

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	1
Kaupunginhallitus	225	23.05.2022	3	
Kaupunginvaltuusto	146	13.06.2022	28	

11740-2017 (613, 002)

Turun ratapiha-alueen kehittäminen ja ehdollinen kiinteistökauppa

Tiivistelmä:

Areena- ja elämyskeskushankkeen mahdollistamiseksi Turun kaupungin, VR-Yhtymän ja Turun Ratapihan Kehitys Oy:n välistä Turun ratapiha-alueetta koskevaa kumppanuussopimusta esitetään jatkettavaksi 30.6.2023 saakka. Hankkeen toteuttamisen kannalta välttämättömän ratavarikon siirron varmistamiseksi aikataulussaan Turun kaupungin ja VR Yhtymän välille esitetään solmittavaksi vaihtoehtoinen ratapiha-alueen asemakaavoitusta koskeva kumppanuussopimus. Samalla esitetään hyväksyttäväksi alueen kiinteistöjen hankintaa koskevat ehdolliset kauppakirjat.

Kh § 225

Omistajaohjausjohtaja Jarkko Virtanen, kaupunkiympäristöjohtaja Christina Hovi, kaupunginlakimies Riikka Lehtimäki ja maankäytön suunnittelija Juha Lipponen 18.5.2022:

Kansainvälisesti ja valtakunnallisesti on havaittu, että kaupungissa yleensä hyvin keskeisesti sijaitsevien ratapiha-alueiden uudistaminen luo erinomaista potentiaalia kestäväälle, yhdyskuntarakennetta eheyttävälle kaupunkikehitykselle. Turussa laajat rautatieliikenteen alueet ovat olennainen osa kaupunkikeskustaa ympäröivää uudistuvan kaupungin vyöhykettä.

Ratapihojen alueella tällä hetkellä käynnissä oleva kehitys tukee kokonaisuutena tunnin junan toteutumista ja lähijunaliikenteen käynnistymistä. Tiedepuiston alueen kehittäminen kytkee tunnin junan myötä kaupungin yritysalueet ja korkeakoulut pääkaupunkiseutuun. Samalla ratapihahanke yhdessä Logomon ja matkakeskuksen kanssa mahdollistaa huomattavan tapahtuma-, kulttuuri- ja urheilukeskittymän valtakunnallisen saavutettavuuden niin pääkaupunkiseudun nopealla junayhteydellä kuin lähijunaliikenteelläkin.

Areena- ja elämyskeskushanke

Yksityinen kehittäjäryhmä Turun Ratapihan Kehitys Oy (TRK) on yhdessä kiinteistön omistajan VR Yhtymä Oyj:n (VR) kanssa tehnyt aloitteen Turku Ratapiha -työnimellä kulkevasta hankkeesta. Hankkeen sisältönä on luoda ratapiha-alueelle 2020-luvun kiinteistö- ja kaupunkikehityskonsepti, jossa huipputeknologia ja palveludesign yhdistyvät synnyttämään mittavan elämys- ja tapahtumakeskittymän.

Sopimuksella on käynnistetty kehitys- ja kaavoitusvaihe, jonka toimenpiteiden aiheuttamat kustannukset aloitteen tekijät ovat sitoutuneet kustantamaan. Ratapihahanke tukee Turun kaupunkistrategiaa monella tavalla. Se toteuttaa yhdessä tekemistä ja kumppanuutta vahvistaen kaupungin tapahtumallista ja matkailullista vetovoimaa sekä kaupunkikeskustan elinvoimaa.

Kaupunki, VR-Yhtymä Oyj ja Turun Ratapihan Kehitys Oy allekirjoittivat 11.12.2017 kumppanuussopimuksen Turun ratapiha-alueen ja asema-alueen kaavoituksen käynnistämisestä sekä alueen kehittämisestä perustuen kau-

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	2
Kaupunginhallitus	225	23.05.2022	3	
Kaupunginvaltuusto	146	13.06.2022	28	

pujinhallituksen päätökseen 20.11.2017 § 501. Kyseisen sopimuksen voimassaolo päättyi 31.12.2021.

