

KUPITTAAN KÄRJEN HANKEALUEEN YHTEISTYÖSOPIMUS

Tällä yhteistyösopimuksella muutetaan osapuolten välillä 20.9.2023 allekirjoitettua kaupunginhallituksen päätöksen 27.6.2023 § 266 mukaista yhteistyösopimusta.

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 5 (0754917-8)
Rautakatu 5, 20520 Turku
jäljempänä "**Rautakatu 5**"
- v. Helkama Emotor Oy (0613522-1)
Lasitehtaankatu 12, 10960 Hanko
jäljempänä "**Helkama**"
- vi. Kiinteistö Oy Pohjolan Perusyhtiö Länsi-Suomi 29 (2900036-2)
c/o Pohjola Rakennus Group PRG Oy, Kalevantie 2 , 33100 Tampere
jäljempänä "**Kalevantie 17**"
- vii. TS-Yhtymä Oy (0141911-0)
PL 95, 20101 Turku
jäljempänä "**TS-Yhtymä**"
- viii. TScP Kehitys Oy (2677457-3)
c/o Turun TeknologiaKiinteistöt Oy, Tykistökatu 6, 20520 Turku
jäljempänä "**TScP**"
- ix. Kari Jukka ja Laura
Rautakatu 6B, 20520 Turku
jäljempänä "**Rautakatu 6**"
- x. Kiinteistö Oy Turun Joukahaisenkatu 10 (3188741-7)
c/o YIT Suomi Oy, Lemminkäisenkatu 59, 20520 Turku
(jäljempänä "**Joukahaisenkatu 10**")

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

Kupittaaan kärjen kumppanuushanke ("**Kumppanuushanke**"), jonka puitteissa toteutetaan kupittaa 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.

2. YHTEISTYÖSOPIMUKSEN MUUTTAMINEN

Tämän sopimuksen osapuolista Turun kaupunki, Turun TeknologiaKiinteistöt Oy, Kiinteistö Oy Turun Teräskatu 8, , Kiinteistö Oy Turun Rautakatu 5, Helkama Emotor Oy, Kiinteistö Oy Pohjolan Perusyhtiö Länsi-Suomi 29, TS-Yhtymä Oy, TScP Kehitys Oy, Kari Jukka ja Laura, Kiinteistö Oy Turun Joukahaisenkatu 10 sekä lisäksi aiemmin sopimuksen osapuolena ollut ja sopimuksesta sittemmin irtautunut Kiint. Oy Karjakatu 35b ja Kiinteistö Oy Turun Rautakatu ovat allekirjoittaneet 20.9.2023 ”Kupittaan Kärki” -nimistä asemakaavahanketta koskevan yhteistyösopimuksen.

Tämänhetkiset osapuolet ilmenevät kohdasta 1.

Osapuolet ovat käyneet neuvotteluita asemakaavan sisällöstä, siitä, millä tavoin rakennusoikeus jakautuu, ja miten kompensaatiovelvollisuudet muodostuvat ja jakautuvat osapuolten kesken.

Tämän sopimustarkistuksen tarkoituksena on mm. se, että Osapuolena olevat maanomistajat ja -vuokralaiset (Turun kaupunkia lukuun ottamatta) hyväksyvät omalta osaltaan kaavatöön lopputuloksena syntyneen tämänhetkisen asemakaavaehdotuksen viemisen Turun kaupungin päätöksentekoon, ja että kaikki Osapuolet hyväksyvät tämänhetkisen ns. kompensaatiolaskelman sisällön, sekä tarpeen muuttaa tarvittavilta osin yhteistyösopimusta. Turun kaupunki ilmoittaa Osapuolille, mikäli ilmenee tarvetta muuttaa asemakaavaehdotusta ennen sen viemistä hyväksyttäväksi. Lisäksi tarkoituksena on muutoin muuttaa tarvittavilta osin Yhteistyösopimusta sen ajantasaistamiseksi sekä mahdollistaa alkuperäisen yhteistyösopimuksen osoittaman asemakaava-alueen toteuttaminen kahdessa erillisessä vaiheessa. Tämä sopimusversio korvaa aikaisemmat sopimusversiot.

Kompensaatiolaskelma on esitetty liitteenä 7 olevassa taulukossa, joka osoittaa kullekin Osapuolella kuuluvan laskennallisen rakennusoikeuden arvon, jota kuvataan lisäksi kuinka suurta rakennusoikeutta ko. arvo edustaa toisaalta asuinrakennusoikeutena ja toisaalta liikerakennusoikeutena. Tätä verrataan Osapuolten hallitsemille alueille tosiasiallisesti sijoittuvien eri laatuisten rakennusoikeuksien määrään ja näihin perustuviin arvoihin. Laskennallisen ja tosiasiallisen rakennusoikeuden arvon erotuksesta syntyy rakennusoikeuden arvo, jonka osapuoli on velvollinen luovuttamaan kompensationa tai oikeutettu saamaan kompensationa, siten kuin jäljempänä on sovittu. Kompensaatiolaskelma perustuu liitteenä 6 olevaan kaavaehdotukseen ja sen mukaiseen rakennusoikeuteen ja sen sijoitteluun ja laatuun.

