

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	1
Kiinteistöliikelaitoksen johtokunta	172	20.04.2016	3	
Kiinteistöliikelaitoksen johtokunta	196	27.04.2016	3	
Kaupunginhallitus	191	02.05.2016	5	
Kaupunginvaltuusto	74	09.05.2016	7	

4258-2016 (641)

Turun kaupungin kauppatorin (6G) alueen maanalaisten tilojen vuokraaminen Turun toriparkki Oy:lle

Tiivistelmä:

Turun kaupunki vuokraa Turun Toriparkki Oy:lle kauppatorin maanalaiset pysäköinti- ja liiketilat pysäköintilaitoksen rakentamista varten 50 vuodeksi.

Kilajk § 172

Kiinteän omaisuuden kehittäminen, maankäytönsuunnittelija Juha Lipponen 13.4.2016:

VI kaupunginosan asemakaavanmuutos "Kauppatori" 11/2011 sai lainvoiman 13.4.2013. Asemakaava mahdollistaa maanalaisen pysäköintilaitoksen sekä liike- ja varastotilojen sijoittamisen kauppatorin ja siihen rajoittuvien katualueiden alle.

Asemakaavanmuutuskäsittelyn yhteydessä kaupunki päätti (kaupunginvaltuusto 18.6.2012 § 119) hyväksyä esisopimuksen, jolla selkeytettiin vastuujako ja toimintaperiaatteita, mikäli kauppatorin alle päätetään sijoittaa pysäköintilaitos ja sen toteuttajatahona on Turun Toriparkki Oy.

Kaupunki ja Turun Toriparkki Oy ovat esisopimuksen periaatteiden mukaisesti käyneet jatkoneuvotteluja torialueen uudistamisesta ja maanvuokrasopimuksen ehdoista pysäköintilaitoksen toteuttamiseksi kauppatorin alle.

Kiinteistöliikelaitos on laatinut liitteenä olevan maanvuokrasopimuksen, jonka Turun Toriparkki Oy:n neuvottelijat ovat hyväksyneet. Turun Toriparkki Oy:n hallitus käsittelee maanvuokrasopimusta 20.4.2016 pidettävässä kokouksessa, joka viime kädessä hyväksyy maanvuokrasopimuksen.

Maanvuokrasopimuksen keskeisimmät asiat ovat seuraavat:

1. Kaupunki vuokraa Turun Toriparkki Oy:lle kauppatorin ja siihen rajoittuvien katujen maanalaiset tilat pysäköintilaitoksen rakentamista varten 50 vuodeksi. Vuokra-ajan päätyttyä vuokramiehellä on mahdollisuus jatkaa maanvuokrasopimusta 49 vuodella, mikäli alue vuokrataan uudelleen samaan käyttötarkoitukseen ja vuokramies on täyttänyt veloitteensa. Kaupungilla on oikeus olla jatkamatta sopimusta vuokrauden jälkeen, mikäli kaupunki tai määräämänsä tulee käyttämään vuokra-aluetta pääasiallisesti muuhun käyttötarkoitukseen kuin pysäköintiliiketoiminnan harjoittamista varten.

2. Maanalaisten tilojen vuosivuokra on 70.000 euroa. Vuokra on sidottu elinkustannusindeksiin. Vuosivuokra on määritetty kahden auktorisoidun kiinteistöarvioijan antamien lausuntojen perusteella.

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	2
Kiinteistöliikelaitoksen johtokunta	172	20.04.2016	3	
Kiinteistöliikelaitoksen johtokunta	196	27.04.2016	3	
Kaupunginhallitus	191	02.05.2016	5	
Kaupunginvaltuusto	74	09.05.2016	7	

3. Vuokramies sitoutuu toteuttamaan vähintään 600 pysäköintipaikkaisen maanalaisen pysäköintilaitoksen ja vastaamaan kaikista pysäköintilaitoksen rakentamiskustannuksista ja toteuttamisriskeistä kaupunkia ja kolmatta osapuolta kohtaan.

