

## **Yhteistyösopimus Samppalinnan koulutontin, Puropellon uuden palloiluhallin ja Sikaojanpuiston kehittämisestä**

### **1. Sopijapuolet**

Turun kaupunki (jäljempänä ”Kaupunki”)

Y-tunnus: 0204819-8

PL 355

20101 Turku

TKU-Rakennus Oy

y-tunnus: 2375085-9

Polttolaitoksenkatu 5

20380 Turku

[olli-pekka.otava@tku-rakennus.fi](mailto:olli-pekka.otava@tku-rakennus.fi)

### **2. Sopimusalue**

Tämän yhteistyösopimuksen kohteena on liitekartan nro 1 mukaiset alueet, jotka koostuvat Samppa-linnan ja Puropellon koulu kiinteistöjen alueista sekä Sikaojanpuistosta. Sopimusalueeseen liittyy seuraavat kiinteistöt 853-3-7-6, 853-31-29-1 ja 853-31-9903-0. Kaikki kiinteistöt ovat kaupungin omistuksessa.

Sopimusalueet kuuluvat voimassa olevassa Turun yleiskaava 2020:ssä yleiskaavassa Samppalinnan koulutontin osalta AK-alueeseen, Puropellonkoulun osalta PY-alueeseen ja Sikaojan puiston osalta AP-alueeseen. Uudessa valtuuston hyväksymässä, mutta ilman lainvoimaisuutta olevassa Turun yleiskaava 2029:ssä Samppalinnan koulutontti kuuluu keskustan C-alueeseen, Puropellon koulutontti PA-alueeseen ja Sikaojan puisto on esitetty viheraluemerkinnällä.

Voimassa olevissa asemakaavoissa Samppalinnan koulutontti on esitetty YO-merkinnällä. Puropellon koulutontti Yko merkinnällä ja Sikaojanpuisto VP-merkinnällä.

### **3. Sopimuksen tausta ja tarkoitus**

Kaupunginhallitus on 20.6.2022 § 304 päättänyt valita Puropellon ja Samppalinnan koulutonttien sekä Sikaojanpuiston kehittämisen innovaatiokumppaniksi TKU-Rakennus Oy:n liitteessä nro 1 osoitetuille alueille. Innovaatiokumppanuuden lähtökohtana on esitys, joka perustuu nykyisen Samppalinnan koulutontin rakennusten purkamiseen ja edelleen kehittämiseen asumiseen. Samassa kokonaisuudessa toteutettaisiin yksityisin varoin nykyisen Samppalinnan urheiluhallin korvaava uusi urheiluhalli Puropellon kouluyksikön tontille sekä Sikaojanpuistoon tekonurmikenttä, sitä kiertävä pururata, puistokuntosali ja kaksi ulkopadelkenttää.

Kumppanuuden toteuttamiseksi on asetettu kaupunginhallituksen käsittelyssä seuraavia ehtoja:

