

## YHTEISTYÖSOPIMUS (26.5.2020)

### 1. OSAPUOLET

#### 1.1 Turun kaupunki (jäljempänä "Kaupunki")

maanomistajana ja kaavoittajana

Y-tunnus 0204819-8

PL 355, 20101 Turku

#### 1.2 Ålandsbanken Tomtfond Specialplaceringsfond (jäljempänä "Ålandsbanken")

maanomistajana

Y-tunnus 2735964-6

Kaptensgatan, 22100 Mariehamn

#### 1.3 Hartela Länsi Suomi Oy (jäljempänä "Hartela")

Ålandsbankenin maanvuokramiehenä

Y-tunnus 0764622-6

PL 623, 20101 Turku

#### 1.4 Kiinteistö Oy Turun Voimakatu 2-4 (jäljempänä "Voimakatu 2-4")

maanvuokramiehenä

Y-tunnus 1638202-3

c/o YIT Suomi Oy, Lemminkäisenkatu 59, 20520 Turku (jäljempänä "YIT")

#### 1.5 Kiinteistö Oy Turun Voimakatu 13A (jäljempänä "Voimakatu 13A")

maanomistajana

Y-tunnus 2154662-7

c/o YIT Suomi Oy, Lemminkäisenkatu 59, 20520 Turku (jäljempänä "YIT")

#### 1.6 Kiinteistö Oy Turun Voimakatu 13B (jäljempänä "Voimakatu 13B")

maanomistajana

Y-tunnus 2154665-1

c/o YIT Suomi Oy, Lemminkäisenkatu 59, 20520 Turku (jäljempänä "YIT")

#### 1.7 Kiinteistöosakeyhtiö Turun Peronkatu 40 (jäljempänä "Peronkatu 40")

maanomistajana

Y-tunnus 0935017-0

Kalevantie 39, 20520 Turku

- 1.8 **TScP Kehitys Oy (jäljempänä "TScP")**  
maanvuokramiehenä  
Y-tunnus 2677457-3  
c/o Turun TeknologiaKiinteistöt Oy, Tykistökatu 6, 20520 Turku (jäljempänä "TeknologiaKiinteistöt")
- 1.9 **Kiinteistö Oy Infracity (jäljempänä "Infracity")**  
maanvuokramiehenä  
Y-tunnus 3020647-2  
c/o Turun TeknologiaKiinteistöt Oy, Tykistökatu 6, 20520 Turku (jäljempänä "TeknologiaKiinteistöt")
- 1.10 **Kiinteistöosakeyhtiö Turun Jaanintie 24 (jäljempänä "KOy Jaanintie")**  
maanomistajana  
Y-tunnus 0934703-5  
PL 183, 65101 Vaasa
- 1.11 **Kiinteistö Navigare Oy (jäljempänä "Navigare")**  
maanvuokramiehenä  
Y-tunnus 2345437-1  
Jousitie 5, 20760 Piispanristi
- 1.12 **Lehto Asunnot Oy (jäljempänä "Lehto")**  
esisopimus Navigaren maanvuokraoikeudesta  
Y-tunnus 0189229-0  
Voimatie 6 B, 90440 Kempele

## **2. YHTEISTYÖSOPIMUKSEN TARKOITUS**

Kaupungin on maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti huolehdittava alueiden käytön suunnittelusta ja rakentamisen ohjauksesta alueellaan. Alueiden käytön yksityiskohtaista järjestämistä, rakentamista ja kehittämistä varten laaditaan asemakaava, jonka tarkoituksena on osoittaa tarpeelliset alueet eri tarkoituksia varten ja ohjata rakentamista ja muuta maankäyttöä paikallisten olosuhteiden, kaupunki- ja maisemakuvan, hyvän rakentamistavan, olemassa olevan rakennuskannan käytön edistämisen ja kaavan muun ohjaustavoitteen edellyttämällä tavalla (MRL 50 §).

Osapuolten tavoitteena on yhteistyötä tekemällä jouduttaa kaavoitusprosessia. Tällä sopimuksella sovitaan tehtävä- ja kustannusjaosta sopimuksen kohteena olevan alueen kaavoituksen valmistelussa. Muutokset sopimukseen tehdään kirjallisesti.

Alue käsitellään kehittämistyössä yhtenä kokonaisuutena ilman nykyisiä käyttötarkoitus- ja maanomistusrajoja.