4. Vuokramiehen on hyväksyttävä kaupungilla hankkeen rahoitus-, vakuutus- ja vakuus selvitys ennen rakentamistöiden aloittamista.

5. Maanalaisen pysäköintilaitoksen rakentumisen myötä poistuu katualueilta noin 180 kadunvarsipysäköintipaikkaa. Poistuvien pysäköintipaikkojen bruttotulo kaupungille on viimeisen 4 vuoden aikana ollut noin 379.000 euroa/vuosi.

Vuokramies luovuttaa kaupungille torikaupan tarpeisiin pysäköintitulomene-tyksen korvauksena 30 ajo-oikeutta maanalaiseen pysäköintilaitokseen. Kiinteistöliikelaitos on arvioinut 30 ajo-oikeuden arvoksi noin 384.000 euroa (30 kpl x 320 vrk x 10 h/vrk x 4 €/h = 384.000 euroa).

6. Kauppatorille toteuttavien rakennusten ja rakennelmien ja muiden torira-kenteiden rakennuttamisesta vastaa kaupunki. Rakennukset toteutetaan osa-puolten välille perustettavan keskinäisen kiinteistöyhtiön lukuun. Keskinäises-sä kiinteistöyhtiössä vuokramiehen omistukseen tulevat osakkeet oikeuttavat hallitsemaan toteutettavien rakennusten teknisiä tiloja ja kaupungin omistuk-seen tulevat osakkeet oikeuttavat hallitsemaan rakennusten muita tiloja.

7. Vuokramies vastaa maanalaisen pysäköintilaitoksen, liiketilojen ja yhdys-tunnelien rakentamisen aiheuttamista arkeologisten kaivausten ja johtosiirto-ten kustannuksista.

Kaupunki vastaa kauppatorin uudistamistyön edellyttämistä arkeologisten kai-vausten ja johtosiirtojen kustannuksista.

Kaupungin kustannusvastuu ulottuu 80 cm syvyyteen toripinnan ja katualuei-den nykyisten katteiden alapinnasta lukien, jonka jälkeen kustannusvastuu siirtyy vuokramiehelle.

8. Pysäköintilaitoksen suunnittelussa, rakentamisessa ja toiminnassa tulee ot-taa huomioon torilla tapahtuvan kaupankäynnin sekä liikenteen edellytykset.

9. Maanvuokrasopimussopimus raukeaa kokonaisuudessaan, jos torialuetta koskeva katusuunnitelma, tai toriparkin rakentamista koskeva rakennuslupa-hakemus eivät saa lainvoimaa.

10. Vuokramiehellä on yksipuolinen oikeus 6 kuukauden ajan vetäytyä hank-keesta, mikäli hanke osoittautuu taloudellisesti mahdottomaksi toteuttaa. Ve-täytymisaika alkaa kulua siitä, kun maanvuokrasopimusta koskeva päätös on saanut lainvoiman.

Koska kauppatorin maanpäällinen ja maanalainen rakentaminen on käytän-nössä mahdollista tehdä vain samanaikaisesti, on maanvuokrasopimukseen kirjattu tavoitteeksi yhteinen rakentamiskokonaisuus. Jos kauppatorin uudis-tamisen ja pysäköintilaitoksen toteuttaminen toteutetaan yhteishankkeena, tu-lee rakennuskustannukset jakautumaan siten, että kaupunki vastaa kauppato-

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	3
Kiinteistöliikelaitoksen johtokunta	172	20.04.2016	3	
Kiinteistöliikelaitoksen johtokunta	196	27.04.2016	3	
Kaupunginhallitus	191	02.05.2016	5	
Kaupunginvaltuusto	74	09.05.2016	7	

rin uudistamisen kustannuksista ja vuokramies vastaa pysäköintilaitoksen, yhdystunnelien ja -käytävien ja mahdollisten liiketilojen rakentamisesta aiheutuvista kustannuksista.

Arviolausunnot ovat nähtävillä kokouksessa.