3. SOPIMUSALUE

3.1. 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 kiinteistöt ovat yhdessä jäljempänä ”**Sisäalue**”; ja

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

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

3.2. Yleis- ja asemakaavatilanne

Sopimusalue on voimassa olevassa Turun yleiskaava 2029:ssä 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 kestävän 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.

4. YHTEISTYÖSOPIMUKSEN TAUSTA JA TARKOITUS

4.1. 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 18.06.2018 § 265). Hyväksytyn kehittämissuunnitelman mukaisesti Sopimusalue sijoittuu kehittämissuunnitelman vaiheen 1 alueelle, missä tavoitteena on käynnistää kaavoitus kumppanuuksin ja mahdollistaa sekä nopean asuntotuotannon käynnistyminen, joukkoliikenneakselin toteutuminen, että Kupitaan ja Itäharjun liittäminen yhteen kansirakenteella.

Kehittämissuunnitelman edistämiseksi Kaupunginhallitus päätöksellään käynnisti joulukuussa 2021 hankinnan Kupittaan kärjen Kumppanuushankkeesta (KH 07.12.2021 § 575). Hankinta käsittää kokonaissuunnitelman laadinnan 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.

4.2. 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 asemakaavavalmistuksessa.

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 sovita 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 sekoittunutta kaupunkirakennetta ja viihtyisiä julkisia tiloja. Lisäksi tavoitteena on mahdollistaa joukkoliikennepainotetun kadun kaavoittaminen Sopimusalueen kautta Yleiskaavan 2029 mukaisesti.

Osapuolet toteavat, että Sopimusalueen tarkoituksena on edustaa tiiviin ja uudenlaisen kaupunkirakenteen aluetta.

Osapuolet toteavat, että asemakaavatyön ja osapuolten välisten neuvotteluiden pohjalta on syntynyt liitteenä 6 oleva asemakaavaehdotus, joka sisältää kaavakartan ja kaavamääräykset. Osapuolet (Turun kaupunkia lukuun ottamatta) vahvistavat hyväksyvänsä tämän sopimuksen liitteenä 6 olevan asemakaavaehdotuksen siten, että se voidaan viedä Turun kaupungin päätöksentekoon. Todetaan, että asemakaavaehdotukseen voidaan tehdä vielä muutoksia, mikäli siihen ilmenee perusteltua tarvetta tai mikäli kaavaehdotukseen annetut muistutukset sitä edellyttävät. Turun kaupunki ilmoittaa kaikista muutostarpeista Osapuolille ennen muutosten tekemistä ja neuvottelee niistä Osapuolten kanssa. Näissä tilanteissa kaavatyötä jatketaan tämän sopimuksen mukaisesti.

Liitteen 6 mukaisen kaavaratkaisun ja osapuolten maa-alueiden hallinnan pohjalta ja perusteella on laadittu liitteenä 7 oleva Kompensaatiolaskelma rakennusoikeuksista ja kompensatioista. Laskelmassa on lähdetty siitä, että rakennusoikeus, joka sijoittuu asemakaavanmuutoksen mukaisille korttelialueille, jakautuu osapuolten kesken näiden tämän sopimuksen allekirjoitushetkellä omistamien ja/tai hallitsemien maa-alueiden pinta-alojen suhteessa tässä sopimuksessa kohdassa 7.1 esitettävillä perusteilla. Ensisijaisesti kukin Osapuoli saa sille kuuluvan rakennusoikeuden omalta tai hallitsevalta alueeltaan ja mahdollisesti puuttumaan jääneen alueen toisaalta asemakaava-alueelta siten, kuin liitteessä 7 on esitetty.

Tarvittaessa kaupungin allianssihanke etenemisen varmistamiseksi asemakaavan valmistelu ja hyväksyminen voidaan jakaa kahteen osaan. Tässäkin tapauksessa osapuolet sitoutuvat siihen, että kunkin saama alkuperäisen maaomistuksen/hallinnan mukainen rakennusoikeus pyritään toteuttamaan liitteenä 6 olevan asemakaavaehdotuksen (päiväys 10.6.2024) ja siihen liittyvän erillisen kompensatiotaulukon liite 7 mukaisesti. Tällaisessa ratkaisussa asemakaavat voivat saada lainvoiman eri aikaan, jonka takia maanomistajan/haltijan saadessa enemmän rakennusoikeutta, kuin sille kuuluu, luovuttaa se tämän ylimääräisen rakennusoikeuden kaupungille. Mikäli sen luovuttaminen liitteen 7 mukaisesti ei olisi mahdollista, Kaupunki sitoutuu luovuttamaan tämän ylimääräisen rakennusoikeuden asianomaiselle kompensatioon oikeutetulle Osapuolelle siinä vaiheessa eteenpäin, kun ao. Osapuolen asemakaavaratkaisu on saanut lainvoiman tai muuna sovittavana ajankohtana. Mikäli maanomistaja/haltija saa asemakaavan lainvoimaistuessa vähemmän rakennusoikeutta kuin sille kuuluu, kompensoi kaupunki tuon rakennusoikeuden asianomaiselle taholle joko heti tai välittömästi asemakaavavaihe II:n eli jälkimmäisenä valmistuvan kaava-alueen asemakaavan saatua lainvoiman.

