässä tarkoitettujen asioiden käsittelyssä pyritään löytämään kaikkia Osapuolia tyydyttävät ratkaisut siten, että Projektiryhmään kuuluvat Osapuolet voisivat hyväksyä asiat yksimielisesti. Mikäli yksimielisyyttä ei saavuteta hankkeen etenemisen vaatimassa ajassa, Kaupungilla on oikeus viime kädessä tehdä tarvittavat ratkaisut ottaen kuitenkin huomioon Osapuolten esittämät mielipiteet ja näiden oikeudenmukaiset edut ja tasapuolisen kohtelun.

Tämän sopimuksen tarkoituksen ja erityisesti Osapuolten välisten kompensatioperusteiden selventämiseksi Osapuolten omat viitesuunnitelmat ja kaavaratkaisuehdotukset tulee esitellä Projektiryhmälle, kun ne ovat riittävän täsmennyneitä.

5. SUUNNITTELU JA SEN KUSTANNUKSET

5.1. Asemakaavanmuutoksen laatimisesta ja käsittelystä sekä tonttijaosta perittävät maksut

Kaupunki huolehtii Sopimusalueelle laadittavan asemakaavan ja asemakaavanmuutoksen vaatimien muiden asiakirjojen laatimisesta. Kaavan valmistelussa viitesuunnitelman laatimisessa käytetään Kumppanuushankkeen arkkitehtikonsulttia ("**Arkkitehtikonsultti**"). Mikäli Osapuolet haluavat vaihtaa arkkitehtikonsulttia tai muutoin tarvittaessa käytetään lähinnä asemakaavan teknisessä laadinnassa hyväksi myös puitesopimus-arkkitehtikonsulttia ("**Puitesopimusarkkitehtikonsultti**"), jonka Kaupunki valitsee kaupungin kilpailuttamista puitesopimuskonsulteista.

Arkkitehtikonsultti laatii asemakaavoitusta varten maankäyttösuunnitelmat, tarvittavat viitesuunnitelmatasoiset rakennussuunnitelmat, havainnekuvat ja mallinnukset sekä kaavan valmisteluaineistoa. Osapuolet voivat tuoda asemakaavasunnittelun pohjaksi omia viitesuunnitelmiaan, joita Arkkitehtikonsultti pyrkii sovittamaan koko alueen maankäyttösuunnitelmaan. Arkkitehtikonsultin em. "sovitustyö" käsitellään tämän sopimuksen mukaisesti Projektiryhmässä.

Kaupunki perii Yhteistyösopimuksen allekirjoitushetkellä voimassa olevan kaavoitustaksan mukaisesti asemakaavan laatimisesta aiheutuneet kustannukset sekä kulloinkin voimassa olevan kaupungin taksan mukaiset tonttijaon laatimisesta perittävät maksut. Turun kaupunkiympäristölautakunta on hyväksynyt kaavoitustaksan, joka on tullut voimaan 1.5.2023. Taksa on tämän sopimuksen liitteenä 4. Kaavavalmistelun arvioitu kattohinta, sisältäen mm. kaavan laatimisesta aiheutuvat kaupungin kustannukset ja Arkkitehtikonsultin kustannukset sekä tarpeellisista kuulutuksista johtuvat kustannukset, on 250.000 euroa. Mahdollinen arvioidun kattohinnan ylitys hyväksytetään projektiryhmässä. Projektiryhmä seuraa hankekustannusten määrää säännöllisesti, ja Kaupunki toimittaa selvityksen kustannuskertymästä kuukausittain.

Asemakaavaa varten vaadittavien selvitysten riittävyttä ja sisältöä ohjaa kaavoitusta koskevat säännökset. Kaupunki tilaa tarvittavat selvitykset puitesopimuskumppaneiltaan ja laskuttaa ne osapuolilta tämän sopimuskohtan mukaisesti. Selvyyden vuoksi todetaan, että selvitysten kustannukset eivät sisälly edellä mainittuun kaavavalmistelun arvioituun kattohintaan. Selvitysten tilaaminen ja niiden kustannukset hyväksytetään projektiryhmässä ennen tilausta.

Sopimuksen Osapuolet vastaavat tämän sopimuskohtan mukaisesti syntyvistä kustannuksista tämän sopimuksen allekirjoittamisen hetkellä Sisäalueella hallitsemiensa alueiden ja Ulkoalueella sijaitsevien Helsinginkadun ja Teollisuuskadun väliin jäävien suojaviheralueiden (EV) pinta-alojen mukaisessa suhteessa. Selvyyden vuoksi todetaan, että Kaupunki osallistuu muiden Osapuolten ohella tässä tarkoitettujen kustannusten kattamiseen tässä sovittujen perusteiden mukaisesti. Asemakaavan laatimiseen liittyvät kustannukset jakautuvat liitteen 5 mukaisesti.

Osapuolet vastaavat osaltaan tämän sopimuskohtan mukaan syntyvistä kustannuksista myös siinä tapauksessa, että laaditut kaavasunnitelmat, sen jälkeen, kun ne on viety hyväksymismenettelyyn, eivät etenisi lopulliseen kaavan hyväksymispäätökseen taikka että suunniteltu kaava ei tulisi lainvoimaiseksi. Kuitenkin mikäli Kaupunki, ennen kaavaehdotuksen vientiä hyväksymiskäsittelyyn, päättäisi yksipuolisesti lopettaa Sopimusalueen kaavoituksen, vastaa Kaupunki tämän sopimuskohtan 5.1 kustannuksista kokonaisuudessaan. Mikäli Osapuoli päättää irtautua kaavaprosessista ennen kaavan viemistä päätöksentekomenettelyyn, Osapuoli vastaa irtautumishetkeen mennessä

kertyneistä kustannuksista sovitun osuuden mukaisesti, ellei edellä tässä kappaleessa sanotusta muuta johdu.

Kaupunki laskuttaa kustannukset edellä sovitun kustannusjaon mukaisesti, kun kaavaehdotus on hyväksytty valtuustossa.

5.2. Pilaantuneiden maiden selvitys- ja puhdistamisvastuut

Sopimusalue on ollut pääosin peltoa ja laidunmaata 1930-luvulle saakka. Alueen kehittäminen alkoi sopimusalueen luoteis- ja pohjoisosasta, alueilta, joita käytettiin ilmeisesti saven ottoon 1930–1950-luvulla. Savenottoalueille muodostui melko laajoja altaita, joita myöhemmin, rakentamisen laajentuessa, täytettiin. Täyttöön on käytetty sekalaista materiaalia; saatujen tietojen mukaan mm. erilaista jätettä. Rakentaminen täyttömaa-alueilla alkoi laajemmin 1940-luvulla. Teollisuusalue laajeni kohti kaakkoa, jonne teollisuusrakennukset nousivat pääosin 1960–1970-luvulla.