- Kumppanuuden myötä toteutettava rakentaminen ja purkaminen tulee ajoittaa siten, että uusi palloiluhalli on valmis ennen kuin vanha puretaan tai muulla katkeamattoman käytön varmistavalla tavalla.
- Uuden palloiluhallin mitoituksen lähtökohtana on Samppalinnan palloiluhallia vastaavat tilat, kuten noin 1.000 m<sup>2</sup>:n salitilan.
- Samppalinnan koulutontin kaltaisten kehityskiinteistöjen ensisijaisena luovutustapana on maanvuokraus ja tästä periaatteesta voidaan poiketa vain erityisestä syystä (kaupunginhallitus 28.3.2022 §132).
- Noudatetaan liikuntapaikkaverkon Samppalinnan palloiluhallin kaltaisia ydinkohteita koskevaa linjausta tarveselvitysten ja hankesuunnitelmien yhteydessä tehtävistä arvioinneista lii-kuntapaikan tulevaisuudelle. (kaupunginvaltuusto 11.4.2022 § 67).
- Sikaojanpuistoon toteutettavien liikuntatoimintojen sisällöt, sijainnit, omistus- ja ylläpitoasiat tarkennetaan yhdessä liikuntapalveluiden kanssa tunnistettujen tarpeiden - myös talvisten liikuntaolosuhteiden tarpeet huomioiden.
- Määritellään Sikaojanpuiston osien mahdollisuutta toimia osana Puropellon koulun välituntipihaa. Innovaatiokumppani vastaa Puropellon koulun välituntipiha-alueen viihtyvyyden parantamisen suunnittelusta ja toteutuksen kustannuksista.
- Puropellon koulun piha ja sen ympäristö tulee suunnitella vuorovaikutuksessa koulun oppi-laiden ja henkilökunnan kanssa
- Selvitetään päiväkotitiloihin liittyvät tarpeet alueella.
- Samppalinnan koulutontilla sijaitsevan Simo Heleniuksen Ahkerat lukutoukat -taideteokselle (1975) pyritään löytämään uusi sijoituspaikka.
- Kokonaisuuteen tarvittava asemakaavoitus toteutetaan kumppanuuskaavoituksena, josta laaditaan erillinen yhteistyösopimus.
- Innovaatiokumppanuus päättyy, ellei yhteistyösopimusta ole allekirjoitettu 30.11.2023 mennessä.

#### **4. Yhteistyöryhmä**

Sopimusalueen kehittämistä varten perustetaan yhteistyöryhmä, jonka tehtävänä on edistää alueen kaavoittamista sekä yhteensovittaa suunnittelun

eri osa-alueita ja kehittämistavoitteita. Yhteis-työryhmässä on edustajat kaupungin kaavoituksesta, tonttipalveluista, liikuntapalveluista sekä TKU-Rakennus Oy:itä. Tarvittaessa työryhmän työssä käytetään apuna asiantuntijoita.

Yhteistyöryhmän keskeisenä tehtävänä on vaikuttaa tämän sopimuksen alaisen alueen asemakaavoitukseen siten, että alueiden kehittämiselle kaavatyön yhteydessä asetettavat mm. laadulliset, hanketaloudelliset ja aikataululliset tavoitteet tulevat mahdollisuuksien mukaan huomioitua.

## **5. Suunnittelu ja sen kustannukset**

Tämän yhteistyösopimuksen hyväksymisen jälkeen Turun kaupunki käynnistää alueen asemakaavamuutoksen ja asemakaavoitus toteutetaan sopimuskumppanin kanssa kumppanuuskaavoituksella. Kaavan valmistelussa, viitesuunnitelman laatimisessa, käytetään kumppanin arkkitehtikonsulttia. Arkkitehtikonsultti laatii asemakaavoitusta varten maankäyttösuunnitelmat, tarvittavat viite-suunnitelmatasoiset rakennussuunnitelmat, havainnekuvat ja mallinnukset sekä kaavan valmisteluaineistoa. Näiltä osin kustannuksista vastaa TKU-Rakennus Oy.

Asemakaavan teknisestä laadinnasta vastaa kaupunki ja käyttää tarvittaessa hyväksi puitesopimusconsulttia, jonka kaupunki valitsee kaupungin kilpailuttamista puitesopimusconsulteista. Kaupunki tilaa tarvittaessa selvityksiä myös muilta puitesopimuskumppaneiltaan. Asemakaavaa varten vaadittavien selvitysten riittävyttä ja sisältöä ohjaa kaavoitusta koskevat säännökset.

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 prosessia. Asemakaavan lopullisesta hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto.

Osapuolet vastaavat osaltaan tämän sopimuskohdan mukaan syntyvistä kustannuksista myös siinä tapauksessa, että laaditut kaavasunnitelmat, sen jälkeen, kun ne on viety hyväksymismenettelyyn, eivät eteenpäin lopulliseen kaavan hyväksymispäätökseen, taikka että suunniteltu kaava ei tulisi lainvoimaiseksi.

