

Kaupunginpuutarhan kaavahankkeen maankäytösopimuksen hyväksyminen

Yhteinen kirkkoneuvosto 11.06.2024 § 98

Esittelijä Kiinteistöjohtaja Kalle Luoma

Esittely Turun ja Kaarinan seurakuntayhtymä on tehnyt aloitteen asemakaavamuutoksesta ns. Kaupunginpuutarhan alueelle vuonna 2017. Kaavamuutos koskee myös Turun kaupungin omistuksessa olevaa aluetta, minkä takia kaavoituksesta on laadittu yhteistyösopimus. Kaupunginpuutarhan alueen kaavatunnus on 6/2028.

Seurakuntayhtymän, Turun kaupungin ja TKU-Rakennus Oy:n yhteistyösopimus on liitteenä.

Alla ote osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 15.3.2018:

”Asemakaavanmuutos laaditaan Uudenmaantien varteen, Peltolan kaupunginosaan. Suunnittelualueen rajaus on esitetty yllä olevassa kartassa. Suunnittelualue rajautuu Tähkäpuistoon, Uudenmaantiehen, Ilpoistentiehen, Ruiskatuun sekä saman korttelin muutamiin tontteihin. Alueella sijaitsee entisiä kaupunginpuutarhan rakennuksia, jotka eivät ole käytössä. Osalla tonteista sijaitsee varikkotoiminnan käytössä olevaa rakennuskantaa ja osittain alue on rakentamatonta.

Alue on Turun kaupungin ja Turun ja Kaarinan seurakuntayhtymän omistuksessa ja TKU-Rakennus Oy:llä on sopimus seurakuntayhtymän kanssa sen omistaman tonttialueen kehittämisestä.

Kaupunki ja aloitteentekijät ovat solmineet yhteistyösopimuksen alueen kehittämisestä ja kaavoittamisesta. Sopimus on hyväksytty kaupunginhallituksessa 18.12.2017 § 550.

Kaupungin tavoitteena on muuttaa omistamansa puutarhakäytöstä poistuneen alueen maankäyttö asuntorakentamisen mahdollistavaksi ja tehostaa Uudenmaantien varren maankäyttöä kaupungin strategisten tavoitteiden mukaisesti. Seurakuntayhtymän tavoitteena on muuttaa omistamansa alueen asemakaava kerrostalovaltaisen asuntorakentamisen mahdollistavaksi asemakaavaksi.

Yhteistyösopimuksella voidaan varmistaa osapuolten tavoitteiden parempi yhteensovittaminen sekä mahdollistaa kaupungin oman toiminnan ulkopuolelta tulevan innovatiivisuuden ja resurssien luoma lisäarvo suunnitteluvaihtoehtojen tarkastelussa. Yhteistyöllä pyritään vaikuttamaan sopimuksen alaisten alueiden kaavoitukseen siten, että alueiden kehittämiselle asetetut mm. laadulliset, hanketaloudelliset ja aikataululliset tavoitteet saavutetaan parhaalla

mahdollisella tavalla. Alueen suunnittelusta tullaan järjestämään arkkitehtisuunnittelukilpailu ilmoittautumiskutsukilpailuna, jolla etsitään korkealaatuisia suunnitelmia ja erilaisia ratkaisuvaihtoehtoja alueen rakentamiseen ja kaavoittamiseen. Kilpailuohjelma hyväksytetään kaupunkiympäristölautakunnassa.

Tavoitteena on kaupunkikuvallisesti korkealaatuinen alue, joka huomioi arvokkaan ympäristön hautausmaan naapurissa kaupungin tulotien varrella. Tavoitteena on myös alueen hyvä saavutettavuus, sujuvat liikkumisjärjestelyt, sekä kävely- ja pyöräily-yhteydet keskustaan.

Liikenne alueelle tullaan ohjaamaan Uudenmaantieltä ja Ilpoistentieltä voimassa olevan osayleiskaavan mukaisesti.

Kaupunkiympäristölautakunnan 13.3.2018 lisäämät tavoitteet: Kaava-alueella tulee turvata julkisen asuntorakentamisen (kohtuuhintainen vuokra-asuntorakentaminen ja asumisoikeusasuminen) edellytykset, sekä kaava-alueen pohjoispuolella olevan metsän säilyttäminen puistona, kuitenkin kulkuyhteyden muutos mahdollistaen.”