Sopimusalueen toimintahistoria on monipuolinen ja alueella on harjoitettu mm. metallin pintakäsittelyä, metallin työstämistä, autojen purku- ja korjaustoimintaa, maalausta, konepajatoimintaa, puuverstastoimintaa, kemiallista pesulatoimintaa, betonielementtitehdas, kirjapainoa ja polttonesteiden jakelua. Alueella on ollut aikaisemmin rautatieliikennettä ja ratoja pitkin on kuljetettu raaka-aineita teollisuuden käyttöön ja tuotteita jakeluun. Osa Sopimusalueesta sijaitsee arvioidulla täyttömaa-alueella, mutta täyttömaan laadusta ja määrästä ei kuitenkaan ole täyttä varmuutta. Sopimusalueella sijaitsevat rakennukset ovat olleet teollisuus-, varasto- ja korjaamorakennuksia. Useat rakennuksista ovat olleet öljylämmitteisiä.

Sopimusalueelle on tehty muutamia maaperän pilaantuneisuus ("PIMA") -tutkimuksia, mutta osa alueesta on tutkimatta. Tehdyissä tutkimuksissa on havaittu mm. seuraavia haitta-aineita: raskasmetallit, PAH-yhdisteet, öljyhiilivedyt, fluoranteeni-yhdisteet, sinkki, kupari, nikkeli ja lyijy, myös muut haitta-aineet ovat mahdollisia ottaen huomioon alueen pitkä ja monipuolinen toimintahistoria. Lisäksi alueella on oletettavasti jätetäyttöä sekä muuta jätemateriaalia.

Sopimusalueella on tehty myös vähäisessä määrin pilaantuneen maaperän kunnostuksia, joissa kunnostusten tavoitetasona on ollut valtioneuvoston asetuksessa (VNA 214/2007) määritetty ylempi ohjearvo, joka yleensä soveltuu maaperän pilaantuneisuuden ja kunnostustarpeen arvioinnin vertailuarvoksi teollisuus- ja varastoalueilla. Kaikilta osin sopimusalueen maankäytön muuttuessa teollisuuskäytöstä esim. asuinkäyttöön, on tonttien kunnostustarve arvioitava uudelleen uutta maankäyttöä vastaavaksi.

Pilaantuneiden maiden osalta on suoritettava lisätutkimuksia siltä osin, kuin niitä ei vielä ole tiedossa. Kunnostussuunnittelu voidaan toteuttaa yhteistyössä eri maanomistajien kesken, mikäli näin sovitaan. Osapuolet voivat halutessaan erikseen sopia yhteistyön tekemisestä PIMA-kunnostusten selvittämisessä suunnittelussa ja toteuttamisessa.

Osapuolet vastaavat pilaantuneiden maiden selvittämisestä, kunnostussuunnittelusta, mahdollisen jätteen poistamisesta sekä maaperän puhdistamisesta ja käsittelystä aiheutuvista kustannuksista uuden maankäytön edellyttämään tasoon tämän sopimuksen allekirjoitushetkellä hallitsemiensa maa-alueiden osalta.

Osapuolelle kompensationsa 6.1 kohdan mukaisesti luovutetun alueen pilaantumisen puhdistamisesta vastaa luovuttaja kustannuksellaan alueella tämän sopimuksen allekirjoitushetkellä voimassa olevan asemakaavan ja nykykäytön ja/tai luovutushetken käytön edellyttämään tasoon asti, ja luovutuksensaaja tämän ylittäviltä osin kustannuksellaan uuden asemakaavan edellyttämään tasoon saakka.

6. MAANKÄYTTÖ- JA LUOVUTUSSOPIMUKSET SEKÄ VUOKRASOPIMUSTEN TARKISTAMINEN

6.1. Rakennusoikeuksien jakautuminen uuden asemakaavan perusteella

Sopimusalueen ns. Sisäalueelle on tavoitteena osoittaa asemakaavalla rakennusoikeutta asuin-, toimisto ja liikerakentamista ja muuta keskustamaista rakentamista varten. Sisäalueelle osoitettava rakennusoikeus on Osapuolten saaman rakennusoikeuden keskinäisen tasoittamisen/kompensaation perusteena eli se huomioidaan arvioitaessa sitä, onko rakennusoikeutta tarpeen tasata Sisäalueen alueiden haltijoina olevien Osapuolten kesken, jotta rakennusoikeus jakautuisi tasapuolisesti tämän sopimuksen tarkoituksen mukaisesti. Ulkoalueella Turun kaupungille osoitettavaa rakennusoikeutta ei huomioida tämän kohdan 6.1 mukaisissa laskemissa tasoituksen/kompensaation perusteena.

Osapuolet sitoutuvat neuvottelemaan tarvittavista rakennusoikeuksien tasoittamiseksi tarvittavista kompensaatioista ja tarvittavista maa-aluevaihdoista rakennuspaikkojen muodostamiseksi maanomistajien kesken, sekä yleisten alueiden luovuttamisesta kaupungille ja kaupungin omistuksessa olevien korttelialueiden luovuttamisesta vuokraamalla, kaavaehdotuksen oltua nähtävillä seuraavin periaattein:

- Tavoitteena on muodostaa jokaisen Osapuolen Sisäalueella omistamille tai hallitsemille, Liitteessä 2 ja 3 osoitetuille alueille rakennuskelpoinen/rakennuskelpoisia rakennuspaikkoja. Tavoitteena on lisäksi se, että Sisäalueelle osoitettava rakennusoikeus täyttäisi kunkin Osapuolen osalta mahdollisimman hyvin kohdassa 3.2 asetetut määrälliset ja laadulliset tavoitteet ja lisäksi että rakennusoikeus ja sen arvo jakaantuisi Osapuolten omistamille/hallitsemille alueille niiden pinta-alan mukaisessa suhteessa Liitteessä 6 ilmoitettujen prosenttiosuuksien mukaisesti. Prosenttiosuudet ovat määräytyneet osapuolten sisäalueella omistamien/hallitsemien maa-alueiden pinta-alojen suhteesta.
- Edellisessä kohdassa sanottu merkitsee samalla sitä tavoitetta, että kunkin Osapuolen alueelle osoitettavan, Osapuolen alueen pinta-alaan suhteutettava Rakennusoikeuden Arvo (ks. alla) vastaisi mahdollisimman hyvin muiden Osapuolten alueelle osoitettua, pinta-alaan suhteutettua Rakennusoikeuden Arvoa.
- Selvyyden vuoksi todetaan, että em. liitteen 6 prosenttiosuuksia laskettaessa Kaupungin alueisiin ei ole sisällytetty Sisäalueella sijaitsevia Kaupungin omistamia katu- ja aukioalueita, pysäköintialueita, kevyenliikenteen väyliä ja muita Kaupungin omistamia yleisiä alueita.
- Asemakaavaehdotuksen tultua Osapuolten hyväksymäksi ja maankäyttösopimusten sisältöjen selvittyä tarkistetaan koko Sisäalueelle yhteensä osoitetun ja kunkin Osapuolen Sisäalueella Liitteen 2 ja 3 mukaisesti omistamalle tai hallitsemalle alueelle osoitetun rakennusoikeuden laatu (asuin-/toimistorakentaminen jne.), määrä ja kohdassa 3.2 sanotulla tavalla laskettava tonttitehokkuus sekä lasketaan koko Sisäalueelle osoitetun rakennusoikeuden kokonaismäärän yhteisarvo ("**Rakennusoikeuden Kokonaisarvo**") ja lisäksi kunkin Osapuolen nyt hallitsemalle alueelle asemakaavaehdotuksessa osoitetun rakennusoikeuden euromääräinen arvo ("**Osapuolen Rakennusoikeuden Arvo**") alla kohdassa i mainittujen arvostustapojen perusteella. Lisäksi Rakennusoikeuden Kokonaisarvon perusteella lasketaan Rakennusoikeuden Kokonaisarvon neliökohtainen keskiarvo Sisäalueella ja tarvittaessa Osapuolten alueille osoitetun tehokkuusluvun keskiarvo. Nämä seikat toimivat rakennusoikeuden kompensaatiolaskelman pohjana alla selostettujen periaatteiden mukaisesti.
 - i. Rakennusoikeuden Arvon laskennassa ja Osapuolten välillä rakennusoikeuden luovutuksina suoritettavissa rakennusoikeuksien tasoituksissa/kompensaatioissa Sisäalueelle kohdistuvat asemakaavamuutoksen mukaiset