## 6. Yhteistyösopimuksen muut periaatteet

TKU-Rakennus Oy laatii kustannuksellaan sopimusalueille kehittämissuunnitelman, joka toimii asemakaavoituksen viitesuunnitelmana. Tämä kehittämissuunnitelma on tämän yhteistyösopimuksen liitteenä nro 2. Kehittämissuunnitelman perusteella TKU-Rakennus Oy sitoutuu vuokraamaan kaupungilta Samppalinnan koulun tontille mahdollisesti syntyvän asuinrakennusoikeuden ja toteuttamaan Puropellon koulun tontille yksityisin varoin uuden n. 1000 m<sup>2</sup>:n nykyistä Samppalinnan palloiluhallia tiloiltaan vastaavan palloiluhallin sekä Sikaojanpuistoon ulkoliikuntaolosuhteita sekä koulun että muiden kuntalaisten käyttöön.

Yhteistyösopimuksen tavoitteena on kaavoittaa Samppalinnan koulun ja palloiluhallin tontti asuinkeuhkalojen korttelialueeksi. Mahdollisen asemakaavamuutoksen myötä syntyvän rakennusoikeuden vuokrauksesta TKU-Rakennus Oy:lle sovitaan neuvottelumenettelyllä. Luovutettavan rakennusoikeuden arvo määritellään ulkopuolisen arvioitsijan tekemän AKA-arvion perusteella. Samalla sovitaan kohteiden rakentamisaikataulusta.

Kaupungin asunto- ja maapolitiikan periaatteiden mukaisesti vähintään 20 % luovutettavasta asuinrakennusoikeudesta on toteutettava tuettuna asuntotuotantona (ARA:n pitkä korkotuki tai asumisoikeus). Lisäksi rakentamisessa tulee muutoinkin noudattaa kaupungin asunto- ja maapolitiikan periaatteita.

Kaupunki vuokraa määrälän Puropellon koulun tontilta yksityisen palloiluhallin toteuttamiseksi liitteenä 1 olevan kehittämissuunnitelman mukaisesti. TKU-Rakennus Oy toteuttaa määrälälle uuden palloiluhallin yksityisin varoin. Kaupungilla on etuoikeus, mutta ei velvoitetta, vuokrata toimijoilta palloiluhallin vuoroja koululiikunnan tai muun kaupungin toiminnan tarvitsemaan käyttöön. Mahdollisesta vuokrauksesta sovitaan erikseen osapuolten välillä neuvottelumenettelyllä. TKU-Rakennus Oy vastaa uuden palloiluhallin toteutuksen yhteydessä Puropellon koulun välituntipiha-alueen viihtyvyyden parantamisen suunnittelusta ja toteutuksen kustannuksista. Koulun piha ja sen ympäristö tulee suunnitella vuorovaikutuksessa koulun oppilaiden ja henkilökunnan kanssa.

TKU-Rakennus Oy toteuttaa kustannuksellaan osana kokonaisjärjestelyä ja osana sopimuskorvausta Puropellon koulun piha-alueelle ja läheiseen Sikaojanpuistoon kaikkien kaupunkilaisten käyttöön kaikkia kuntalaisia palvelevia ulkoliikuntaolosuhteita. Rakentuvien olosuhteiden tulisi ensisijaisesti korvata palloiluhallin alle jäänyttä välituntialuetta sekä lisätä alueen koulujen ja omatoimiliikkujiin ulkoliikuntamahdollisuuksia. Liitteenä olevan