Asemakaavan laadintavaiheessa on tehty seuraavat selvitykset:

- Luontoselvitys, Suomen Luontotieto Oy
- Luontoselvitys – kasvillisuusinventointi
- Hulevesiselvitys
- Liikennemeluselvitysluonnos ja kartat, Promethor Oy
- Alueellinen viherkerroin CANEMURE
- Meluselvityspäivitys, Promethor Oy
- Rakennusten lepakkoselvitys
- Luontoselvityksen päivitys
- Ilmastovaikutusten arviointi

Lisäksi on selvitetty pilaantuneita maa-aineksia.

Laadittujen selvitysten ja kuulemisten perusteella on tehty päivityksiä kaavakarttaan ja viimeisin 12.1.2024 päivätty kaavakartta on menossa hyväksyntään. Kaavakartat ovat olleet nähtävillä 14.11.2022 – 13.12.2022 sekä 29.1.2024 – 27.2.2024. Kaavakartta on liitteenä.

Seurakuntayhtymän omistamalle alueelle on osoitettu rakennusoikeutta noin 44.000 m². Rakennusoikeuden lisääntymisen mukainen sopimuskorvaus (maankäyttömaksu) olisi 7.183.761 euroa. Maankäyttömaksu on puolet maa-alueen arvonnoususta.

Osana maankäyttösopimuskorvausta Turun ja Kaarinan seurakuntayhtymä luovuttaa kaupungille noin 11.150 m²:n suuruisen määräalan yleisestä alueesta 853-33-4-16. Määrä-alan arvo on 2.169.672 €. Luovutusten jälkeen seurakuntayhtymän maa-alueelle jää rakennusoikeutta noin 37.000 k-m². Liitekartalla M 58/19.2.2024 osoitettu määräala luovutetaan asemakaavaehdotuksessa osoitettuun seuraavaan käyttötarkoitukseen:

- AK -korttelin osa, pinta-ala 5.035 m², arvo 2.108.522 €.

- Taimitarhankatu, Weteréninkatu, Ilpoistentie ja Hellemaanaukio -nimisten katualueiden osa, pinta-ala 2.472 m², arvo 24.720 €.
- Tähkäpuisto -nimisen lähivirkistysalueen osa, pinta-ala 3.643 m², pinta-ala 36.430 €.

Seurakuntayhtymän maksettavaksi jää maankäyttökorvausta 5.014.089 euroa. Maankäyttökorvaus (jäljempänä sopimuskorvaus) 5.014.089 euroa on sovittu erääntyväksi kolmessa erässä Kaupunginpuutarha-alueen rakentumisen tahdissa ja sopimuskorvauksella lasketaan 2 % vuotuista korkoa asemakaavaehdotuksen lainvoimaiseksi tulemisesta alkaen. Kiinteistönomistajalla on oikeus maksaa väliraha ennen edellä mainittuja eräpäiviä.

- Ensimmäinen erä 1.253.522 euroa erääntyy maksettavaksi kuuden kuukauden kuluessa siitä, kun asemakaavaehdotus on saanut lainvoiman.
- Toinen erä 1.880.283 euroa erääntyy maksettavaksi, kun korttelille 34 korttelille myönnetään lainvoimainen rakennuslupa uudisrakentamista varten.
- Kolmas erä 1.880.283 euroa erääntyy maksettavaksi, kun korttelille 33 myönnetään lainvoimainen rakennuslupa uudisrakentamista varten.

Sopimuskorvaus tai se osuus, joka siitä on mahdollisesti maksamatta, tulee kuitenkin suorittaa kokonaisuudessaan korkoineen viimeistään yhdeksän vuoden kuluttua siitä, kun asemakaavaehdotus tulee lainvoimaiseksi.

Seurakuntayhtymä sitoutuu toteuttamaan yhdeksän vuoden kuluessa asemakaavaehdotuksen lainvoimaiseksi tulosta asemakaavaehdotuksen alueelta asuntorakennusoikeutta vähintään 8.761 k-m² hintasäädelyyn asuntotuotantoon, jolla tarkoitetaan tässä ARA:n hyväksymää valtion tukemaa pitkäaikaisella korkotuella toteutettavaa vuokra-asuntotuotantoa tai asumisoikeustuotantoa tai ARA:n tukemaa eritysasumista kuten opiskelija-asuntotuotantoa ja palveluasuntotuotantoa (kaikki edellä tarkoitettut tuotantomuodot jäljempänä "Hintasäädely Asuntotuotanto"). Rakentamisvelvoite katsotaan täytetyksi, kun uudisrakennuksiin on tehty käyttöönottotarkastus.