eri laatuiset rakennusoikeudet arvostetaan seuraavasti: vapaarahoitteinen asuinrakennusoikeus 750 €/k-m² ja toimisto- ja muun kaupallisen rakentamisen rakennusoikeus 300 €/k-m². Mahdollisen ARA veloitteen mukaisen tuetun rakennusoikeuden arvona pidetään Kompensaatiolaskelman laatimishetkestä ARA vyöhykehintaa.

- ii. Sen sijaan Osapuolten välisten rahana suoritettavien kompensaatioiden osalta kompensoitavan rakennusoikeuden arvona käytetään i. kohdan arvojen sijasta alueen käypää markkinahintatasoa uuden asemakaavan mukaisessa käyttötarkoituksessa. Nämä arvot määritellään kolmen erillisen AKA arvioitsijan antaman arviokirjan osoittamien keskiarvojen keskiarvon mukaisesti ja siten, että k-m² arvo on kunkin rakennusoikeuslajin (asuinrakentaminen, toimisto jne.) osalta sama koko Sisäalueella. Kaupunki nimeää yhden ja muut Osapuolet yhdessä kaksi AKA arvioitsijaa. Arvio laaditaan siten, että se kuvastaa asemakaavan muutoksen osoittaman rakennusoikeuden arvoa asemakaavan lainvoimaiseksi tulon hetkellä. Tuetun osalta noudatetaan vastaavan hetken ARA arvoa.
- iii. Jos Osapuoli on omilla toimenpiteillään vähentänyt sille tulevaa rakennusoikeutta tai sitä on vähennetty Osapuolen pyynnöstä, tällaista rakennusoikeuden menetystä ei huomioida kompensoinnin perusteena.
- iv. Osapuolten omat toiveet ja pyynnöt sekä ratkaisuesitykset samoin kuin edellä kohdassa iii tarkoitetut ratkaisut tulee käsitellä Projektiryhmässä avoimesti siten, että Osapuolille syntyy perusteltu mahdollisuus arvioida kunkin Osapuolen hallitsemalle alueelle osoitetun rakennusoikeuden perusteita.

- Rakennusoikeuden Arvon ja siten rakennusoikeuden määrän tasaamiseksi Osapuolten kesken laaditaan edellä sanottujen periaatteiden mukainen kompensaatiolaskelma ("**Kompensaatiolaskelma**"). Kompensaatiolaskelmassa Rakennusoikeuden Kokonaisarvon keskiarvon, ja kunkin Osapuolen hallitseman alueen pinta-alan perusteella lasketaan kullekin Osapuolelle laskennallisesti kuuluvan rakennusoikeuden arvo ("**Laskennallinen Arvo**"). Tätä verrataan kaavassa osoitetun Osapuolen Rakennusoikeuden Arvoon. Näiden erotus osoittaa rakennusoikeuden tasoituksen tarpeen. Esimerkkilaskelma liitteenä 7.

Rakennusoikeuden tasausten toteuttamisessa noudatetaan seuraavia periaatteita:

- a) Maanomistajan Rakennusoikeuden Arvon ja Laskennallisen Arvon negatiivinen erotus (vajaus) tulee korvata ensisijaisesti maa-alueen eli rakennusoikeuden luovutuksella (omistusoikeuden luovutus), edellyttäen kuitenkin, että kompensaation maksajana olevalla luovuttajalla on luovutettavissa asemakaavan osoittama rakennuspaikka/-paikkoja, jotka voidaan toteuttaa itsenäisenä hankkeena eli luovutuksen kohteena voi olla vain itsenäiseksi hankkeeksi sopivia kokonaisuuksia
- b) Luovuttajalla on oikeus maksaa rakennusoikeutena luovutettava kompensaatio valitsemansa laatuisen rakennusoikeuden ja valitsemansa alueen luovutuksena (alueluovutus) tai mikäli kohteena on määräosa, osoittaa luovutuksen yhteydessä luovutuksensaajan hallintaan tuleva alue. Tässä tarkoitetut kompensaatiot toteutetaan joko tontin, kiinteistön määräalan tai murto-osan luovutuksina viime kädessä luovuttajan valinnan mukaan ja tämän valitsemana ajankohtana.
- c) Siltä osin, kuin kompensointia ei ole mahdollista toteuttaa edellä tarkoitetulla hankekelpoisen rakennusoikeuden luovutuksella siitä syystä, ettei kompensaation luovuttajalla ole sopivaa hankkeeksi sopivaa yksikköä, kompensaatio suoritetaan rahassa ja korvauksen määrä määritellään kohdassa ii sanotulla tavalla määriteltävien k-m² hintojen mukaisesti.