Asemakaavan laadinnassa on noudatettava maankäyttö- ja rakennuslain velvoittavia säännöksiä. Näistä velvoittavista määräyksistä ei voida tällä sopimuksella poiketa eikä asemakaavan sisällöstä voida etukäteen sopia. Kaava-asiakirjojen sisällön ja asema-kaavaehdotuksen lopullisen sisällön ja laadun ratkaisee Kaupunki. Asemakaavoitukseen liittyvien suunnitelmien ja asiakirjojen hyväksymisestä ja siten asemakaavaprosessin eteenpäin viemisestä päättävät luottamuselimet, samoin kuin mahdollisesta kaavoituksen keskeyttämisestä.

Osapuolet ovat tietoisia, että kaavanmuutoksen valmistelu ei välttämättä johda kaavanmuutoksen hyväksymiseen. Mikäli näin kävisi, ei osapuolilla ole mitään vaatimuksia Kaupunkia kohtaan.

### **3. SOPIMUSALUE**

Sopimusalue on esitetty tämän sopimuksen liitteenä olevalla kartalla M 95 / 23.4.2020 (Liite 1).

### **4. SOPIMUKSEN TAUSTAA**

#### **4.1 Masterplan 2050 ja Itäharjun kehittämissuunnitelma**

Turun kaupunginvaltuusto päätti vuoden 2016 talousarvion yhteydessä Turun tiedepuisto -kärkihankkeen (jälj. ”kärkihanke”) asettamisesta. Turun kaupunginhallitus toimeenpani valtuuston päätöksen käynnistämällä kärkihankkeen huhtikuussa 2016 (Kh 25.4.2016 § 163). Kärkihankkeessa tuotettu Turun Tiedepuiston Masterplan 2050 esiteltiin kaupunginhallitukselle joulukuussa 2017. Toukokuussa 2018 kaupunginvaltuusto päätti, että kärkihanke ohjaa kulloinkin toimivaltaisen toimielimen ja viranhaltijan valmistelua ja päätöksentekoa. Samalla se hyväksyi kärkihankkeen toteuttamista ja suunnittelua ohjaavat periaatteet (kv 14.5.2018 § 91).

Kaupunginvaltuuston 14.5.2018 § 91 hyväksymien em. periaatteiden mukaisesti kärkihankealueen kehittäminen ohjelmoidaan Masterplanissa esitettyjen isojen kokonaisuuksien kautta. Erityisesti Itäharjun puolen vahvaan kehitykseen panostetaan siten, että alueelle syntyy kiinnostavia rakennusinvestointikohteita ja tonttivarantoa.

Kaupunginhallitus on, edellä mainitun kaupunginvaltuuston päätöksen mukaisesti, päätöksellään 18.6.2018 § 265 hyväksynyt Turun tiedepuisto -kärkihankkeen toteuttamissuunnitelman sekä kärkihankkeessa määritellyn Itäharjun kolmion osalta Masterplanin mukaisen kehittämissuunnitelman ohjeellisena noudatettavaksi. Hyväksytyyn kehittämissuunnitelman mukaisesti nyt kyseessä oleva sopimusalue sijoittuu kehittämissuunnitelman vaiheen 1 alueelle, missä tavoitteena on käynnistää kaavoitus kumppanuuksin ja mahdollistaa sekä nopean asuntotuotannon käynnistyminen että joukko-liikenneakselin toteutuminen.

Yhteistyösopimus 26.5.2020 (tehdyt muutokset tummennettuna)

## 4.2

### Osapuolten kiinteistöjen omistukset ja hallinta sopimusalueella (n. 17,8 ha)

Osapuolet omistavat ja hallitsevat sopimusaluetta seuraavasti:

- **Hartela** hallitsee yhteensä **13545 m<sup>2</sup>** suuruisia alueita seuraavasti:
  - vuokrasopimuksen nojalla Ålandsbankenin omistamaa kiinteistöä 853-12-42-6, pinta-ala 9623 m<sup>2</sup>, osoite Kalevantie 31
  - vuokrasopimuksen nojalla Ålandsbankenin omistamaa kiinteistöä 853-12-42-8, pinta-ala 2971 m<sup>2</sup>, osoite Kalevantie 29
  - vuokrasopimuksen nojalla Ålandsbankenin omistamaa määräälaa 853-514-2-0-M612, pinta-ala 951 m<sup>2</sup>
  
- **YIT** hallitsee yhteensä **22099 m<sup>2</sup>** suuruisia alueita seuraavasti:
  - YIT:n omistama yhtiö Voimakatu 2-4 hallitsee vuokrasopimuksen nojalla Turun kaupungin omistamaa kiinteistöä 853-12-39-12, pinta-ala 7099 m<sup>2</sup>, osoite Voimakatu 4
  - YIT:n omistamat yhtiöt Voimakatu 13A (9/15) ja Voimakatu 13B (6/15) omistavat kiinteistön 853-12-41-23, pinta-ala 15000 m<sup>2</sup>, osoite Voimakatu 13
  