kehittämissuunnitelman mukaisen alustavan suunnitelman pohjalta Sikaojanpuistoon toteutetaan tekonurmikenttä jalkapalloiluun, tekonurmikenttää kiertämään pururata, skillsgarden-tyyppinen monitoimikenttä sekä puistokuntosali. Lopulliset ulkoliikuntapaikkaolosuhteet suunnitellaan yhteistyössä liikuntapalveluiden kanssa siten, että Sikaojanpuiston nykyisten kenttien tilalle rakennetaan näitä korvaavia alustavan suunnitelman kaltaisia ulkoliikuntatiloja yhteensä 6500 m<sup>2</sup>:n alueelle. Ulkoliikunta-alueen tulee sisältää erilaisia pelialueita, motorisia taitoja edistävän liikunta-alueen tai muita kaikenikäisiä aktivoivia liikunnallisia olosuhteita. Lisäksi tilaa tulee varata vapaaseen pelailuun niin koululiikunnan kuin omatoimisen liikunnan käyttöön. Liikuntapalveluiden tulee erikseen hyväksyä nämä toteutussuunnitelmat. Toteuttaminen edellyttää lisäksi kaupunkiympäristölautakunnan hyväksymää puistosuunnitelmaa, jonka laatimisesta vastaa TKU-Rakennus Oy. Toteutetut kohteet luovutetaan kohteiden valmistuttua kaupungin omistukseen ja ylläpitoon. TKU-Rakennus Oy:lle jää näiden osalta vastuu mahdollisista takuuajaisista (2 vuotta) korjauksista.

Välittömästi Samppalinnan koulun ja palloiluhallin asemakaavamuutoksen käynnistyttyä käynnistetään selvitys, voidaanko uusi palloiluhalli sijoittaa Puropellon koulun tontille joko suoraan rakennusluvalla, poikkeamispäätöksellä tai asemakaavamuutoksella. TKU-Rakennus Oy käynnistää palloiluhallin tarkemman suunnittelun ja rakentamisen heti kun se kaavallisesti on mahdollista tai viimeistään Samppalinnan koulun tontin asemakaavamuutoksen tultua lainvoimaiseksi.

Samppalinnan koulun tontin asemakaavamuutoksen tultua lainvoimaiseksi, voidaan tontinluovutukset käynnistää ja aloittaa koulun tontin vaiheittainen rakentaminen, mikäli uusi Puropellon koulutontille rakennettava palloiluhalli on otettavissa käyttöön ja vanhan palloiluhallin toiminnot voivat siirtyä tarvittavassa laajuudessa uuteen halliin. Samassa yhteydessä Samppalinnan koulutontilla sijaitseva Simo Heleniuksen Ahkerat lukutoukat -taideteos (1975) siirretään TKU-Rakennus Oy:n toimesta uuteen erikseen sovittavaan sijoituspaikkaan.

Sikaojanpuistoon sijoitettavat toiminnot tulee toteuttaa vuoden kuluessa Samppalinnan koulun asemakaavan lainvoimaistumisesta ja tontin luovutuksista tehtävän esisopimuksen hyväksymisestä. Puropellon palloiluhallin ja Puropellon koulun piha-alueiden toteuttaminen on edellytys Samppalinnan koulun tontille syntyvien rakennusoikeuksien luovutukselle.

Tarvittavaa suunnittelua varten TKU-Rakennus Oy on tämän sopimuksen voimassaoloaikana oikeutettu suorittamaan kaupungin omistamilla alueilla suunnitelman laatimisen edellyttämät tutkimustehtävät, ollen kuitenkin velvollinen vastaamaan niistä ulkopuolisille mahdollisesti aiheutuvista vahingoista. Suunnittelutyö ja sitä tukevat selvitykset eivät saa myöskään aiheuttaa haasteita tai haittaa alueen nykyisille toimijoille/ käyttäjille.

Tämän sopimuksen johdosta kaupungille ei voida esittää mitään korvaus- tai muita vaatimuksia, vaikka kaupunki ei hyväksyisi laadittavaa asemakaavaa tai asemakaava ei mahdollisten valitusten takia tulisi voimaan.

Sopimuskauden aikana syntyvien suunnitelmien omistusoikeus lukuun ottamatta asemakaavaprosessiin liittyviä suunnitelmia on TKU-Rakennus Oy:llä. Mikäli hanke ei etene, neuvotellaan mahdollisesta suunnitelmien lunastuksesta kaupungille erillisellä prosessilla.