- d) Kaupungin Vuokralaisena olevan Osapuolen menettämä rakennusoikeus/ Rakennusoikeuden Arvo kompensoidaan vuokra-alueena eli luovuttamalla vuokralaiselle Kaupungin taholta sellainen vuokra-alue, jolla rakennusoikeuden menetys tulee kompensoitua. Tältä osin sovelletaan, mitä edellä on sanottu toteutuskelpoisen hankeyksikön vaatimuksesta. Mikäli kompensatiota ei voida kokonaan toteuttaa vuokra-alueen lisäyksellä, vuokralainen ja kaupunki sopivat loppuosan kompensoinnista. Mikäli kompensointia luovuttajana olisi muu maanomistaja kuin Kaupunki ja saajana Kaupungin Vuokralainen, kompensointina luovutettava maa-alue luovutetaan Kaupungille, joka vuokraa alueen ko. vuokralaiselle. Siltä osin, kuin luovuttaja maksaa kompensointia rahassa, tämä suoritus tehdään Kaupungille, jonka tehtävänä on arvioida kompensointia mahdollinen kanavointi vuokralaiselle.
- e) Kompensaationa luovutettavan rakennusoikeuden/ maa-alueen osalta maankäyttökorvauksen maksaa luovutuksensaajana oleva Osapuoli, ei luovuttaja.
- f) Kompensaationa luovutettavan maaperän puhdistamiseen sovelletaan kohdan 5.2 määräyksiä.
- g) Luovuttaja vastaa kustannuksellaan luovutettavalla alueella olevien rakennusten ja rakennelmien maanpäällisten osien purusta.
- h) Kompensaatiolaskelman hyväksyminen edellyttää yksimielisyyttä. Mikäli yksimielisyyttä ei saavuteta, kompensointia voidaan kuitenkin toteuttaa riidattomilta osin, mikäli se voidaan tehdä vaikuttamatta riidanalaiseen osuuteen.
- i) Osapuolet neuvottelevat Kompensaatiolaskelman osoittamien kompensointi Osapuolet ja kohteet sekä luovutusmenettelyt ja muut yksityiskohdat edellä sanottujen periaatteiden pohjalta. Kompensaation selvittämiseksi laaditaan vaihtoehtoisia malleja kompensointi toteuttamismalleista. Kompensaatiolaskelma ja siihen liittyvät luovutusmenettelyt tulee olla osapuolten hyväksymiä ennen asemakaavan viemistä kaupunginhallituksen ja kaupunginvaltuuston käsittelyyn.
- j) Selvyyden vuoksi todetaan, että tämä Yhteistyösopimus ei velvoita Osapuolia allekirjoittamaan kompensointi suorittamiseksi tarvittavien maanvaihtoihin ja/tai luovutuksiin liittyviä sopimuksia, vaan kukin Osapuoli ratkaisee niiden allekirjoittamisen erillisin päätöksin tuolloin voimassa olevien toimivaltuuksiensa mukaisesti.
- k) Kaupunki pyrkii toimimaan puskurina sen helpottamiseksi, että maa-alueina luovutettavat kompensointi voitaisiin luovuttaa kohtuullisessa ajassa kompensointi oikeutetuille. Näin toimiessaan Kaupunki luovuttaa kompensointi ja tulee itse vastaavasti kompensointi saajan tilalle.

6.2. Maankäyttö- ja luovutussopimukset

Asemakaavatyön edistyttyä Kaupunki ja maanomistajat neuvottelevat erillisistä maankäyttösopimuksista ja niihin perustuvista maanvaihtoihin ja/tai luovutuksiin liittyvistä sopimuksista, joissa sovitaan mm. liikenneväylien ja muun kunnallistekniikan ml. hulevesien käsittelyä varten tarpeellisten ratkaisuiden rakentamisen aiheuttamista maankäyttö- ja rakennuslain mukaisista korvauksista ja toteuttamisen aikataulusta. Selvyyden vuoksi todetaan, että tämä Yhteistyösopimus ei velvoita Osapuolia allekirjoittamaan maankäyttösopimuksia ja maanvaihtoihin ja/tai luovutuksiin liittyviä sopimuksia, vaan kukin Osapuoli ratkaisee niiden allekirjoittamisen erillisin päätöksin tuolloin voimassa olevien toimivaltuuksiensa mukaisesti.

Mikäli maanomistajien välillä on tarpeen tehdä maanvaihtoja tai kauppoja rakennuspaikkojen saattamiseksi yksiin käsiin, sovitaan Osapuolten kesken luovutettavista alueista ja rakennusoikeuden arvoista erikseen asemakaavanmuutoksen johdosta laadittavissa

maanvaihtoihin ja/tai luovutuksiin liittyvissä sopimuksissa. Em. maa-aluejärjestelyissä selvitetään ensisijaisesti kiinteistönmuodostamislain (KML 1995/554) 58 § 1 mom. mukaisten vapaaehtoisten tilusvaihtojen hyödynnettävyys perustuen Osapuolten välisiin tilusvaihtosopimuksiin.

Rakennusoikeuden arvona kaikissa tämän sopimuskohdan 6.2 mukaisissa luovutuksissa käytetään alueen käypää markkinahintatasoa uuden asemakaavan mukaisessa käyttötarkoituksessa kuitenkin niin, että valtion tukemaan asuntotuotantoon luovutettaessa rakennusoikeuden hintana on alueen luovutushetken ARA-enimmäistonttihinta. Käypä markkinahintataso määritellään ulkopuolisen auktorisoidun arviomiehen (AKA) lausunnolla.

6.3. Vuokrasopimusten tarkistaminen

Kaupungin omistaman tontin vuokramiehellä on oikeus, mutta ei velvollisuutta, vuokrata käyvän markkinahinnan ja muutoin kaupungin voimassa olevien asunto- ja maapolitiikan periaatteiden mukaisesti määräytyvällä maanvuokralla tämän sopimuksen tekohetkellä vuokraamansa tontti tai sen osa, joka on osoitettu korttelialueeksi, Uusi vuokrasopimus laaditaan ennen kuin ko. alueelle haetaan rakennuslupaa uuden asemakaavan mukaiseen käyttöön.

Tämän sopimuksen voimassaolon päättymisestä riippumatta vuokrausoikeutta tulee käyttää viimeistään Osapuolen nykyisen vuokrasopimuksen päättymishetkeen mennessä. Mikäli vuokramies käyttää edellisessä tekstikappaleessa sanottua oikeuttaan vuokraamiseen, se sitoutuu purkamaan nykyiset maanvuokrasopimukset vastaavilta osin Kaupungin kanssa samassa yhteydessä, kun Osapuolille luovutetaan uudella vuokrasopimuksella asemakaavanmuutoksella ko. Osapuolen hallitsemalle alueelle mahdollisesti muodostuneita rakennuspaikkoja. Samassa yhteydessä nykyisistä vuokra-alueista asemakaavanmuutoksella osoitetut katu- ja yleiset alueet siirtyvät korvauksetta Kaupungin hallintaan.

6.4. Muut maapoliittiset periaatteet

Maankäyttösopimuskorvauksista sovitaan, ja maankäyttösopimusten mukaisissa luovutuksissa käytettävästä tonttien tai tontin osien hinnoittelusta sovitaan Osapuolten kesken, kun asemakaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä ja lautakunnan hyväksymä. Maankäyttösopimuskorvaus määräytyy maankäyttösopimuksen laadinta-ajankohtana voimassa olevien kaupungin hyväksymien periaatteiden mukaan.

7. TAVOITEAIKATAULU

Osapuolten tavoitteena on, että asemakaavatyö käynnistetään vuoden 2023 kesällä ja asemakaavanmuutosluonnos on käsittelyssä syys-lokakuussa 2023. Asemakaavanmuutosehdotus asetetaan nähtäville ja lausunnoille maaliskuussa 2024 ja asemakaavanmuutosehdotus sekä tarvittavat maankäyttösopimukset ovat hyväksymiskäsittelyssä kesällä 2024. Tavoitteena on, että asemakaavanmuutosehdotus hyväksytään valtuustossa syksyllä 2024.