- **Peronkatu 40** hallitsee yhteensä **38927 m<sup>2</sup>** suuruisia alueita seuraavasti:
  - omistamaansa kiinteistöä 853-12-46-10, pinta-ala 38927 m<sup>2</sup>, osoite Kalevantie 39
  
- **Teknologiakiinteistöt** hallitsee yhteensä **9373 m<sup>2</sup>** suuruisia alueita seuraavasti:
  - Teknologiakiinteistöjen omistama yhtiö TScP hallitsee vuokrasopimuksen nojalla Turun kaupungin omistamaa kiinteistöä 853-12-62-7, pinta-ala 3457 m<sup>2</sup>, osoite Voimakatu 12
  - Teknologiakiinteistöjen omistama yhtiö TScP hallitsee vuokrasopimuksen nojalla Turun kaupungin omistama kiinteistöä 853-12-62-8, pinta-ala 3622 m<sup>2</sup>, osoite Voimakatu 10
  - Teknologiakiinteistöjen omistama yhtiö Infracity hallitsee vuokrasopimuksen nojalla Turun kaupungin omistamaa kiinteistöä 853-12-39-11, pinta-ala 2294 m<sup>2</sup>, osoite Voimakatu 6
  
- **KOy Jaanintie** hallitsee yhteensä **44950 m<sup>2</sup>** suuruisia alueita seuraavasti:
  - omistamaansa kiinteistöä 853-12-46-8, pinta-ala 43207 m<sup>2</sup>, osoite Kalevantie 41
  - omistamaansa määräälaa 853-12-46-7-M501, pinta-ala 1551 m<sup>2</sup>
  - omistamaansa määräälaa 853-514-2-0-M611, pinta-ala 192 m<sup>2</sup>
  
- **Navigare / esisopimuksella Lehto** hallitsevat yhteensä **3805 m<sup>2</sup>** suuruisia alueita seuraavasti:
  - vuokrasopimuksen nojalla Turun kaupungin omistamaa kiinteistöä 853-12-67-5, pinta-ala 3805 m<sup>2</sup>, osoite Sammonpolku 1

- **Turun kaupunki** hallitsee yhteensä **45850 m<sup>2</sup>** suuruisia alueita seuraavasti (näistä alueista osa voi olla vuokrattuna lyhytaikaisilla maanvuokrasopimuksilla kolmansille, mutta lasketaan tässä sopimuksessa kaupungin hallinnassa olevaksi alueeksi):
  - o osa omistamastaan kiinteistöstä 853-12-9901-0, pinta-ala 37734 m<sup>2</sup>, katu-alueita
  - o osa omistamastaan kiinteistöstä 853-12-9903-0, pinta-ala 1421 m<sup>2</sup>, puisto-alueita
  - o osa omistamastaan kiinteistöstä 853-514-2-0, pinta-ala 4563 m<sup>2</sup>, muodostaa hyväksytyt tonttijaon mukaisen LPA-tontin 853-12-46-9
  - o osa omistamastaan kiinteistöstä 853-12-41-21, pinta-ala 2132 m<sup>2</sup>, osoite Voimakatu 9

#### 4.3 Yleiskaava

Sopimusalue on voimassa olevassa Turun yleiskaava 2020:ssä osoitettu kaavamerkinällä työpaikkojen ja asumisen alueeksi (PAK): Nykyinen teollisuusalue, jota osa-alueittain kehitetään tehokkaammiksi ja viihtyisämmiksi työpaikka- ja asuntoalueiksi palveluineen. Sopimusalueen poikki kulkee yleiskaavassa merkitty pääviheryhteys.

Vireillä olevassa yleiskaavan tarkistuksessa sopimusalue on osoitettu osin asuinalueeksi sekä osin työpaikka-alueeksi. Sopimusalueen kautta on osoitettu kulkevan joukkoliikennepainotteinen katu. Lisäksi alue sijoittuu vireillä olevan yleiskaavan mukaisille Turun Tiedepuiston innovaatio- ja osaamiskeskittymän alueelle sekä tiivistyvän kestävä kaupunkirakenteen vyöhykkeelle.

#### 4.4 Asemakaava

Sopimusalueella on voimassa olevissa asemakaavoissa teollisuus- ja varastorakennusten, liikerakennusten, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön, sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien toimitilarakennusten korttelialueita, autopaikkojen korttelialue sekä katu- ja puistoalueita.