## **7. Kaavoituksen tavoiteaikataulu**

Osapuolten tavoitteena on, että asemakaavatyö käynnistetään vuoden 2024 aikana ja asemakaavanmuutosluonnos on käsittelyssä vuoden 2024 lopulla. Tavoitteena on, että asemakaavanmuutosehdotus asetetaan nähtäville ja lausunnoille sekä hyväksytään vuonna 2025.

## **8. Sopimuksen siirtäminen**

Osapuoli ei saa siirtää tätä sopimusta osittain tai kokonaan kolmannelle ilman Kaupungin suostumusta.

## **9. 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.

## **10. Riidanratkaisu**

Tästä yhteistyösopimuksesta aiheutuvat erimielisyydet ratkaistaan ensisijaisesti neuvottelemalla. Mikäli neuvottelut eivät johda osapuolten hyväksymään tulokseen ratkaistaan tätä Yhteistyösopimusta koskevat erimielisyydet ensimmäisenä oikeusasteena Varsinais-Suomen käräjäoikeudessa.

## 11. 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 sanotut toimet on toteutettu tai Osapuolet ovat erikseen sopineet sopimuksen voimassaolon päättymisestä.

## 12. Liitteet

1. Liitekartta sopimusalueista
2. Kehittämissuunnitelma

## 13. Paikka ja allekirjoitukset

Turku \_\_.\_\_.2023

Turun kaupunki

TKU-Rakennus Oy

\_\_\_\_\_

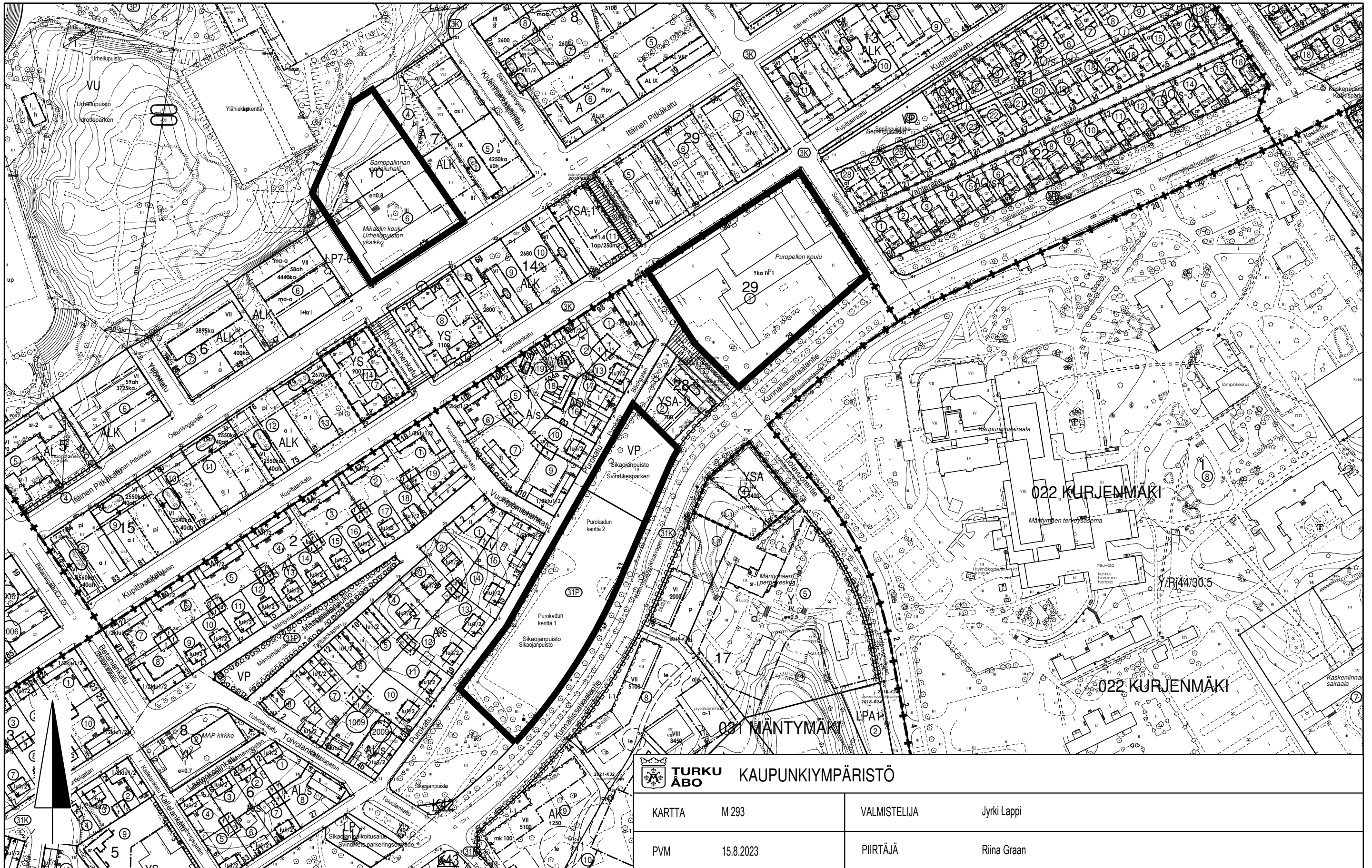
\_\_\_\_\_


Olli-Pekka Otava



Tontti 853-31-29-1 (Mäntymäki),  
Tontti 853-3-7-6 (III),  
Osa yleistä aluetta 853-31-9903-0 (Mäntymäki),

pinta-ala 11674 m<sup>2</sup>  
pinta-ala n. 11945 m<sup>2</sup>  
pinta-ala 7426 m<sup>2</sup>



 <b>TURKU ABO</b> KAUPUNKIYMPÄRISTÖ			
KARTTA	M 293	VALMISTELIJA	Jyrki Lappi
PVM	15.8.2023	PIIRTÄJÄ	Riina Graan