8. OIKEUDET VALMISTELUMATERIAALIIN

Osapuolilla on rajoittamaton oikeus käyttää ja muutoinkin hyödyntää sekä edelleen luovuttaa Yhteistyösopimuksen myötä syntyvää hyväksyttyä valmistelumateriaalia joko kokonaan tai osittain riippumatta siitä, miten pitkälle kaavaprosessissa edetään. Asiakirjojen julkisuus määräytyy julkisuuslain mukaisesti.

9. SOPIMUKSEN SIIRTÄMINEN

Osapuoli ei saa siirtää tätä sopimusta osittain tai kokonaan kolmannelle ilman Kaupungin suostumusta, lukuun ottamatta tilannetta, jossa Osapuoli tämän sopimuksen voimassa ollessa luovuttaa sopimusalueella sijaitsevan kiinteistönsä joko osittain tai kokonaan tai siirtää vuokraoikeutensa kolmannelle, jolloin Osapuolella on vapaa oikeus siirtää tämä sopimus luovutuksensaajalle siltä osin kuin se koskee luovutuksen kohdetta. Osapuoli vastaa edelleen Kaupunkiin nähden tämän sopimuksen mukaisista velvoitteista, ellei luovutuskirjassa ole siirretty tätä sopimusta kolmannelle osapuolelle. Siirrosta on ilmoitettava Kaupungille ja luovutuksensaaja on otettava tämän sopimuksen osapuoleksi. Lisäksi Osapuolen on otettava kiinteistön tai sen osan taikka maanvuokraoikeuden luovutuskirjaan ehto, jonka mukaan luovutuksensaaja sitoutuu vastaamaan tämän sopimuksen mukaan Osapuolelle johtuvista velvoitteista.

Mikäli Osapuoli luovuttaa em. kohdan mukaisesti kiinteistönsä joko osittain tai kokonaan kolmannelle tämän sopimuksen voimassa ollessa, siirtyy vastuu tämän sopimuksen mukaisista kohdan 5.1 mukaan syntyvistä kustannuksista luovutuksensaajalle, joko kokonaan tai luovutuksensaajan ostaman kiinteistön osan mukaisessa suhteessa.

10. MUUTOKSET

Tätä Yhteistyösopimusta voidaan muuttaa tai täydentää vain kirjallisesti, eikä Osapuoli voi vedota muutokseen ennen kuin kaikkien Osapuolten laillinen edustaja on sen allekirjoittanut.

Tämä sopimus on julkinen asiakirja.

11. RIIDANRATKAISU

Tätä Yhteistyösopimusta koskevat erimielisyydet ratkaistaan ensimmäisenä oikeusasteena Varsinais-Suomen käräjäoikeudessa.

12. SOPIMUKSEN VOIMAANTULO JA VOIMASSAOLOAIKA

Tämä sopimus tulee voimaan, kun Osapuolet ovat sen allekirjoittaneet.

Tämän sopimuksen voimassaolo päättyy viimeistään 31.12.2027, mikäli Osapuolet eivät kirjallisesti sovi toisin. Mikäli Kaavoitus on kesken 31.12.2027, Osapuolet sitoutuvat jatkamaan tämän sopimuksen voimassaoloa tarvittavalla ajanjaksolla.

Mikäli kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaavan, tämä sopimus pysyy kuitenkin voimassa, kunnes tässä sovitut toimet on toteutettu tai Osapuolet ovat erikseen sopineet sopimuksen voimassaolon päättymisestä.

13. PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUKSET

Tätä sopimusta on tehty viisitoista (15) saman sisältöisenä kappaleena, yksi kullekin osapuolelle.

Turussa . päivänä kuuta 2023

Turun kaupunki

[Osapuoli]

[nimi], [titteli/asema]

[nimi], [titteli/asema]

[Osapuoli]

[Osapuoli]

[nimi], [titteli/asema]

[nimi], [titteli/asema]

[Osapuoli]

[Osapuoli]

[nimi], [titteli/asema]

[nimi], [titteli/asema]

[Osapuoli]

[Osapuoli]

[nimi], [titteli/asema]

[nimi], [titteli/asema]

[Osapuoli]

[Osapuoli]

[nimi], [titteli/asema]

[nimi], [titteli/asema]

[Osapuoli]

[Osapuoli]

[nimi], [titteli/asema]

[nimi], [titteli/asema]

[Osapuoli]

[Osapuoli]

[nimi], [titteli/asema]

[nimi], [titteli/asema]

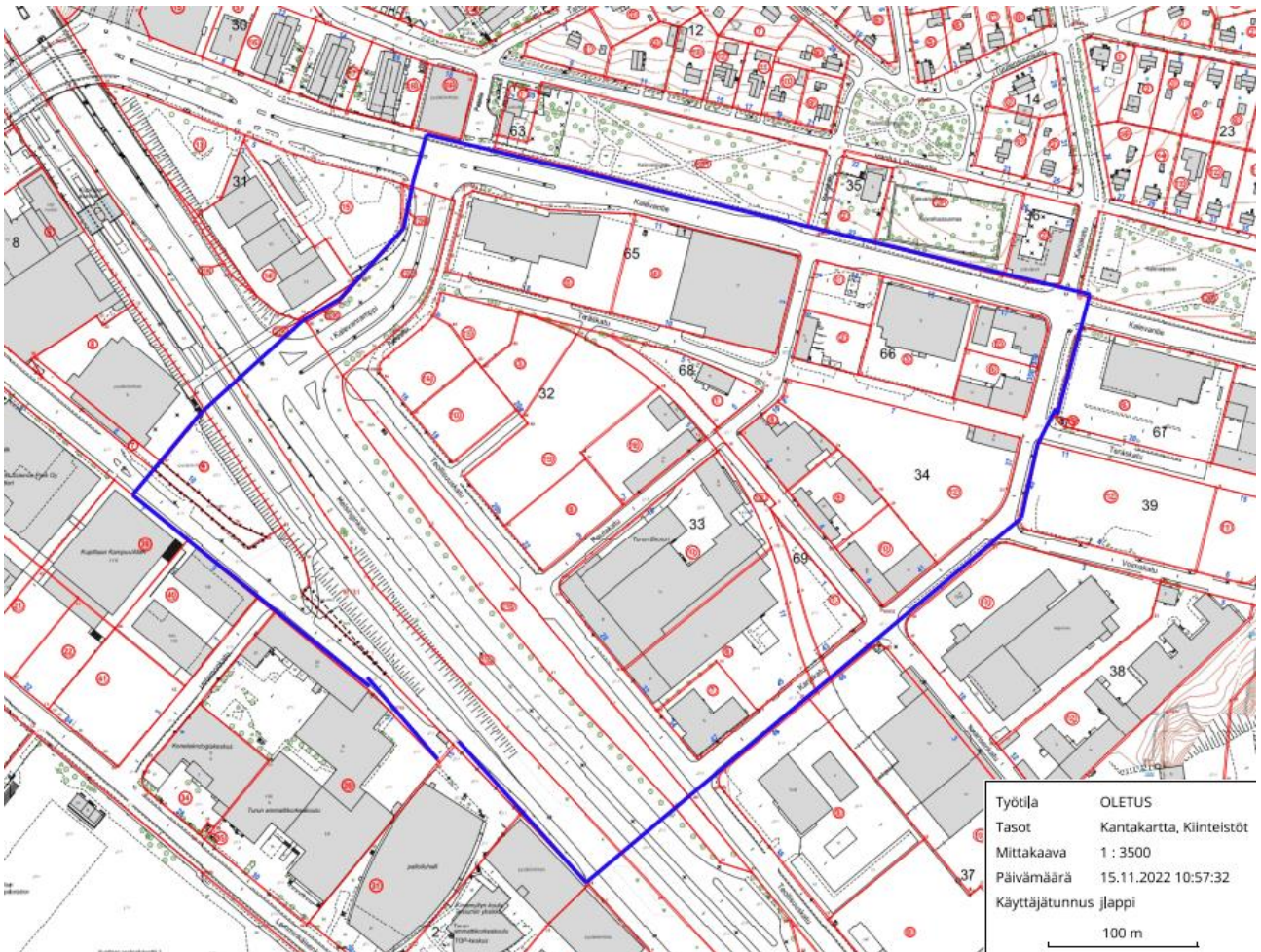
[Osapuoli]