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 Sopimusalueesta. Mikäli joku osapuoli irtautuu sopimuksesta, tehdään kompensatiolaskelmaan tästä irtautumisesta aiheutuvat tarkistukset. Vastaavasti muilla Osapuolilla ja Kaupungilla ei ole mitään vaatimuksia irtautuneelta 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 7.1 mukaisessa kompensatiolaskennassa.

5. PROJEKTIRYHMÄ

Sopimusalueen kehittämistä varten on perustettu 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 kaavatyon yhteydessä asetettavat mm. laadulliset, hanketaloudelliset ja aikataululliset tavoitteet tulevat mahdollisuuksien mukaan huomioitua. Projektiryhmän ohessa voidaan tarvittaessa käydä asian valmisteluun liittyen maanomistaja ja/tai haltijakohtaisia keskusteluja (esim. tonttikoh-
taisia 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 täsmäntyneitä.

6. SUUNNITTELU JA SEN KUSTANNUKSET

6.1. 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 puitesopimusarkkitehtikonsulttia ("**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 kokonaishinta, sisältäen mm. kaavan laatimisesta aiheutuvat kaupungin kustannukset ja Arkkitehtikonsultin kustannukset, erillisselvitykset sekä tarpeellisista kuulutuksista johtuvat kustannukset, on 490.000 euroa. Turun kaupunki vastaa kaikista tässä sanotun kattohinnan ylittävistä kustannuksista, kuitenkin niin, että mikäli kaavaratkaisu poikkeaa olennaisesti liitteen 6 mukaisesta asemakaavaehdotuksesta, kustannuksista vastaavat ne Maanomistajat tai haltijat, joiden vaatimuksesta muutoksia on tehty. Mikäli Kaupunki katsoo, että tietyn Maanomistajan tai haltijan tai tiettyjen Maanomistajien taikka haltijoiden vaatimukset merkitsevät tässä tarkoitettuna olennaisen, ko.

Maanomistajille tai haltijoille kustannuksia aiheuttavan muutoksen syntymistä, Kaupunki ilmoittaa tästä Maanomistajille ja/tai haltijoille ennen kuin ryhtyy kustannuksia aiheuttaviin toimenpiteisiin. Mitä tässä on sanottu kokonaishinnasta ja tämän ylittävistä kustannuksista noudatetaan riippumatta siitä, laaditaanko asemakaava yhdessä vai kahdessa osassa.

Sopimuksen Osapuolet vastaavat tämän sopimuskohdan 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, kuitenkin siten, että kokonaishinnasta vähennetään sopimuksesta irtautuneiden Karjakatu 35 b:n ja Kiinteistö Oy Turun Rautakadun maksusuodet. Nämä maksusuodet perustuvat irtautumiseen mennessä syntyneisiin kustannuksiin. Poikkeuksena tässä sanotusta on edellisen tekstikappaleen mukainen tiettyjen, muutoksia edellyttäneiden Maanomistajien tai haltijoiden vastuu, joka kohdennetaan Maanomistaja tai haltijakohtaisesti.

Osapuolet vastaavat osaltaan tämän sopimuskohdan 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 sopimuskohdan 6.1 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 sen jälkeen, kun molempien vaiheiden (I ja II) kaavaehdotukset on hyväksytty kaikkien Osapuolen omistamien ja hallitsemien alueiden osalta valtuustossa ja kustannusten vaiheiden I ja II yhteiskustannusten määrä on selvinnyt.

6.2. 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, nik-

keli ja lyijy, myös muut haitta-aineet ovat mahdollisia ottaen huomioon alueen pitkä ja monipuolinen toimintahistoria. Lisäksi alueella on oletettavasti jätetäyttöä sekä muuta jättemateriaalia.

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 7.1 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.

7. MAANKÄYTTÖ- JA LUOVUTUSSOPIMUKSET SEKÄ VUOKRASOPIMUSTEN TARKISTAMINEN

7.1. 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 kompensatioista 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 4.2 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 hallitsevalle alueelle osoitetun rakennusoikeuden laatu (asuin-/toimistorakentaminen jne.), määrä ja kohdassa 4.2 sanotulla tavalla laskettava tonttitehokkuus sekä lasketaan koko Sisäalueelle osoitetun rakennusoikeuden kokonaismäärän yhteisarvo ("**Rakennusoikeuden Kokonaisarvo**") ja lisäksi kunkin Osapuolen nyt hallitsevalle 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 kompensatiolaskelman pohjana alla selostettujen periaatteiden mukaisesti.

- i. Rakennusoikeuden Arvon laskennassa ja Osapuolten välillä rakennusoikeuden luovutuksina suoritettavissa rakennusoikeuksien tasoituksissa/kompensatioissa 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 velvoitteen mukaisen tuetun rakennusoikeuden arvona pidetään Kompensatiolaskelman laatimishetkestä ARA vyöhykehintaa, joka on 325 €/k-m².
- ii. Sen sijaan Osapuolten välisten rahana suoritettavien kompensatioiden 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 pyynnot sekä ratkaisuesitykset samoin kuin edellä kohdassa iii tarkoitetut ratkaisut tulee käsitellä Projektiryhmässä avoimesti siten, että Osapuolille syntyy perusteltu mahdollisuus arvioida kunkin Osapuolen hallitsevalle alueelle osoitetun rakennusoikeuden perusteita.