VR ja TRK allekirjoittivat hankkeen asemakaavoitusvaiheen aikana 7.3.2018 kiinteistökaupan esisopimuksen VR:n omistamien maa-alueiden siirtymisestä TRK:n omistukseen. Kiinteistökaupan esisopimus kuitenkin raukesi samanaikaisesti kumppanuussopimuksen kanssa 31.12.2021.

Sopimusten raukeaminen vuoden 2021 lopulla perustui TRK:n ilmoitukseen, jonka mukaan yhtiöllä ei ollut tällä hetkellä koronapandemiasta ja voimakkaasta rakennuskustannusindeksin noususta johtuen edellytyksiä tehdä sitovaa toteutus päätöstä elämyskeskushankkeesta. Yhtiö esittikin asemakaavoituksen väliaikaista keskeyttämistä ja kumppanuussopimuksen jatkamista. VR:n ja TRK:n välinen valmistelutyö kiinteistökaupan toteuttamiseksi on kuitenkin edelleen käynnissä, vaikka hankkeen toteutus päätös on siirtynyt.

Kaupungin, VR:n ja TRK:n välisissä neuvotteluissa ei ole nähty estettä jatkaa vuonna 2017 allekirjoitettua kumppanuussopimusta 30.6.2023 saakka ja kaikki osapuolet ovat ilmoittaneet neuvotteluissa hyväksyvänsä kumppanuussopimuksen jatkosopimuksen (liite 1).

Mikäli kiinteistökauppa TRK:n ja VR:n välillä toteutuu 30.6.2023 mennessä, Turun kaupunki vie "Turku Ratapiha" asemakaavanmuutosehdotuksen 2/2018 hyväksymiskäsittelyyn, kun tarvittava maankäyttösopimus VR:n ja kaupungin välillä on allekirjoitettu. Tavoitteena on elämys- ja tapahtumakesittymän mahdollistavan asemakaavamuutoksen käsittely kaupunginvaltuustossa vuoden 2023 loppuun mennessä.

Kumppanuuskaavoituksen tarkoituksena on edelleen se, että TRK sitoutuu toteuttamaan elämyskeskushankkeen edellyttämän infran kustannuksellaan kaupungin hyväksymien suunnitelmien mukaisesti ja kaupungin valvonnassa pois lukien vesihuollon ja energian verkostoinvestoinnit. Kaupunki ei osallistu yksityisen ratapihan kiinteistökehityshankkeen lähes 500 M€:n kokonaiskustannuksiin lukuun ottamatta kaupunginvaltuuston 15.6.2020 § 93 tekemää ehdollista periaatepäätöstä 30 M€:n pääomasijoituksesta perustettavaan areenayhtiöön.

Ratavarikon siirto edellytys kaupunkikehittämiselle

Kaupunginvaltuuston 16.5.2020 § 97 hyväksymän Turun kaupunkiseudun MAL-sopimuksen 2020 - 2031 toteuttamiseksi kaupunki ja Väylävirasto allekirjoittivat 1.12.2021 sopimuksen Turun ratapihan kehittämisestä ja Kupittaa-Turku kaksoisraiteen rakentamisesta (KuTu-hanke). KuTu-hankkeen yhteydessä on ollut tarkoitus siirtää myös VR:n omistamalla Konepaja 3:10 kiinteistöllä sijaitseva ratavarikko Iso-Heikkilän alueelle elämyskeskushankkeen mahdollistamiseksi edellytyksellä, että siirrolle löytyy rahoittaja. MAL-sopimuksen perusteella Turun ratapihan ja Kupittaa - Turku kaksoisraiteen toteutuksen arvioitu kokonaiskustannus 69,7 M€ on jaettu 50 % - 50 % -periaatteella valtion ja kaupungin kesken kuitenkin siten, että Elämyskeskukseen edellyttämät muutostyöt eivät ole sisältyneet sovittavaan kokonaisuuteen.