Asian merkittävyys huomioon ottaen, tulee asia hallintosäännön 23 §:n mukaisesti saattaa kaupunginhallituksen ratkaistavaksi. Kaupunginhallituksen johtosäännön 8 §:n mukaan kaupunginhallitus voi vastaavasti saattaa asian kaupunginvaltuuston päätettäväksi asian merkittävyyden sitä edellyttäessä.

Liite 1 Maanvuokrasopimus

[Karttalinkki](#)

Toimialajohtaja Jouko Turto:

Ehdotus Kiinteistöliikelaitoksen johtokunta päättää:

- osaltaan hyväksyä liitteenä 1 olevan kaupattorin maanalaista pysäköintilaitosta koskevan maanvuokrasopimuksen;
- oikeuttaa toimialajohtajan allekirjoittamaan sopimuksen; sekä
- lähettää sen kaupunginhallitukselle ratkaistavaksi.

Päätös Asia pantiin pöydälle yksimielisesti Puljujärven Koskimiehen kannattamana tekemästä ehdotuksesta.

Toivari ja Kari ilmoittivat olevansa esteellisiä ja poistuivat kokouksesta asian käsittelyn ajaksi.

Kilajk § 196

Pöydältä 20.4.2016 § 172.

Liite 2 Maanvuokrasopimus (esittelijä tarkentanut 27.4.2016)

Päätös Ehdotus hyväksyttiin.

Ennen päätöksentekoa esittelijä teki seuraavat tekniset korjaukset maanvuokrasopimukseen (liite 2).

2.2 Uudelleen vuokraus

Vuokramiehellä on etuoikeus kohdassa 2.1 mainitun vuokrakauden päättyessä saada vuokra-alue välittömästi uudelleen vuokralle enintään 49 vuodeksi samaan käyttötarkoitukseen edellyttäen, että:

- vuokramies on täyttänyt tämän sopimuksen mukaiset velvoitteensa,

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	4
Kiinteistöliikelaitoksen johtokunta	172	20.04.2016	3	
Kiinteistöliikelaitoksen johtokunta	196	27.04.2016	3	
Kaupunginhallitus	191	02.05.2016	5	
Kaupunginvaltuusto	74	09.05.2016	7	

- **aluetta** on muutoinkin tarkoitus **käyttää** samaan käyttötarkoitukseen ja
- vuokramies on ilmoittanut kirjallisesti kaupungille kuusi (6) kuukautta ennen vuokrakauden päättymistä haluavansa käyttää tässä tarkoitettua etuoi-keuttaan.

12. Sopimuksen irtisanominen

Kaupungilla on oikeus sanoa tämä sopimus irti kuukauden irtisanomisaikaa noudattaen, jos vuokramies olennaisesti jättää edellä kohdassa **3.12 (Rakentamisvelvollisuus ja vuokra-alueelle rakentaminen)** tarkoitetun rakentamisvelvollisuuden täyttämättä tai rakentamista ei ole aloitettu tämän sopimuksen mukaisen määräajan kuluessa tai vuokramies on rikkonut sopimuksen kohdassa 3.12 tarkoitetut **muut** määräajat.

Ennen päätöksentekoa äänestettiin Kosken Takkisen kannattamana tekemän hylkäämisehdotuksen ja päätösehdotuksen välillä. Hylkäämisehdotus hylättiin äänin 6-6 puheenjohtaja Puljujärven äänen ratkaistaessa.

Hylkäämisehdotuksen puolesta äänestivät Kosken ja Takkisen lisäksi Miikkola, Nylund, Koskimies ja Hihnala.

Päätösehdotuksen puolesta äänestivät Nurmio, Suominen, Saari, Aholainen, Harjanne ja Puljujärvi.

Toivari ja Kari ilmoittivat olevansa esteellisiä ja poistuivat kokouksesta asian käsittelyn ajaksi.

Hylkäämisehdotuksen perustelut:

Parkkiluola on tarpeeton. Sekoittaa Turun keskustan vuosiksi. Torin savipohja ei ole sopiva rakentamiselle koska on savimaata.