- Rakennusoikeuden Arvon ja siten rakennusoikeuden määrän tasaamiseksi Osapuolten kesken laaditaan edellä sanottujen periaatteiden mukainen kompensatiolaskelma

(**"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. Esi-merkkilaskelma liitteenä 7.

Rakennusoikeuden tasausten toteuttamisessa noudatetaan seuraavia periaatteita:

- a) Maanomistajan Rakennusoikeuden Arvon ja Laskennallisen Arvon negatiivinen erotus (vaja) tulee korvata ensisijaisesti maa-alueen eli rakennusoikeuden luovutuksella (omistusoikeuden luovutus), edellyttäen kuitenkin, että kompen-saation maksajana olevalla luovuttajalla on luovutettavissa asemakaavan osoit-tama rakennuspaikka/-paikkoja, jotka voidaan toteuttaa itsenäisenä hankkeena eli luovutuksen kohteena voi olla vain itsenäiseksi hankkeeksi sopivia kokonai-suuksia
- b) Luovuttajalla on oikeus maksaa rakennusoikeutena luovutettava kompen-saatio valitsemansa laatuksen rakennusoikeuden ja valitsemansa alueen luovutuk-sena (alueluovutus) tai mikäli kohteena on määräosa, osoittaa luovutuksen yh-teydessä luovutuksensaajan hallintaan tuleva alue. Tässä tarkoitettut kompen-saatiot toteutetaan joko tontin, kiinteistön määräalan tai murto-osan luovutuk-sina viime kädessä luovuttajan valinnan mukaan ja tämän valitsemana ajan-kohtana, mutta kuitenkin viimeistään vuoden kuluessa asemakaavan lainvoi-maistumisesta, paitsi milloin esimerkiksi kohteella sijaitsevan rakennuksen vuokrasopimuksen määräaikainen vuokraus tai irtisanomisaika taikka muu perusteltu ja painava syy estää luovuttamisen sanotussa aikataulussa. Tällöin luovutuksen tulee tapahtua viipymättä sen jälkeen, kun ko. este on poistunut. Esteen vallitessa Osapuolet pyrkivät kohtuullisin keinoin löytämään ratkaisun tilanteeseen.
- c) Siltä osin, kuin kompensointia ei ole mahdollista toteuttaa edellä tarkoitettulla hankekelpoisen rakennusoikeuden luovutuksella siitä syystä, ettei kompen-saation luovuttajalla ole sopivaa hankkeeksi sopivaa yksikköä, kompen-saatio suori-tetaan rahassa ja korvauksen määrä määritellään kohdassa ii sanotulla tavalla määriteltävien k-m2 hintojen mukaisesti.
- d) Kaupungin Vuokralaisena olevan Osapuolen menettämä rakennusoikeus/Ra-kennusoikeuden Arvo kompensoidaan vuokra-alueena eli luovuttamalla vuok-ralaiselle Kaupungin taholta sellainen vuokra-alue, jolla rakennusoikeuden me-netyks tulee kompensoitua. Tältä osin sovelletaan, mitä edellä on sanottu toteu-tuskelpoisen hankeyksikön vaatimuksesta. Mikäli kompen-saatiota ei voida ko-konaan toteuttaa vuokra-alueen lisäyksellä, vuokralainen ja kaupunki sopivat loppuosan kompensoinnista. Mikäli kompen-saation luovuttajana olisi muu maanomistaja kuin Kaupunki ja saajana Kaupungin Vuokralainen, kompen-saationa luovutettava maa-alue luovutetaan Kaupungille, joka vuokraa alueen ko. vuokralaiselle. Siltä osin, kuin luovuttaja maksaa kompen-saation rahassa, tämä suoritus tehdään Kaupungille, jonka tehtävänä on arvioida kompen-saation mahdollinen kanavointi vuokralaiselle.
- e) Kompensaationa luovutettavan rakennusoikeuden/maa-alueen osalta maan-käyttökorvauksen maksaa luovutuksensaajana oleva Osapuoli, ei luovuttaja.
- f) Kompensaationa luovutettavan maaperän puhdistamiseen sovelletaan kohdan 6.2 määräyksiä.
- g) Luovuttaja vastaa kustannuksellaan luovutettavalla alueella olevien rakennus-ten ja rakennelmien maanpäällisten osien purusta.
- h) Kompensaatiolaskelman hyväksyminen edellyttää yksimielisyyttä. Mikäli yksi-mielisyyttä ei saavuteta, kompen-saatiot voidaan kuitenkin toteuttaa riidattomilta osin, mikäli se voidaan tehdä vaikuttamatta riidanalaiseen osuuteen.