Väylävirasto on ilmoittanut KuTu-hankkeen valmistelun yhteydessä, että VR:n omistamalla elämyskeskushankkeen alueella sijaitsevan ratavarikon siirron suunnittelu- ja toteutuskustannusarvio on yhteensä noin 15 - 16 M€ sisältäen

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	3
Kaupunginhallitus	225	23.05.2022	3	
Kaupunginvaltuusto	146	13.06.2022	28	

asetinlaitteen kapseloinnin vaihtoehtoiskustannuksen. Päätös ratavarikkoalueen siirtämisestä KuTu-hankkeen yhteydessä tulee kuitenkin tehdä kevään 2022 aikana osana laajempaa investointikonaisuutta, sillä muutoin VR:n ratavarikkoalue jää toistaiseksi nykyiselle paikalleen heikentäen elämyskeskushankkeen toteuttamisen edellytyksiä.

Ratavarikon muutostöiden kustannukset ovat tulevaisuudessa huomattavasti korkeammat, mikäli ne toteutetaan KuTu-hankkeesta erillisenä investointina. VR:llä ei silti ole veloitetta sitoutua ratavarikkonsa siirtämiseen ennen kuin kiinteistökauppa TRK:n kanssa on toteutettu ja VR on saanut siten varmistettua rahoituksen siirtokustannuksille. Koska ratavarikon siirron erilliskustannusten kohoaminen saattaisi kuitenkin vaarantaa koko elämyskeskushankkeen taloudellisen kannattavuuden, VR on sitoutumassa siirron rahoittamiseen Väyläviraston asettamassa aikataulussa edellytyksellä, että investoinnille on turvattavissa vaihtoehtoinen rahoitus myös siinä tilanteessa, mikäli VR:n ja TRK:n välinen kiinteistökauppa ei toteutuisi 30.6.2023 mennessä.

VR:n ratavarikkoalueen siirtämiseksi KuTu-hankkeen edellyttämässä aikataulussa ja siten elämyskeskushankkeen toimintaedellytysten turvaamiseksi, Turun kaupunki ja VR ovat valmistelleet yhteistyössä ratapiha-alueen tulevaa asemakaavoitusta koskevan kumppanuussopimuksen (liite 2) ja kaksi siihen liittyvää ehdollista kiinteistökauppaa (liitteet 3 ja 4).

Kaupungin ja VR:n tavoitteena on sopimuksen mukaan kehittää yhteistyössä Konepaja 3:10 (853-514-3-10) kiinteistöä (määräalaa) Turun yleiskaava 2029 ehdotuksen mukaisena keskustatoimintojen alueena. Alue painottuu keskustaa-asumiseen siten, että muita pääasiallisia toimintoja ovat julkiset ja yksityiset palvelut, hallinto sekä keskustaan soveltuvat ympäristöhäiriötä aiheuttamattomat työpaikkatoiminnot. Lisäksi tavoitteena on löytää uusi käyttötarkoitus suojellulle veturitalille.

Osapuolten tavoitteena on lisäksi kehittää yhteistyössä Rautatieasema 3:9 (853-514-3-9) kiinteistöllä sijaitsevaa Pohjolan kaupunginosan korttelia 33 (ns. "Eteläkorttelia") kaikilta keskeisiltä osin nykyisen "Turku Ratapiha" 2/2018 asemakaavaehdotuksen mukaisin tavoittein. Lisäksi kumppanuuskaavoituksessa on tarkoitus selvittää nykyisen rautatieaseman (853-514-3-9) kehittämistä, kun KuTu-hankkeen toteutuksen ja Matkakeskuksen myötä nykyinen VR:n omistuksessa oleva suojeltu asemarakennus vapautuu kiinteistökehitykseen. Asemarakennusta ei ole sisällytetty kaupungin kanssa solmittavaan ehdolliseen kiinteistökauppaan.