# RAKENNUSOIKEUSLASKELMA

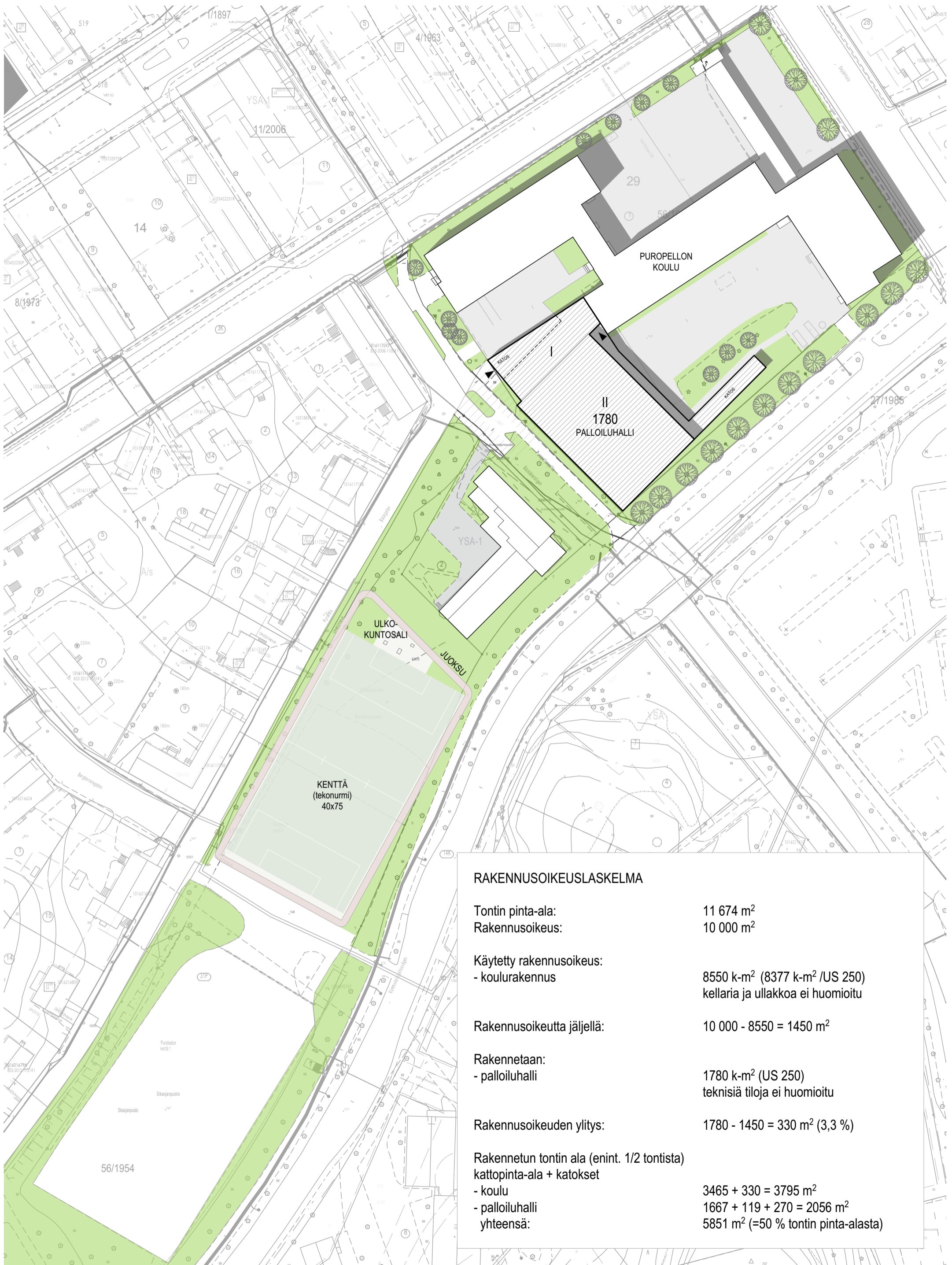
Kiinteistötunnus: 853-3-7-6  
Tontin pinta-ala: 7 426 m<sup>2</sup>

Luonnossuunnitelma 18 000 k-m<sup>2</sup>

Pistetalot 4 x 2700 k-m<sup>2</sup> + lamellitalot 2 x 3600 k-m<sup>2</sup>

Pihakannen alla pysäköintihalli, jossa 150 autopaikkaa.





### RAKENNUSOIKEUSLASKELMA

Tontin pinta-ala:	11 674 m <sup>2</sup>
Rakennusoikeus:	10 000 m <sup>2</sup>
Käytetty rakennusoikeus: - koulurakennus	8550 k-m <sup>2</sup> (8377 k-m <sup>2</sup> /US 250) kellaria ja ullakkoa ei huomioitu
Rakennusoikeutta jäljellä:	10 000 - 8550 = 1450 m <sup>2</sup>
Rakennetaan: - palloiluhalli	1780 k-m <sup>2</sup> (US 250) teknisiä tiloja ei huomioitu
Rakennusoikeuden ylitys:	1780 - 1450 = 330 m <sup>2</sup> (3,3 %)
Rakennetun tontin ala (enint. 1/2 tontista) kattopinta-ala + katokset	
- koulu	3465 + 330 = 3795 m <sup>2</sup>
- palloiluhalli	1667 + 119 + 270 = 2056 m <sup>2</sup>
yhteensä:	5851 m <sup>2</sup> (=50 % tontin pinta-alasta)

Palloiluhalli  
Sepänkatu 11

Asemapiirustus 1:1000  
24.5.2023

LUONNOS  
94578

TKU-RAKENNUS

SIGGE ARKKITEHDIT

LÄNTINEN RANTAKATU 53 tel+358.(0)2.2781500 www.sigge.fi  
20100 TURKU, FINLAND fax+358.(0)2.2310550 sigge@sigge.fi