- i) Mikäli liitteenä 6 olevaan asemakaavaehdotukseen ja/tai liitteenä 7 olevaan Kompensaatiolaskelmaan joudutaan tekemään muutoksia, Osapuolet neuvottelevat Kompensaatiolaskelman osoittamien kompensaatioiden Osapuolet ja kohteet sekä luovutusmenettelyt ja muut yksityiskohdat edellä sanottujen periaatteiden pohjalta. Kompensaation selventämiseksi laaditaan vaihtoehtoisia malleja kompensaatioiden 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 kompensaation suorittamiseksi tarvittavia 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 kompensaatiot voitaisiin luovuttaa kohtuullisessa ajassa kompensaation oikeutetuille. Näin toimiessaan Kaupunki luovuttaa kompensaation ja tulee itse vastaavasti kompensaation saajan tilalle.

7.2. Maankäyttö- ja luovutussopimukset

Asemakaavatyön edistyttyä Kaupunki ja maanomistajat neuvottelevat erillisistä maankäyttö-sopimuksista 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 maankäyttö-sopimuksia 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 7.2 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.

Mikäli jonkun maanomistajan/haltijan alueelle muodostuu asemakaavan I-vaiheessa katualuetta ilman, että ko. maanomistajan tai haltijan koko omistuksen tai hallinnan alainen alue on asemakaavan I-vaiheessa mukana, katualueen luovuttamisesta Kaupungille laaditaan Kaupungin ja ko. Maanomistajan tai haltijan välinen erillinen sopimus.

7.3. 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. Asemakaavamuutoksella osoitetut nykyisistä vuokra-alueista asemakaavanmuutoksella osoitetut katu- ja yleiset alueet siirtyvät korvauksetta Kaupungin hallintaan ja vuokramies sitoutuu näiltä osin muuttamaan nykyisten vuokrasopimusten sopimusaluetta vastaamaan asemakaavan muutosta, asemakaavan saatua lainvoiman.

7.4. Muut maapoliittiset periaatteet

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

7. TAVOITEAIKATAULU

Koska asemakaava laaditaan kahdessa vaiheessa, on tavoitteena, että ensimmäisen vaiheen ja asemakaavaehdotus sekä tarvittavat maankäyttösopimukset ovat hyväksymiskäsittelyssä kesällä 2025. Toisen vaiheen osalta asemakaava on tarkoitus saattaa nähtäville vuoden 2025 aikana ja hyväksymiskäsittelyyn maankäyttösopimuksineen vuoden 2026 alkupuolella.

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 6.1 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. Tämä sopimus korvaa Osapuolten välillä 20.9.2023 allekirjoitetun alkuperäisen yhteistyösopimuksen, jonka voimassaolo lakkaa tämän sopimuksen voimaantulohetkellä. Selvyyden vuoksi todetaan, ettei tässä tarkoitettu sopimuksen päätyminen kuitenkaan poista siitä ennen tätä muutosta irtautuneiden osapuolten velvollisuutta osallistua kaavoituksen kustannuksiin irtautumista edeltävältä ajalta ja että Kaupunki huolehtii ko. kustannusten perimisestä.

Tämän sopimuksen voimassaolo päättyy viimeistään 31.12.2028, mikäli Osapuolet eivät kirjallisesti sovi toisin. Mikäli Kaavoitus on kesken 31.12.2028, 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 2025