Kh § 191

Apulaiskaupunginjohtaja Jarkko Virtanen:

Kaupunginhallituksen johtosäännön 8 §:n mukaan kaupunginhallitus voi saattaa asian kaupunginvaltuuston päätettäväksi asian merkittävyyden sitä edellyttäessä. Asian merkittävyys huomioon ottaen, tulee asia kaupunginhallituksen johtosäännön 8 §:n mukaan saattaa kaupunginvaltuuston päätettäväksi.

Liite 1

Maanvuokrasopimus

[Karttalinkki](#)

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	5
Kiinteistöliikelaitoksen johtokunta	172	20.04.2016	3	
Kiinteistöliikelaitoksen johtokunta	196	27.04.2016	3	
Kaupunginhallitus	191	02.05.2016	5	
Kaupunginvaltuusto	74	09.05.2016	7	

Kaupunginhallituksen ehdotus

Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä liitteenä 1 olevan Kauppatorin maanalaista pysäköintilaitosta koskevan maanvuokrasopimuksen ja oikeuttaa kiinteistötoimialajohtajan allekirjoittamaan sopimuksen.

Päätös Ehdotus hyväksyttiin.

Päätös asiassa tehtiin äänin 7-5.

Suoritetussa nimenhuutoäänestyksessä esittelijän päätösehdotuksen puolesta äänestivät Ilola, Pietari, Maaskola, Alanen, Vierimaa, Viljamaa ja Manni.

Vornasen Rantasen kannattamana tekemän ehdotuksen puolesta, että vuokrasopimus hylätään, äänestivät heidän lisäksi Yrttiaho, Miikkola ja Eeva.

Von Frenckell-Ramberg ilmoitti olevansa esteellinen ja poistui kokouksesta asian käsittelyn ajaksi.

Kv § 74

Liite 1

Maanvuokrasopimus

[Karttalinkki](#)

Kaupunginhallituksen ehdotus

Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä liitteenä 1 olevan Kauppatorin maanalaista pysäköintilaitosta koskevan maanvuokrasopimuksen ja oikeuttaa kiinteistötoimialajohtajan allekirjoittamaan sopimuksen.

Päätös Asia pantiin pöydälle Mäenpään Sandelinin kannattamana tekemästä ehdotuksesta.

Asian käsittely kokouksessa

Ennen asian käsittelyn aloittamista puheenjohtaja Lehtinen ilmoitti, että 74 §:stä käydään keskustelu erikseen ja 75-77 §:istä yleiskeskustelu käydään kokonaisuutena, jonka jälkeen päätökset tehdään pykälittäin erikseen.

Mäenpää Sandelinin kannattamana ehdotti, että asia pannaan pöydälle.

Keskustelun keskeydyttyä puheenjohtaja ilmoitti, että valtuuston työjärjestyksen 20 §:n mukaan asian ollessa ensimmäisen kerran valtuuston käsittelyssä, asian pöydällepano edellyttää 17 valtuutetun kannatuksen. Tämän jälkeen puheenjohtaja teki seuraavan äänestysesityksen: Ne valtuutetut, jotka kannattavat asian käsittelyn jatkamista, äänestävät "jaa", jos "ei" saa vähintään 17

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	6
Kiinteistöliikelaitoksen johtokunta	172	20.04.2016	3	
Kiinteistöliikelaitoksen johtokunta	196	27.04.2016	3	
Kaupunginhallitus	191	02.05.2016	5	
Kaupunginvaltuusto	74	09.05.2016	7	

ääntä, on Mäenpään tekemä pöydällepanoehdotus tullut hyväksytyksi. Äänestysesitys hyväksyttiin.

Suoritetussa koneäänestyksessä 39 valtuutettua kannatti asian käsittelyn jatkamista ja 26 valtuutettua kannatti Mäenpään tekemää pöydällepanoehdotusta, 2 tyhjää, joten asia jäi pöydälle.

Liite 2

Äänestyslista