[nimi], [titteli/asema]

LIITTEET

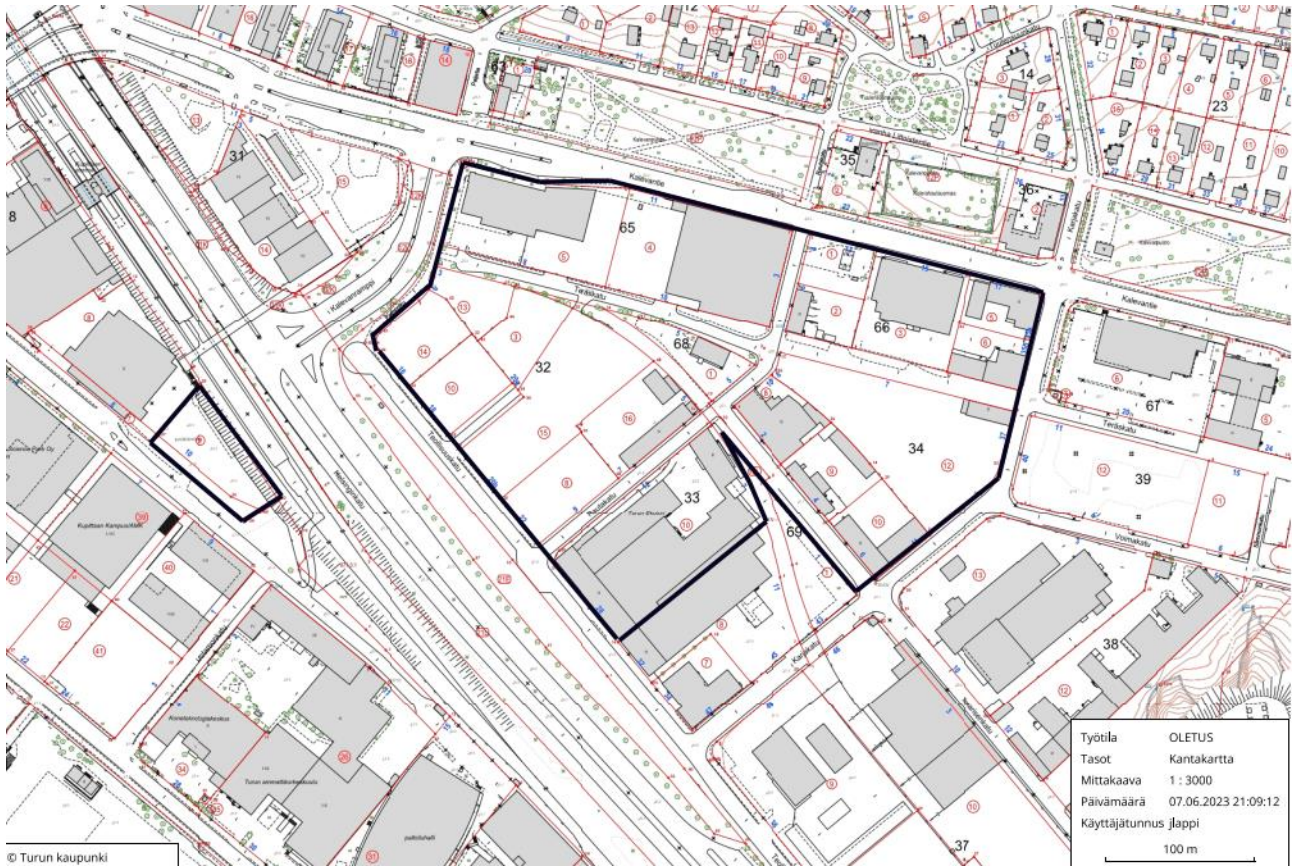
- Liite 1** Sopimusalueen kartta
- Liite 2** Sisäalueen rajauskartta
- Liite 3** Sopimusalueen kiinteistöt ja hallinta
- Liite 4** Asemakaavan ja asemakaavamuutoksen laatimisesta ja käsittelystä perittävät maksut
- Liite 5** Kaavoituskustannusten prosenttijako omistajien/haltijoiden kesken sopimusalueella
- Liite 6** Rakennusoikeuksien prosenttijako omistajien/haltijoiden kesken sisäalueella
- Liite 7** Esimerkkilaskelma kompensaation arvon määrittelystä

Liite 1: Sopimusalueen kartta



Liite 2: Sisäalueen rajauskartta

Sisäalueeseen kuuluu mustan rajauksen sisäpuoliset alueet.