Turun kaupunki

Turun TeknologiaKiinteistöt Oy

Jyrki Lappi

Mikko Lehtinen

Kiinteistö Oy Turun Teräskatu 8

Kiinteistö Oy Turun Rautakatu 5

Mervi Vieno

Mikko Lehtinen

Helkama Emotor Oy

Kiinteistö Oy Pohjolan Perusyhtiö
Länsi-Suomi 29

Tero Maaranen

Jani Peltomäki

TS-Yhtymä Oy

TScP Kehitys Oy

Heikki Ketonen

Mikko Lehtinen

Kari Jukka ja Laura

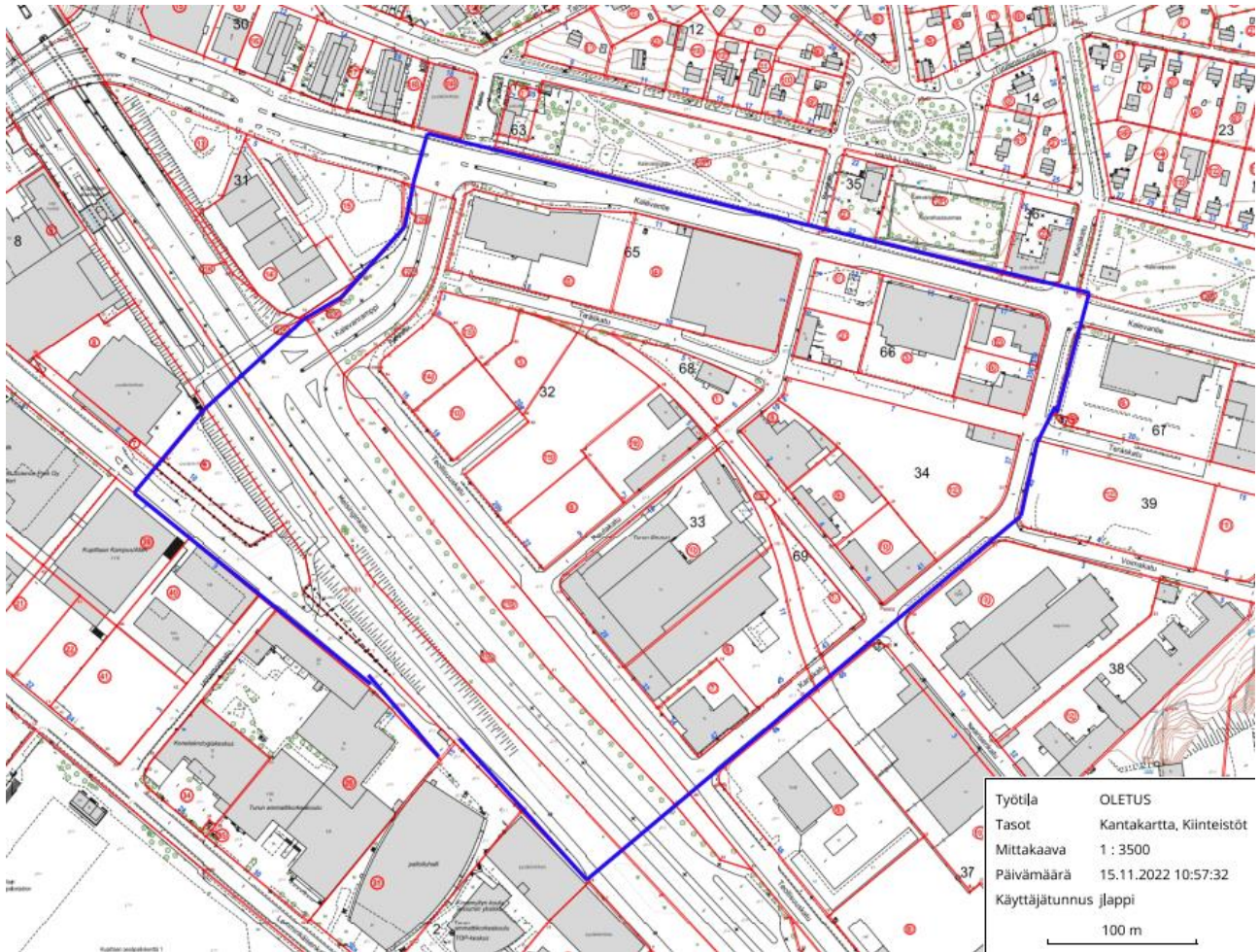
Kiinteistö Oy Turun Joukahaisenkatu 10

Elina Suomela, valtakirjalla

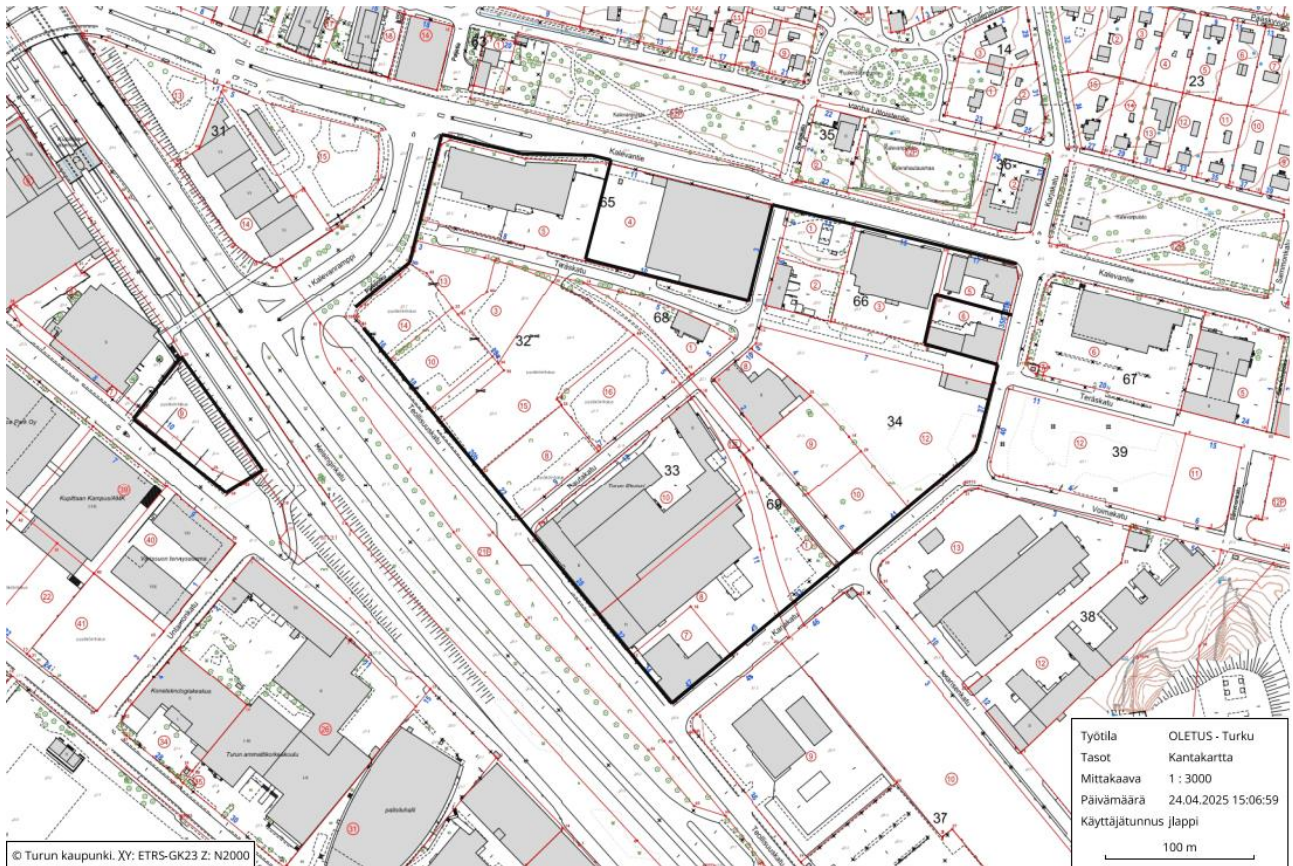
Jyrki Meri

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** Kupittaaan kärjen nähtävillä 17.6-16.8.2024 ollut kaavaehdotuskartta
- Liite 7** Liitteen 6 mukaisen kaavaehdotuskartan mukainen rakennusoikeuksien arvon jakautumis- ja kompensatiolaskelma sekä kompensatioiden toteuttamismalli. Lisäksi sanallinen esimerkkilaskelma kompensaaion 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 Teknologia kiinteistöt Oy		1 527
853-12-34-12	Teräskatu 7	Turun kaupunki	TsCP Kehitys Oy (Turun Teknologia kiinteistöt Oy)	8 839
853-12-65-5	Teräskatu 8	Kiinteistö Oy Turun Teräskatu 8		6 677
853-12-68-1	Rautakatu 5	Kiinteistö Oy Turun Rautakatu 5		1 805
853-12-66-3	Kalevantie 15	Helkama Emotor Oy,		4 388
853-12-66-5	Kalevantie 17	Kiinteistö Oy Pohjolan Perusyhtiö Länsi-Suomi 29 (Pohjola Rakennus Oy Suomi)		1 677
853-12-33-10	Rautakatu 12	TS-Yhtymä Oy		9 834
853-12-69-1	Ilmarisenkatu 1	Turun kaupunki	TS-Yhtymä Oy	1 761
853-12-33-8	Karjakatu 45	Turun kaupunki	TS-Yhtymä Oy	6 363
853-12-33-7	Karjakatu 47	Turun kaupunki	TS-Yhtymä Oy	2 165
853-12-9906-0 (12L)	Karjakatu 43-45	Turun kaupunki	TS-Yhtymä Oy	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 6.1)

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 teetetävää suunnittelua tai selvityksiä, maksaa kaavan laatimisaloitteen tekijä näiden kustannukset. Aloitteen tekijää tiedotetaan tarvittavien selvitysten teettämisestä ennen niiden tekemistä.