Kortteli 39 asemakaava on vuodelta 1961. Kaavassa kortteli on osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (T).

Korttelin 41 sopimusalueeseen kuuluvan osan asemakaava on vuodelta 1961. Kaavassa korttelin osa on osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (T).

Korttelin 42 sopimusalueeseen kuuluvan osan asemakaava on vuodelta 2003. Kaavassa korttelin osa on osoitettu toimitilarakennusten korttelialueeksi. Toiminta ei saa aiheuttaa ympäristöhäiriöitä (KTY).

Korttelin 46 asemakaava on vuodelta 2004. Kaavassa kortteli on osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (T), liikerakennusten korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM-1), sekä autopaikkojen korttelialueeksi (LPA).

Korttelin 62 asemakaava on vuodelta 1961. Kaavassa kortteli on osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (T).

Korttelin 67 sopimusalueeseen kuuluvan osan asemakaava on vuodelta 2003. Kaavassa korttelin osa on osoitettu toimitilarakennusten korttelialueeksi. Toiminta ei saa aiheuttaa ympäristöhäiriöitä (KTY).

#### 4.5 **Alueen rakennuskanta**

Osa sopimusalueesta on rakentamatonta. Sopimusalueen rakennetuilla osilla sijaitsee vuosien 1956-1982 välisenä aikana valmistuneita teollisuus-, varasto- ja toimitilarakennuksia.

#### 4.6 **Aloite asemakaavan muuttamiseksi**

Maanomistajat ja haltijat ovat jättäneet Kaupungille 3.1.2020 päivätyn aloitteen asemakaavan muuttamiseksi. Tämän sopimuksen katsotaan täydentävän jätettyä aloitetta.

#### 4.7 **Osapuolten neuvottelut ja sopimusalue**

Osapuolet ovat neuvottelleet keinoista nopeuttaa Sopimusalueen kehittämistä.

Hankkeen jouduttamiseksi on päätetty allekirjoittaa yhteistyösopimus, jonka tavoitteena on käynnistää sopimusalueen asemakaavanmuutos ja yhteistyössä edesauttaa alueen kehittymistä.

Osapuolet toteavat yhteisesti, että tämä yhteistyösopimus ei syrjäytä kaavoitukselle lainsäädännössä asetettuja tavoitteita ja sisältövaatimuksia. Tällä sopimuksella ei sovi kaavan sisällöstä.

### 5. **OSAPUOLTEN TAVOITTEET SOPIMUSALUEELLA**

Osapuolten tavoitteena on muuttaa sopimusalueella omistamiensa ja hallinnoimiensa kiinteistöjen asemakaava kerrostalovaltaiseksi pääasiassa asuntorakentamisen mahdollistavaksi asemakaavaksi. Peronkatu 40 tavoitteena on mahdollistaa asuinrakentamisen lisäksi liike-, palvelu- ja toimitilarakentaminen pysäköinteineen. KOy Jaanintien tavoitteena on liike-, palvelu- ja toimitilarakentaminen pysäköinteineen.

Kaupungin tavoitteena on lisäksi mahdollistaa joukkoliikennepainotteisen kadun kaavoittaminen sopimusalueen kautta vireillä olevan yleiskaavan tarkistuksen mukaisesti. Kaupungin tavoitteet tarkentuvat osallistumis- ja arviointisuunnitelman hyväksymisen yhteydessä.

Voimakatu 13A ja Voimakatu 13B omistama kiinteistö 853-12-41-23 on mukana sopimusalueessa, koska osa kiinteistöstä tullaan tarvitsemaan joukkoliikennekaduksi. Loppuosa kiinteistöstä on tämän kaavamutoksen yhteydessä tarkoitus säilyttää nykyisellä kaavamääräyksellä.

### 6. **PROJEKTIRYHMÄ**

Sopimusalueen kehittämistä varten perustetaan koordinoiva projektiryhmä, jossa on kolme edustajaa Kaupungilta ja yksi edustaja kutakin osapuolta kohden. Osapuolella tässä kohdassa tarkoitetaan kohdassa 4.2 määriteltyjä tahoja, jotka hallitsevat alueita

joko suoraan omistamalla, maanvuokrasopimuksen perusteella tai omistamiensa yhtiöiden kautta.

Kaupungin edustaja toimii projektiryhmän puheenjohtajana. Tämän lisäksi osapuolet nimeävät projektiryhmään sihteerin. Kullekin edustajalle nimetään myös varahenkilö.