Liite 3: Sopimusalueen kiinteistöt ja hallinta

KIINTEISTÖTUNNUS	KATUOSOITE	OMISTAJA	VUOKRALAINEN	PINTA-ALA (m ²)
853-12-32-13	Teräskatu 3	Turun Teknologiakiinteistöt Oy		1 527
853-12-34-12	Teräskatu 7	Turun kaupunki	TsCP Kehitys Oy (Turun Teknologiakiinteistöt Oy)	8 839
853-12-65-5	Teräskatu 8	Kiinteistö Oy Turun Teräskatu 8		6 677
853-12-65-4	Kalevantie 11	Kiinteistö Oy Turun Rautakatu, esisopimus Pohjola Rakennus Oy:llä Suomi:lla ja hankekehityksen osalta myös NSF IV Finland Advisory Oy		7 619
853-12-68-1	Rautakatu 5	Kiinteistö Oy Turun Rautakatu 5		1 805
853-12-66-3	Kalevantie 15	Helkama Emotor Oy, esisopimus Pohjola Rakennus Oy Suomi:lla		4 388
853-12-66-5	Kalevantie 17	Kiinteistö Oy Pohjolan Perusyhtiö Länsi- Suomi 29 (Pohjola Rakennus Oy Suomi)		1 677
853-12-66-6	Karjakatu 35 b	Kiint Oy Karjakatu 35b		1 678
853-12-33-10	Rautakatu 12	TS-Yhtymä Oy		9 834
853-12-69-1	Ilmarisenkatu 1	Turun kaupunki	TS-Yhtymä Oy (liittyminen mahdollisesti myöhemmin)	1 761
853-12-33-8	Karjakatu 45	Turun kaupunki	TS-Yhtymä Oy (liittyminen mahdollisesti myöhemmin)	6 363
853-12-33-7	Karjakatu 47	Turun kaupunki	TS-Yhtymä Oy (liittyminen mahdollisesti myöhemmin)	2 165
853-12-9906-0 (12L)	Karjakatu 43-45	Turun kaupunki	TS-Yhtymä Oy (liittyminen mahdollisesti myöhemmin)	1 277
853-12-66-2	Rautakatu 6	Turun kaupunki	Jukka ja Laura Kari, esisopimus Pohjola Rakennus Oy:llä	1 519
853-21-8-9, 853-21-8-7-M501	Joukahaisenkatu 10	Kiint Oy Turun Joukahaisenkatu 10		3 356
853-12-66-1	Rautakatu 4	Turun kaupunki		1 519
853-12-34-8	Ilmarisenkatu 2	Turun kaupunki		1 928
853-12-34-9	Ilmarisenkatu 4	Turun kaupunki		2 254
853-12-34-10	Ilmarisenkatu 6	Turun kaupunki		2 284
853-12-32-16	Rautakatu 7	Turun kaupunki		3 138
853-12-32-8	Rautakatu 9	Turun kaupunki		2 801
853-12-32-15	Teollisuuskatu 20 b	Turun kaupunki		6 442
853-12-32-3	Teollisuuskatu 20a	Turun kaupunki		2 089
853-12-32-10	Teollisuuskatu 18	Turun kaupunki		2 322
853-12-32-14	Teollisuuskatu 16	Turun kaupunki		2 218

Liite 4: Asemakaavan ja asemakaavamuutoksen laatimisesta ja käsittelystä perittävät maksut (sopimuksen kohta 5.1)

1 § Maksuperusteet

1.1 § Jos asemakaava tai kaavan muutos on pääasiassa yksityisen edun vaatima ja laadittu maanomistajan tai haltijan aloitteesta, on kunnalla oikeus periä tältä kaavan laatimisesta ja käsittelystä aiheutuneet kustannukset (maankäyttö- ja rakennuslaki 59 §).

1.2 § Jos erillisen tonttijaon laatiminen tai muuttaminen on pääosin yksityisen edun vaatima ja maanomistaja tai haltija on sitä hakenut, kunnalla on oikeus periä omistajalta tai haltijalta tonttijaon laatimisesta tai muuttamisesta aiheutuneet kustannukset (maankäyttö- ja rakennuslaki 82 §).

1.3 § Kaavan laatimisaloitteen tekijän ja kaupungin välillä solmitaan sopimus kaavan valmistelutyöstä. 2.1 §:n mukaisten asemakaavamuutosten valmistelutyöstä ei tehdä sopimusta, vaan kaupunkiympäristölautakunta päättää niiden valmistelusta aiheutuneiden kulujen perimisestä tämän kaavoitustaksan mukaisesti.

1.4 § Kaavan valmistelutyötä on myös tuomioistuimille annettavien lausuntojen valmistelu. Aloitteen tekijältä peritään tästä työstä aiheutuneet kustannukset 2.2 §:n mukaisesti. Lukuun ottamatta 2.1 §:n mukaisia asemakaavamuutoksia koskevien lausuntojen valmistelua, joista peritään 400 € asemakaavamuutosta kohti.

2 § Omana työnä laadittavat kaavat

2.1 § Pienistä omakotitontin jakamisen mahdollistavista kaavanmuutosehdotusten laatimisesta kaupungin omana työnä tai kaupungin puitesopimuskonsultin työnä koituvat kustannukset peritään:

- yhtä omakotitonttia koskeva kaavanmuutos 2 400 €
- kahdelle omakotitontille laadittava kaavanmuutos 3 000 €
- seuraavat tontit kukin 600 €.

2.2 § Muiden kaavojen ja kaavanmuutosten osalta kaavan valmistelutyöstä aiheutuneet kustannukset peritään aikaveloituserusteisesti toteutuneiden tuntien mukaisesti seuraavan tuntiveloitushinnoittelun perusteella:

- suunnittelun johto, esimiehet 125 €
- kaavan valmistelu, arkkitehti, DI, lakimies 89 €
- kaavan valmistelu, erityisasiantuntija 89 €
- kaavan valmistelu, kaavasuunnittelija 63 €
- avustavat tehtävät, suunnitteluavustaja 53 €

Laskutettava työ alkaa kertyä siitä hetkestä, kun kaupungin ja kaavan laatimisaloitteen tekijän välinen sopimus kaavan valmistelusta on allekirjoitettu. Sopimuksessa määritellään valmistelutyön enimmäishinta.

2.3 § Mikäli kaavan laatiminen edellyttää ulkopuolisella asiantuntijalla teetettävää suunnittelua tai selvityksiä, maksaa kaavan laatimisaloitteen tekijä näiden kustannukset. Aloitteen tekijää tiedotetaan tarvittavien selvitysten teettämisestä ennen niiden tekemistä.

3 § Ulkopuolisella asiantuntijalla teetettävä kaava tai kaavanmuutos

3.1 § Mikäli aloitteen tekijän kanssa sovitaan, että kaavan tai kaavanmuutoksen laatiminen teetetään ulkopuolisella asiantuntijalla, maksaa aloitteen tekijä ulkopuolisen asiantuntijan käytöstä syntyneet kustannukset. Ulkopuolisen asiantuntijatyön hankinnasta sovitaan sopimuksessa kaavan valmistelutyöstä tai kumppanuussopimuksessa.

3.2 § Ulkopuolisella asiantuntijalla laadittavan ranta-asemakaavan laatimisesta aiheutuvat kustannukset maksaa maanomistaja.

3.3 § Ulkopuolisen asiantuntijan ohjauksesta ja ehdotuksen valmistelusta peritään aloitteen tekijältä työstä aiheutuneet kustannukset 2.2 §:n mukaisesti.

4 § Kaavan luottamuselinkäsittelystä aiheutuneet kustannukset

4.1 § Valtuuston päätettäväksi menevistä kaavoista ja kaavanmuutoksista peritään kaavan käsittelystä aiheutuneina kustannuksina 2 625 euroa kaavaa kohti 2 §:n ja 3 §:n maksujen lisäksi.