Sopimuskorvaus on laskettu siten, että maa-alueen nykyarvo on 1.611.150 euroa. Rakennetun maa-alueen arvo 50 €/m² ja puutarhana olevan alueen arvo 25 €/m². Laskelmassa on uuden rakennusoikeuden arvona käytetty kaavamerkintä AK:n osalla 400 €/k-m² ja kaavamerkintä AL:n osalla 150 €/k-m². ARA-rakentamisvelvoitteen (20 % pinta-alasta) osalta rakennusoikeuden arvo on 216 €/k-m². Uuden rakennusoikeuden arvo on siten yhteensä 15.978.671 euroa. Pinta-alojen laskentataulukko on liitteenä.

Yhteenveto laskelmista:

- seurakuntayhtymän maa-alueen uusi arvo	+ 15.978.671 €
- maa-alueen nykyarvo	- 1.611.150 €
- ARVONNOUSU	+14.367.521 €

maankäyttömaksu (50 %)	7.183.761 €
- luovutettavan maa-alueen arvo	- 2.169.672 €
Maksettava sopimuskorvaus	5.014.089 €

Kaupunki on sitoutunut aloittamaan kunnallistekniikan rakentamisen viimeistään kahden vuoden kuluessa siitä, kun asemakaavamuutos on tullut lainvoimaiseksi. Sopimusalue on käyttökunnossa kahden vuoden kuluessa rakentamisen aloituksesta.

Kartta tonttien muodostuksista ja pinta-aloista on liitteenä.

Asemakaavan seurantalomake on liitteenä.

Turun ja Kaarinan seurakuntayhtymän ja TKU-Rakennus Oy:n kumppanuussopimuksen mukaan seurakuntayhtymä sitoutuu myymään TKU-Rakennus Oy:lle rakennusoikeutta noin 10.000 k-m² käypään hintaan. Kumppanuussopimus on liitteenä.

TKU-Rakennus Oy ilmaissut halukkuutensa käyttää heille varattua rakennusoikeutta korttelista 34. Korttelissa 34 on rakennusoikeutta yhteensä noin 24.000 k-m², joten TKU-Rakennus Oy:lle myytävän rakennusoikeuden jälkeenkin seurakuntayhtymälle jää kortteliin 34 rakennusoikeutta, joka on myytävissä muualle.

Korttelissa 33 on rakennusoikeutta yhteensä 12.370 k-m². Kyseiseen kortteliin on ilmoittautunut ostajaehdokkaita, jotka ovat ilmaiseet halunsa ostaa korttelille muodostettavat tontit ja toteuttaa tonteille myös ARA-velvoitteen mukaista rakentamista. Korttelille 33 olisi mahdollisuus toteuttaa myös esim. yksi asuinkerrostalo seurakuntayhtymän vuokra-asuinnoiksi, jos näin päätetään tehdä.

Asiakohta tarkistetaan kokouksessa.

Esitys

Yhteinen kirkkoneuvosto päättää
1. hyväksyä osaltaan Kaupunginpuutarhan alueen (6/2018) asemakaavamuutokseen liittyvän maankäyttösopimuksen ja siihen liittyvän maanluovutuksen
2. sekä esittää edelleen yhteiselle kirkkovaltuustolle, että yhteinen kirkkovaltuusto hyväksyy asemakaavamuutokseen liittyvän maankäyttösopimuksen ja siihen liittyvän maanluovutuksen.

Lisäksi yhteinen kirkkoneuvosto keskustelee alueen jatkokehittämisestä ja siitä, onko seurakuntayhtymä halukas toteuttamaan alueelle kortteliin 33 tai kortteliin 34 yhden ARA-tuetun kerrostalon vuokra-asuinnoiksi.

Päätös

Esityksen mukaan.

Yhteinen kirkkovaltuusto 19.06.2024 § 31

Esittelijä	Kiinteistöjohtaja Kalle Luoma
Eesitys	Yhteinen kirkkovaltuusto päättää hyväksyä asemakaavamuutokseen liittyvän maankäytösopimuksen ja siihen liittyvän maanluovutuksen.
Päätös	Eesityksen mukaan.