Projektiryhmän keskeisenä tehtävänä on yhteistyössä vaikuttaa sopimuksen alaisten alueiden kaavoitukseen siten, että alueiden kehittämiseksi asetetut mm. laadulliset, hanketaloudelliset ja aikataululliset tavoitteet saavutetaan parhaalla mahdollisella tavalla.

## **7. SUUNNITTELU JA SEN KUSTANNUKSET**

### **7.1 Asemakaavanmuutoksen laatimisesta ja käsittelystä sekä tonttijaosta perittävät maksut**

Kaupunki laatii sopimusalueelle asemakaavan ja vastaa asemakaavanmuutoksen asiakirjojen laatimisesta.

Kaavan valmistelussa käytetään arkkitehtikonsulttia, jonka kaupunki valitsee kaupungin kilpailuttamista puitesopimus konsulteista. Arkkitehtikonsultti laatii asemakaavoitusta varten maankäyttösuunnitelmat, tarvittavat viitesuunnitelmatasoiset rakennussuunnitelmat, havainnekuvat ja mallinnukset sekä kaavan valmisteluaineistoa. Asemakaavanmuutoksen osapuolet varmistavat, että esitetty maankäyttösuunnitelma ja siihen perustuva asemakaava ovat taloudellisesti toteuttamiskelpoisia.

Kaupunki perii sopimuksen allekirjoitushetkellä voimassa olevan kaavoitustaksan mukaisesti asemakaavan laatimisesta aiheutuneet kustannukset sekä kulloinkin voimassa olevan kaupungin taksan mukaiset tonttijaon laatimisesta perittävät maksut. Kaupunkiympäristölautakunta on hyväksynyt kaavoitustaksan 10.12.2019 § 492. Taksa on tämän sopimuksen liitteenä 2. Kaavavalmistelun arvioitu kattohinta, sisältäen arkkitehtikonsultin kustannukset perustuen 1195 työtuntiin, on 160.000,00 euroa. Mahdollinen arvioidun kattohinnan ylitys hyväksytetään projektiryhmässä.

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

Sopimuksen osapuolet vastaavat tämän sopimuskohtan mukaisesti syntyvistä kustannuksista kohdan 4.2 mukaisten hallitsemiensa maa-alueiden pinta-alojen suhteessa. Kustannusosuuksien jakamisessa YIT:n hallinnassa olevien alueiden pinta-alasta vähennetään kiinteistön 853-12-41-23 pinta-ala siltä osin kuin se osoitetaan nykyiseen käyttötarkoitukseensa (T) ja kaupungin hallinnassa olevien alueiden pinta-alasta vähennetään ne nykyiset katu- ja muut yleiset alueet, jotka asemakaavanmuutoksella osoitetaan edelleen katu- ja muiksi yleisiksi alueiksi.

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

## **Pilaantuneiden maiden selvitys- ja puhdistamisvastuut**

Itäharjun teollisuusalue on ollut pääosin peltoa ja laidunmaata 1930-luvulle saakka. Alueen kehittäminen alkoi tutkimusalueen 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, maa-lausta, konepajatoimintaa, asfaltin valmistusta, varikkotoimintaa 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, 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, mineraaliöljyt ja öljyhiilivedyt, sinkki, kromi 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 toteutetaan mahdollisuuksien mukaan yhteistyössä eri maanomistajien kesken. Sopimuksen osapuolet vastaavat pilaantuneiden maiden selvittämisestä, kunnostussuunnittelusta, mahdollisen jätteen poistamisesta sekä maaperän puhdistamisesta ja käsittelystä aiheutuvista kustannuksista uuden maankäytön edellyttämään tasoon kukin kohdan 4.2 mukaisten hallitsemiensa maa-alueiden osalta.

## **8. MAANKÄYTTÖ- JA LUOVUTUSSOPIMUKSET SEKÄ VUOKRASOPIMUSTEN TARKISTAMINEN**

Sopimusalueen toteuttaminen edellyttää huomattavia yhdyskuntarakenneinvestointeja. 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. Selvyiden vuoksi todetaan, että tämä yhteistyösopimus ei velvoita sopimuksen osapuolia allekirjoittamaan edellä tai jäljempänä sopimuksen kohdassa 8 todettuja maankäyttö- ja maanvaihtolain mukaisia sopimuksia ja maanvaihtoihin ja/tai luovutuksiin liittyviä sopimuksia, vaan kukin osapuoli ratkaisee niiden allekirjoittamisen erillisin päätöksin tuolloin voimassa olevien toimivaltuuksiensa mukaisesti.