3 § Ulkopuolisella asiantuntijalla teetetävä 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 alikirjoitettu, 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 tonttimaa	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	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: Kupittaaan kärjen nähtävillä 17.6-16.8.2024 ollut kaavaehdotuskartta



Liite 7: Liitteen 6. mukaisen kaavaehdotuskartan mukainen rakennusoikeuksien arvon jakautumis- ja kompensatiolaskelma sekä kompensatioiden toteuttamismalli. Lisäksi sanallinen esimerkkilaskelma kompensatioiden arvon määrittelystä.

Kupittaaan kärki - Kompensatiolaskelma; nähtävillä ollut kaavaehdotus päiväys 10.6.2024 (Koy Turun Rautakatu (Pelican) poistettu)

KORTTELI	ASKM2	€	LTkm2	€
A1	3656	2 431 240 €	8531	2 559 300 €
A2	0	0 €	25000	7 500 000 €
A3	8800	5 852 000 €	2000	600 000 €
A4	14150	9 409 750 €	300	90 000 €
A5	5680	3 777 200 €		0 €
B1		0 €		0 €
B2	10300	6 849 500 €	300	90 000 €
B3	5200	3 458 000 €	300	90 000 €
B4	8100	5 386 500 €	300	90 000 €
B5	9950	6 616 750 €	300	90 000 €
C1	11166	7 425 390 €	3722	1 116 600 €
C2	16600	11 039 000 €	500	150 000 €
C3	10627	7 066 955 €	5723	1 716 900 €
C4	17700	11 770 500 €	300	90 000 €
C5	12000	7 980 000 €	300	90 000 €
D1	0	0 €	16000	4 800 000 €
Vihreä talo			1300	390000 €
SISÄALUE YHT.	133929	89 062 785 €	64876	19 462 800 €
		YHTEENSÄ	198805	108 525 585 €
		TEHOKKUUS	2,54	

KORTTELI	ASKM1	€	LTkm1	€
A1	874	581 210 €	2039	611 700 €
C1	1921,5	1 277 798 €	640,5	192 150 €
E1	0	0 €	14500	5 075 000 €
E2	0	0 €	6000	2 100 000 €
E3	0	0 €	18350	6 422 500 €
E4	0	0 €	19800	6 930 000 €
E5	0	0 €	12650	4 427 500 €
ULKOALUE YHT.	1921,5	1 277 798 €	71940,5	25 147 150 €
		YHTEENSÄ	73862	26 424 948 €
ALUEEN RAKENNUSOIKEUS YHTEENSÄ	272667		KM2	