4.2 § Lautakunnan päätettäväksi delegoiduista kaavoista ja kaavanmuutoksista peritään kaavan käsittelystä aiheutuneina kustannuksina 1 575 euroa kaavaa kohti 2 §:n ja 3 §:n maksujen lisäksi.

4.3 § Kaikista kaavoista ja kaavanmuutoksista peritään kuulutuskustannuksina 420 euroa kuulutusta kohti.

5 § Tonttijaon laatimisesta aiheutuneet kustannukset

Maanomistajan tai -haltijan pyynnöstä laaditusta tonttijaosta tai tonttijaon muutoksesta, mikäli muutos on pääasiallisesti yksityisen edun vaatima tai aiheutunut pyydetyistä kaavan muutoksesta, suoritetaan voimassa olevan tonttijakotaksan mukaiset kustannukset.

6 § Aloitteen raukeaminen

6.1 § Aloite raukeaa, ellei kaavan muuttamiseen ole voitu kaupungista riippumattomista syistä ryhtyä neljän vuoden kuluessa kaava-aloitteen saapumispäivästä.

6.2 § Kaavan laatimisaloite raukeaa, mikäli kaavanmuutosalueen omistus tai hallinta muuttuu ennen kuin MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on käsitelty luottamuselimessä.

7 § Kaavatyön keskeyttäminen

Mikäli kaava tai kaavanmuutos keskeytyy aloitteentekijän tai kaupungin toimesta ennen kuin se hyväksytään, peritään kaavoitusaloitteen tekijältä jo syntyneet kustannukset.

8 § Maksun kohtuullistaminen

8.1 § Milloin taksan soveltaminen johtaisi toimenpiteen luonne ja merkitys huomioon ottaen ilmeiseen kohtuuttomuuteen taikka prosessi keskeytyy kaupungin luottamuselinkäsittelyn vuoksi, voidaan toimenpiteestä periä erityisestä syystä taksan mukaista maksua alhaisempi maksu.

8.2 § Maksun tulee kattaa toimenpiteestä viranomaiselle aiheutuneet ulkopuoliset kustannukset ja olla suuruudeltaan vähintään 50 % siitä maksusta, joka toimenpiteestä muutoin perittäisiin.

9 § Maksun periminen

Maksut peritään sopimuksessa kaavan valmistelutyöstä sovittavalla tavalla. 2.1 §:n mukaisten kaavojen osalta maksut peritään kaupunkiympäristölautakunnan päätöksen mukaisesti.

10 § Maksun suorittaminen

10.1 § Taksan mukaiset maksut on suoritettava 21 päivän kuluessa laskun lähettämisestä. Mikäli maksua ei suoriteta määräajassa, erääntyneelle määrälle on suoritettava korkoa siten kuin korkolaissa (633/1982) säädetään.

10.2 § Erääntynyt maksu voidaan periä ulosottoin.

11 § Taksan voimaantulo

11.1 § Tämä taksa tulee voimaan 1.5.2023.

11.2 § Taksaa sovelletaan kaikkiin sen voimaantulon jälkeen käynnistettäviin kaavoihin ja kaavanmuutoksiin. Kaavoituksen katsotaan käynnistyneen, kun sopimus kaavan valmistelutyöstä tai kumppanuussopimus on allekirjoitettu, 2.1 §:n mukaisten kaavojen vireille tulosta on tiedotettu osallisille tai luottamuselin on merkinnyt MRL 63 §:n mukaisen kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi ellei muusta ole sovittu. Taksaa ei sovelleta niihin kaavoihin, joiden osallistumis- ja arviointisuunnitelma on hyväksytty ennen taksan voimaantuloa.

Liite 5: Kaavoituskustannusten prosenttijako omistajien/haltijoiden kesken sopimusalueella

Omistaja/haltija	Pinta-ala	%-osuus
Turun kaupungin Teollisuuskadun varren EV-alue	5824	7,1 %
Turun kaupungin suoraan omistama tonttima	26995	33,0 %
Turun Teknologiakiinteistöt Oy	1527	1,9 %
TScP Kehitys Oy	8839	10,8 %
Koy Turun Teräskatu 8 (Vienot)	6677	8,2 %
Koy Turun Rautakatu (NREP)	7619	9,3 %
Koy Turun Rautakatu 5	1805	2,2 %
Helkama Emotor Oy	4388	5,4 %
Koy Pohjolan Perusyhtiö Länsi-Suomi 29	1677	2,1 %
Koy Karjakatu 35b	1678	2,1 %
TS-Yhtymä Oy	9834	12,0 %
Koy Turun Joukahaisenkatu 10	3356	4,1 %
Jukka ja Laura Kari	1519	1,9 %
Yhteensä (sisäalue + EV-alue):	81738,17	100,0 %

Liite 6: Rakennusoikeuksien prosenttijako omistajien/haltijoiden kesken sisäalueella

Omistaja/haltija	Pinta-ala	%-osuus rakennusoikeudesta sisäalueella (katualueita ei mukana)
Turun kaupungin suoraan omistama tonttimaa	26995	35,6 %
Turun Teknologiakiinteistöt Oy	1527	2,0 %
TScP Kehitys Oy	8839	11,6 %
Koy Turun Teräskatu 8 (Vienot)	6677	8,8 %
Koy Turun Rautakatu (NREP)	7619	10,0 %
Koy Turun Rautakatu 5	1805	2,4 %
Helkama Emotor Oy	4388	5,8 %
Koy Pohjolan Perusyhtiö Länsi-Suomi 29	1677	2,2 %
Koy Karjakatu 35b	1678	2,2 %
TS-Yhtymä Oy	9834	13,0 %
Koy Turun Joukahaisenkatu 10	3356	4,4 %
Jukka ja Laura Kari	1519	2,0 %
Yhteensä (sisäalue):	75914	100,0 %

Liite 7: Esimerkkilaskelma kompensaation arvon määrittelystä

Koko Sisäalueen rakennusoikeuden arvo (eur) jaettuna huomioitavien alueiden pinta-alalla saadaan Rakennusoikeuden Kokonaisarvon keskiarvo eli neliökohtainen keskiarvo. Kun tämä kerrotaan osapuolen hallitseman alueen pinta-alalla, tiedetään, kuinka paljon Laskennallisen Arvon tulisi kunkin Osapuolen osalta olla. Jos em. Rakennusoikeuden Kokonaisarvon keskiarvo on 600 euroa/m² ja osapuolen tontin pinta-ala on 10.000 m², Laskennallisen Arvon tulisi olla 6.000.000 euroa. Jos asemakaavassa ko. osapuolen alueelle osoitetun rakennusoikeuden arvo on alle 6.000.000 euroa, ko. osapuoli on oikeutettu kompensaatioon ja jos se on enemmän, hän on velvollinen suorittamaan kompensaatiota.