Uutta kumppanuuskaavoitusta koskeva järjestely tullaan toteuttamaan ainoastaan siinä tilanteessa, että TRK ei ole solminut esisopimukseen perustuvaa kiinteistökauppaansa VR:n kanssa 30.6.2023 mennessä. VR kuitenkin sitoutuu osana vaihtoehtoista järjestelyä vastaamaan KuTu-hankkeen edellyttämistä ratavarikkoalueen siirtokustannuksista kumppanuussopimuksen ja ehdollisen kiinteistökaupan kirjausten mukaisesti.

Esitetyllä kokonaisjärjestelyllä tavoitellaan ratavarikon investoinnille rahoitusta etupainotteisesti, sillä VR:n nykyinen ratavarikko sijaitsee kaupunkikehittämisen kannalta keskeisellä paikalla ja sen jääminen nykyisjaintiin vaarantaisi alueen kaupunkikehityksen pitkäksi aikaa. Lisäksi hankkeen viivästyminen aiheuttaisi haittaa tunnin junan ja lähijunaliikenteen käynnistymiselle. Kaupungin ensisijaisena tavoitteena onkin turvata esitetyllä järjestelyllä TRK:n elämyskeskushankkeen toteuttamisen edellytykset ja edistää käynnissä olevia

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	4
Kaupunginhallitus	225	23.05.2022	3	
Kaupunginvaltuusto	146	13.06.2022	28	

ratahankkeita, mutta toissijaisesti varmistaa alueen kehittyminen myös siinä tilanteessa, että elämyseskuskehänke ei jostain syystä toteutuisi suunnitellun mukaisesti,

Esitettävän järjestelyn pääkohdat:

1. Mikäli TRK:n ja VR:n välinen kiinteistökauppa ei toteudu 30.6.2023 mennessä, käynnistävät Turun kaupunki ja VR kaavoituskumppanuuden VR:n ratapiha-alueella omistamien Konepaja 3:10 kiinteistön (853-514-3-10) ja Rautatieasema 3:9 (853-514-3-9) kiinteistön kehittämiseksi.
2. Kaupunki ja VR sopivat kumppanuussopimuksella ehdollisesta kiinteistökaupasta, jolla kaupunki sitoutuu ostamaan ratapiha-alueen mainitut kiinteistöt VR:ltä 35.013.761 euron peruskauppahinnalla.
3. Mikäli ratapiha-alueen kiinteistökauppa VR:n ja kaupungin välillä toteutuu ja alueen arvo kumppanuuskaavoituksen jälkeen voimaantulevassa asemakaavassa on suurempi kuin 35.013.761 euroa, tarkistetaan kauppahintaa asemakaavan lainvoimaistumisen jälkeen. Tarkistusperiaate ja rakennusoikeuslajikohtaiset yksikköhinnat on yksilöity kauppakirjaehdoissa (liitteet 3 ja 4).

Ehdolliset kiinteistökaupat koskevat noin 74.300 m² suuruista määrää alaa Turun kaupungin kylän Konepaja 3:10 tilasta (853-514-3-10) rakennuksineen sekä noin 10.111 m² suuruista määrää alaa Turun kaupungin kylän Rautatieasema 3:9 (853-514-3-9) tilasta rakennuksineen. Määräalojen sijainti ilmenee kauppakirjojen liitekartoista.

Ehdollisen kiinteistökaupan peruskauppahinta 35.013.761 euroa perustuu TRK:n, VR:n ja Turun kaupungin välisen kumppanuuskaavoituksen perusteella laaditun 28.8.2020 päivätyn sekä 15.9.2021 ja 11.1.2022 lausuntojen ja muistutusten perusteella muutetun asemakaavaehdotuksen ”Turku Ratapiha” 2/2018 mukaisen rakennusoikeuden perusteella muodostuvaan arvoon.