Kiinteistötunnus	Omistaja / haltija	Tontin pinta-ala	%-osuus rak.oik.	Laskennallinen arvo	Rakennusoikeuden määrä
				AskM2	Ltkm2
853-12-66-1; 853-12-34-8; 853-12-34-9; 853-12-34-10; 853-12-32-13	Turun kaupungin suoraan omistama tonttima	26995	34,5 %	37 471 678 €	56348
853-12-32-13	Turun Teknologikiinteistöt Oy	1527	2,0 %	2 119 624 €	3187
853-12-34-12	TScP Kehitys Oy	8839	11,3 %	12 269 389 €	18450
853-12-65-5	Koy Turun Teräskatu 8 (Vienot)	6677	8,5 %	9 268 323 €	13937
853-12-65-4	Koy Turun Rautakatu 5 (NREP)		0,0 %	0 €	0
853-12-68-1	Koy Turun Rautakatu 5	1805	2,3 %	2 505 515 €	3768
853-12-66-3	Helkama Emotor Oy	4388	5,6 %	6 090 969 €	9159
853-12-66-5	Koy Pohjojen Perusyhtiö Länsi-Suomi 29	1677	2,1 %	2 327 839 €	3501
853-12-33-10	TS-Yhtymä Oy	9834	12,6 %	13 650 546 €	20527
853-12-69-1; 853-12-33-8; 853-12-33-7; 853-12-9906-0	TS-Yhtymä Oy	11566	14,8 %	16 054 729 €	24142
853-21-8-9; 853-21-8-7-M501	Koy Turun Joukahaisenkatu 10	3356	4,3 %	4 658 453 €	7005
853-12-66-2	Jukka ja Laura Kari	1519	1,9 %	2 108 519 €	3171
YHTEENSÄ (SISÄALUE):		78183	100,0 %	108 525 585 €	163196
					361752

Omistaja / haltija	Laskennallinen arvo	Omalle kiinteistölle sijoittuva rakennusoikeus kaavaehdotuksen perusteella	Rakennusoikeuden arvo	Kompensatioiden arvo
		Omistus/hallinta kortteilla	AskM2	Ltkm2
TTK	2 119 624 €	Osa A1 ja osa A4	1353	451
TScP Kehitys Oy vuokra	12 269 389 €	Osa B4, B5 ja osa C5	15709	515
Koy Turun Rautakatu 5	2 505 515 €	Osa A3 ja Osa KPY-1	493	1115
VIENTOT / BONAVA	9 268 323 €	Osa A4+A5	16442	380
Helkama Emotor Oy	6 090 969 €	Osa B2 ja osa B3	8617	334
POHUOLA	2 327 839 €	osa B3	2281	132
J&L Kari vuokra	2 108 519 €	Osa B1 ja osa B2	3666	96
TS	13 650 546 €	Osa C1 ja Osa C2	25318	3663
TS vuokra	16 054 729 €	C3 ja osa C4	28327	6023
YIT	4 658 453 €	D1	0	15408
TURKU	37 471 678 €	Muut alueet	31723	36759
YHTEENSÄ (SISÄALUE):			133929	64876
				108 525 585 €
				0 €

Kompensatioiden toteuttamismalli

Omistaja / haltija	Laskennallinen arvo	Tuleva rakennusoikeuden sijoitus ehdotukseen 10.6.2024 perustuen	Rakennusoikeuden arvo	Tarvittava loppukompensatio
		Kortteilla	AskM2	Ltkm2
TTK	2 119 624 €	C5 (26%), C3 (LTkm2)	3120	5723
TScP Kehitys Oy vuokra	12 269 389 €	B4, B5 (75 %)	15563	900
Koy Turun Rautakatu 5	2 505 515 €	C5 (28 %), Vihreä talo	3360	1300
VIENTOT / BONAVA	9 268 323 €	A4	14150	300
Helkama Emotor Oy	6 090 969 €	B2 (88 %)	9064	300
POHUOLA	2 327 839 €	B3 (65 %)	3380	300
J&L Kari vuokra	2 108 519 €	B2 (12%), B3 (35 %)	3056	300
TS	13 650 546 €	C1, C2 (45 %)	18636	4222
TS vuokra	16 054 729 €	C2 (55 %), C4 (84 %)	23998	300
YIT	4 658 453 €	D1	0	16000
TURKU	37 471 678 €	A1, A2, A3, B2, B5 (25 %), C3, C4 (16 %), C5 (46%)	39603	35531
YHTEENSÄ (SISÄALUE):			133929	64876
				108 525 585 €
				26591
				40
				769

Koko Sisäalueen rakennusoikeuden arvo (eur) jaettuna huomioitavien alueiden pinta-alalla saadaan Rakennusoikeuden Kokonaisarvon keskiarvo eli neliökoh-
tainen 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 kompen-
saatioon ja jos se on enemmän, hän on velvollinen suorittamaan kompensatiota.