Osapuolten kesken luovutettavista alueista ja rakennusoikeuden arvoista sovitaan erikseen asemakaavanmuutoksen johdosta laadittavissa maanvaihtoihin ja/tai luovutuksiin liittyvissä sopimuksissa. ***Kaupungin omistaman tontin vuokramiehellä on oikeus vuokrata käyvän markkinahinnan ja muutoin kaupungin voimassa olevien asunto- ja maapolitiikan periaatteiden mukaisesti määräytyvällä maanvuokralla sopimuksen tekohetkellä vuokraamansa tontti tai sen osa, joka on osoitettu korttelialueeksi, asemakaavanmuutoksen tultua voimaan.***

Sopimuksen osapuolten kohdan 4.2 mukaiset hallitsemat alueet muodostavat yhteisen suunnittelualan. Osapuolet sitoutuvat ***neuvottelemaan tarvittavista maa-aluevaihtoista rakennuspaikkojen muodostamiseksi maanomistajien kesken, yleisten alueiden luovuttamisesta kaupungille sekä kaupungin omistuksessa olevien korttelialueiden luovuttamisesta vuokraamalla kaavaehdotuksen tultua hyväksytyksi lautakunnassa seuraavin periaattein:***

- Tavoitteena on muodostaa jokaiselle osapuolelle rakennuskelpoinen/rakennuskelpoisia rakennuspaikkoja.
- Asemakaavanmuutoksella osoitettu osapuolten hallitsemille alueille osoitettu rakennusoikeus jakautuu osapuolten kesken siten, että jokaiselle osapuolelle tulee rakennusoikeutta kohdan 4.2 mukaisten hallitsemiensa maa-alueiden pinta-alojen suhteessa. Rakennusoikeuden osuutta laskettaessa YIT:n hallinnassa olevien alueiden pinta-alasta vähennetään kiinteistön 853-12-41-23 pinta-ala siltä osin kuin se osoitetaan nykyiseen käyttötarkoitukseensa (T) ja kaupungin hallinnassa olevien alueiden pinta-alasta vähennetään ne nykyiset katu- ja muut yleiset alueet, jotka asemakaavanmuutoksella osoitetaan edelleen katu- ja muiksi yleisiksi alueiksi.
- Osapuolille osoitettava rakennusoikeus osoitetaan pääsääntöisesti osapuolen jo hallinnassa olevista alueista siten, että jokainen osapuoli saa osuutensa vastaavan määrän rakennusoikeudesta.
- ***Mikäli maanomistajien välillä on tarpeen tehdä maanvaihtoja tai kauppoja rakennuspaikkojen saattamiseksi yksiin käsiin,*** selvitetään mahdollisissa em. maa-aluejärjestelyissä ensisijaisesti kiinteistönmuodostamislain (KML 1995/554) 58 § 1 mom. mukaisten vapaaehtoisten tilusvaihtojen hyödynnettävyys perustuen osapuolten välisiin tilusvaihtosopimuksiin.
- Turun kaupungin omistamilla tonteilla tällä hetkellä maanvuokralaisina olevat osapuolet sitoutuvat purkamaan nykyiset maanvuokrasopimukset kokonaisuudessaan Turun kaupungin kanssa samassa yhteydessä, ***kun osapuolille luovutetaan***

**vuokraamalla asemakaavanmuutoksella muodostuneita rakennuspaikkoja** ja samassa yhteydessä nykyisistä vuokra-alueista asemakaavanmuutoksella osoitetut katu- ja yleiset alueet siirtyvät korvauksetta kaupungin hallintaan.

Perheasuntojen osuuden tulee tonttikohtaisesti olla vähintään 20% asuntotuotannosta (ei koske erityisasumista<sup>[1]</sup>). Perheasunnoiksi katsotaan vähintään kahden makuuhuoneen asunto. Lisäksi asuntorakentamisesta keskimäärin 20% rakennusoikeudesta tulee toteuttaa kohtuuhintaisena ARA-asuntotuotantona. Osapuolet hyväksyvät nämä vaatimukset sisällytettävän maankäyttösopimukseen sekä **maanvuokrasopimukseen**.

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

Maankäyttösopimuskorvauksista sovitaan, **ja 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.

## 9. TAVOITEAIKATAULU

Osapuolten tavoitteena on, että asemakaavanmuutosehdotus on hyväksymiskäsittelyssä vuonna 2022.