Rakennusoikeuksien arvot on määritetty käyttämällä asuinkerrostalojen (AK) rakennusoikeuden arvona 560 €/k-m², liikerakennusoikeuden (AL) arvona 360 €/k-m² ja majoitusta, kulttuuri-, viihde- ja urheilutoimintoja palvelevien rakennusten (KYU-1) arvona 300 €/k-m². Arvot perustuvat Newsec Valuationin 6.11.2020 laatimaan arvioon Turun kerrostalotonttien arvoista kaupungin hintavyöhykkeillä sekä Newsec Valuationin 6.1.2020 laatimaan arvioon Turun yritystonttien alueittaisesta hinnoittelusta. Kerrosneliömetrihintaa vastaa kaupungin käyttämiä rakennusoikeuden arvoja kaupungin keskustan lähialueilla vastaavissa maankäyttö- ja rakennuslupien perusteella.

Asemakaavaehdotuksessa Konepaja 3:10 tilan alueelle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 143.950 k-m² ja Rautatieasema 3:9 tilan alueelle 14.080 k-m². Kyseisille alueille muodostuvien rakennusoikeuksien käypä markkinahinta on yhteensä 70.027.522 euroa, josta kaupunki maksaa kiinteistöjen kauppahintana puolet käyvästä arvosta. Konepaja 3:10 (853-514-3-10) tilan määrää alan kauppahinta on siten 32.209.200 euroa ja Rautatieasema 3:9 (853-514-3-9) tilan määrää alan kauppahinta 2.804.561 euroa.

Kauppahintaa määritettäessä rakennusoikeuksien käypään arvoon on kohdennettu 50 % kauppahinnan alennus, mikä perustuu Turun kaupunginvaltuuston 15.6.2020 hyväksymien Asunto- ja maapoliittisten periaatteiden mukaiseen maanomistajan velvollisuuteen osallistua asemakaavanmuutosalueen yhdyskuntarakentamisen rahoittamiseen 50 % osuudella asemakaavan

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	5
Kaupunginhallitus	225	23.05.2022	3	
Kaupunginvaltuusto	146	13.06.2022	28	

maanomistajalle tuomasta arvosta nousta. Edellä mainitulla laskentakaavalla muodostunut peruskauppahinta on samalla kiinteistöistä VR:lle maksettava vähimmäiskauppahinta.

Liitteinä 3 ja 4 oleviin kauppakirjoihin perustuvat kiinteistökaupat esitetään kaupunginvaltuustolle hyväksyttäväksi ehdollisina siten, että kaupunginhallitus oikeutetaan toteuttamaan lopulliset kiinteistökaupat kaupungin ja VR:n välillä ainoastaan, mikäli kaikki kolme (3) alla olevaa kaupanteon edellytystä ovat täyttyneet:

1. Turun kaupunginvaltuusto on hyväksynyt ehdolliset kiinteistökaupat viimeistään 30.6.2022,
2. TRK:n ja VR:n välinen kiinteistökauppa koskien samoja määräaloja ei ole toteutunut 30.6.2023 mennessä ja
3. VR:n hallitus on hyväksynyt VR:n ja kaupungin väliset ehdolliset kiinteistökaupat viimeistään 30.11.2023.

VR:n ilmoitettua kaupungille kaikkien kaupanteon edellytysten täyttymisestä, kaupunginhallitus tekee kiinteistökaupoista erillisen täytäntöönpanopäätöksen kaupunginvaltuuston päätöksen mukaisesti. Mikäli VR:n ja kaupungin välisen kumppanuussopimuksen mukainen ehdollinen kiinteistökauppa ei toteudu 30.11.2023 mennessä, osapuolet toteuttavat kumppanuuskaavoituksen siten, että VR säilyy kiinteistöjen omistajana.

Kumppanuuskaavoitusta koskevat päätökset kuuluvat hallintosäännön mukaan kaupunginhallituksen toimivaltaan, mutta edellä kuvattu sopimuskokonaisuus on perusteltua saattaa erottamattoman asiayhteyden vuoksi kaupunginvaltuuston päätettäväksi.