## 10. OIKEUDET VALMISTELUMATERIAALIIN

Osapuolilla on rajoittamaton oikeus käyttää ja muutoinkin hyödyntää sekä edelleen luovuttaa sopimuksen myötä syntyvää hyväksyttyä valmistelumateriaalia joko kokonaan tai osittain riippumatta siitä, miten pitkälle kaavaprosessissa edetään.

Asiakirjojen julkisuus määräytyy julkisuuslain mukaisesti.

## 11. MUUT EHDOT

Osapuoli ei saa siirtää tätä sopimusta osittain tai kokonaan kolmannelle ilman Kaupungin suostumusta. Mikäli Osapuoli luovuttaa sopimusalueella sijaitsevan kiinteistönsä

---

<sup>[1]</sup> Opiskelijoiden sekä toimintarajoitteisten, asumisessaan tavanomaisesta poikkeavien hoito-, tuki- tai muita palveluja tarvitsevien asuminen.

osittain tai kokonaan kolmannelle tämän sopimuksen voimassa ollessa, vastaa Osapuoli edelleen Kaupunkiin nähden tämän sopimuksen mukaisista velvoitteista, ellei luovutuskirjassa ole Kaupungin etukäteen hyväksymänä siirretty tätä sopimusta kolmannelle.

Mikäli Osapuoli luovuttaa em. kohdan mukaisesti kiinteistönsä osittain tai kokonaan kolmannelle tämän sopimuksen voimassa ollessa, laskuttaa Kaupunki luovuttaneelta Osapuolelta kohdan 7.1 mukaisesti jo syntyneet kustannukset. Tällöin osapuolen osuus kustannuksista lasketaan kohdan 4.2 mukaisen hallitsemansa maa-alueen pinta-alan suhteessa koko sopimusalueen pinta-alaan. Jo maksettu osuus vähennetään lopullisia kustannuksia laskutettaessa osapuolen osuudesta.

Mikäli sopimukseen tulee sopimuksen voimassaoloaikana lisää osapuolia, tulee sopimukseen lisättävän osapuolen osallistua tämän sopimuksen kohdan 7.1 mukaisiin kustannuksiin hallitsemansa maa-alueen pinta-alan mukaisessa suhteessa. Lisäksi osapuolet sitoutuvat neuvottelemaan tähän sopimukseen tarvittavat muut muutokset osapuolten lisääntyessä.

Osapuolet vastaavat osaltaan tämän sopimuksen kohdan 7.1 mukaan syntyvistä kustannuksista myös siinä tapauksessa, että laaditut kaavasuunnitelmat eivät etenisi lopulliseen kaavan hyväksymispäätökseen taikka että suunniteltu kaava ei muusta syystä tulisi voimaan osapuolen hallitsemien alueiden osalta. Kuitenkin mikäli kaupunki, ennen kaavaehdotuksen vientiä hyväksymiskäsittelyyn, päättäisi yksipuolisesti lopettaa sopimusalueen kaavoituksen, vastaa kaupunki kohdan 7.1 mukaisista kustannuksista kokonaisuudessaan.

Sopimusta koskevat erimielisyydet ratkaistaan ensimmäisenä oikeusasteena Varsinais-Suomen käräjäoikeudessa.

Tämä sopimus on julkinen asiakirja.

## **12. SOPIMUKSEN VOIMAANTULO JA VOIMASSAOLOAIKA**

Tämä sopimus tulee voimaan, kun Osapuolet ovat sen allekirjoittaneet.

Sopimuksen voimassaolo päättyy viimeistään 31.12.2025, mikäli Osapuolet eivät kirjallisesti sovi toisin.

## **13. PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUKSET**

Tätä sopimusta on tehty xxxxxxxxxxxx (xx) saman sisältöisenä kappaleena, yksi kullekin osapuolelle.

Turussa . päivänä kuuta 20xx


**TURUN KAUPUNKI**

**XXXXX**

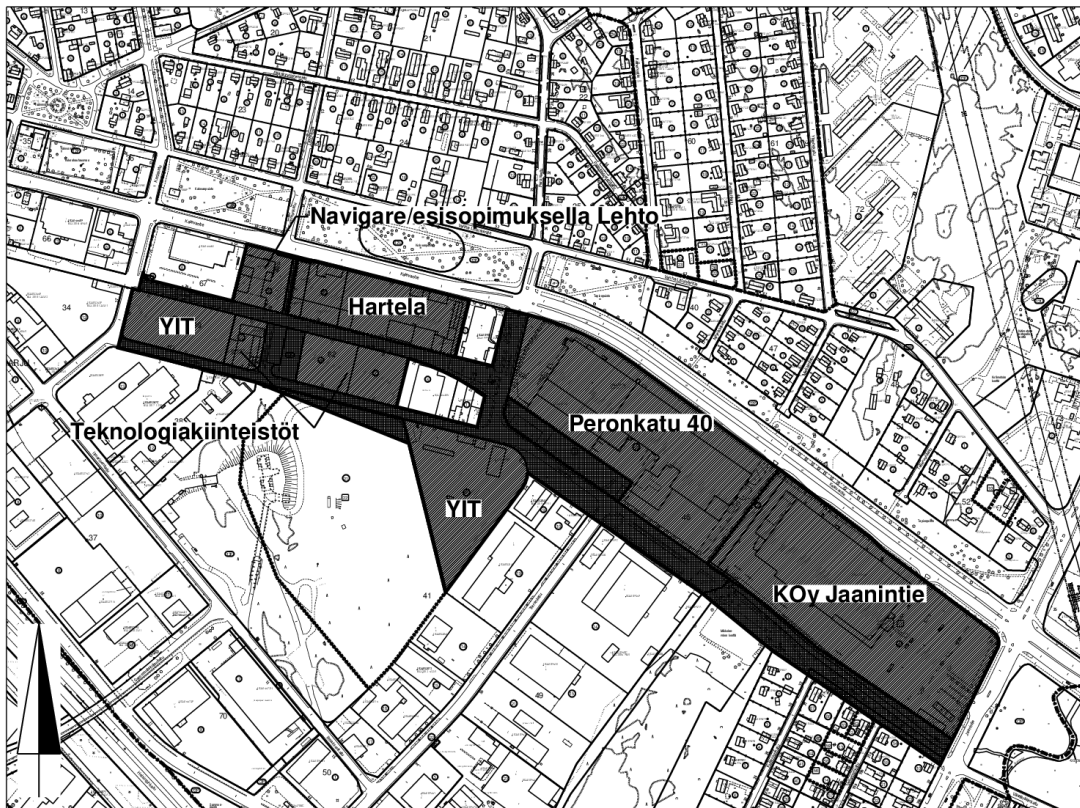
Liitteet:      1. Kartta sopimusalueesta  
                  2. Kaavoitustaksa

 Sopimusalue:


Osapuolten omistukset ja hallinta sopimusalueella

 Turun kaupunki

 Muut osapuolet (osapuolet on nimetty kartalle)



0 50 mm

 <b>KAUPUNKIYMPÄRISTÖTOIMIALA</b>			
KARTTA	M 95	VALMISTELIJA	Suvi Panschin
PVM	22.4.2020	PIIRTÄJÄ	Janina Kajala

## **Asemakaavan ja asemakaavanmuutoksen laatimisesta ja käsittelystä perittävät maksut – voimassa 1.1.2020 alkaen**

### **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.

1.4 § Kaavan valmistelutyötä on myös tuomioistuimille annettavien lausuntojen valmistelu. Aloitteen tekijältä peritään tästä työstä aiheutuneet kustannukset 2.2 §:n mukaisesti.

### **2 § Omana työnä laadittavat kaavat**

2.1 § Pienistä omakotitontin jakamisen mahdollistavista kaavanmuutosten laatimisesta 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 120 €
- kaavan valmistelu, arkkitehti, DI, lakimies 85 €
- kaavan valmistelu, erityisasiantuntija 85 €
- kaavan valmistelu, kaavasuunnittelija 60 €
- avustavat tehtävät, suunnitteluavustaja 50 €

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 2 500 euroa kaavaa kohti 2 §:n ja 3 §:n maksujen lisäksi.

4.2 § Lautakunnan päätettäväksi delegoiduista kaavoista ja kaavanmuutoksista peritään kaavan käsittelystä aiheutuneina kustannuksina 1 500 euroa kaavaa kohti 2 §:n ja 3 §:n maksujen lisäksi.

4.3 § Kaikista kaavoista ja kaavanmuutoksista peritään kuulutuskustannuksina 400 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 luottamuselimestä.

#### **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.

#### **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 1.1.2020.

11.2 § Taksaa sovelletaan kaikkiin sen voimaantulon jälkeen käynnistettäviin kaavoihin ja kaavanmuutoksiin. Kaavoituksen katsotaan käynnistyneen kun sopimus kaavan valmistelutyöstä tai kumppanuussopimus on allekirjoitettu tai luottamuselin on merkinnyt MRL 63 §:n mukaisen kaavan osal-

listumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi ellei muusta ole sovittu. Taksaa ei sovelleta niihin kaavoihin, joiden osallistumis- ja arviointisuunnitelma on hyväksytty ennen taksan voimaantuloa.