Liite 1	Kumppanuussopimuksen 11.12.2017 jatkosopimus
Liite 2	VR Yhtymä Oyj:n ja kaupungin välinen ratapiha-alueen kumppanuussopimus ehdollinen kiinteistökauppa
Liite 3	Kauppakirja, Konepaja (853-514-3-10) ja karttaliite
Liite 4	Kauppakirja, Rautatieasema (853-514-3-9) ja karttaliite
Oheismateriaali 1	Kumppanuussopimus 11.12.2017
Oheismateriaali 2	Asemakaavaehdotus ”Turku Ratapiha” 2/2018 (28.8.2020 päivätty, 15.9.2021 ja 11.1.2022 lausuntojen ja muistutusten perusteella muutettu)

Kaupunginhallituksen ehdotus

Kaupunginvaltuusto päättää

- jatkaa liitteen 1 mukaisella sopimuksella 31.12.2021 päättyneitä kumppanuussopimusta Turun ratapiha- ja asema-alueen asemakaavoituksen käynnistämisestä sekä alueen kehittämisestä VR Yhtymä Oyj:n ja Turun Ratapihan Kehitys Oy:n kanssa 30.6.2023 saakka,
- hyväksyä liitteen 2 mukaisen kumppanuussopimuksen VR Yhtymä Oyj:n kanssa,

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	6
Kaupunginhallitus	225	23.05.2022	3	
Kaupunginvaltuusto	146	13.06.2022	28	

- hyväksyä liitteiden 3 ja 4 mukaiset kauppakirjat ja oikeuttaa kaupunginhallituksen panemaan esitetyt kiinteistökaupat täytäntöön VR Yhtymä Oyj:n kanssa, mikäli kaikki liitteessä 2 esitetyt kaupanteon edellytykset täyttyvät.

Lisäksi kaupunginvaltuusto valtuuttaa maankäyttöjohtajan tekemään sopimukseen tarvittavia vähäisiä täsmennyksiä ja muutoksia.

Päätös Ehdotus hyväksyttiin.

Kv § 146

Liite 1	Kumppanuussopimuksen 11.12.2017 jatkosopimus
Liite 2	VR Yhtymä Oyj:n ja kaupungin välinen ratapiha-alueen kumppanuussopimus ehdollinen kiinteistökauppa
Liite 3	Kauppakirja, Konepaja (853-514-3-10) ja karttaliite
Liite 4	Kauppakirja, Rautatieasema (853-514-3-9) ja karttaliite
Oheismateriaali 1	Kumppanuussopimus 11.12.2017
Oheismateriaali 2	Asemakaavaehdotus "Turku Ratapiha" 2/2018 (28.8.2020 päivätty, 15.9.2021 ja 11.1.2022 lausuntojen ja muistutusten perusteella muutettu)

Kaupunginhallituksen ehdotus

Kaupunginvaltuusto päättää

- jatkaa liitteen 1 mukaisella sopimuksella 31.12.2021 päättynyttä kumppanuussopimusta Turun ratapiha- ja asema-alueen asemakaavoituksen käynnistämisestä sekä alueen kehittämisestä VR Yhtymä Oyj:n ja Turun Ratapihan Kehitys Oy:n kanssa 30.6.2023 saakka,
- hyväksyä liitteen 2 mukaisen kumppanuussopimuksen VR Yhtymä Oyj:n kanssa,
- hyväksyä liitteiden 3 ja 4 mukaiset kauppakirjat ja oikeuttaa kaupunginhallituksen panemaan esitetyt kiinteistökaupat täytäntöön VR Yhtymä Oyj:n kanssa, mikäli kaikki liitteessä 2 esitetyt kaupanteon edellytykset täyttyvät.

Lisäksi kaupunginvaltuusto valtuuttaa maankäyttöjohtajan tekemään sopimukseen tarvittavia vähäisiä täsmennyksiä ja muutoksia.

Päätös Ehdotus hyväksyttiin.

Jakelu

ao Turun Ratapihan Kehitys Oy
ao VR-Yhtymä Oy
tpv Kaupunkiympäristö

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	7
Kaupunginhallitus	225	23.05.2022	3	
Kaupunginvaltuusto	146	13.06.2022	28	

tpv Konsernihallinto, lakipalvelut
tied Konsernihallinto, omistajaohjaus