

**** LUONNOS ****

Suunnitteluvaraus ”VAPPARINTIE 4”

OSAPUOLET

1.1

KESKO Oyj (jäljempänä ”Varauksenhaltija”)

Y-tunnus 0109862-8

1.2

Paraisten kaupunki (jäljempänä ”Kaupunki”)

Y-tunnus 0136082-5

Rantatie 28

21600 Parainen

Kohtien 1.1–1.2 osapuolista käytetäänkin jäljempänä yhteisesti nimitystä ”Osapuolet” tai yksin ”Osapuoli”.

1. SOPIMUKSEN TARKOITUS

Tällä Sopimuksella on tarkoitus saavuttaa yhteisiä resursseja hyödyntävä, sujuva ja aikataulullisesti ennakoitava prosessi, merkittävän ja korkeatasoisen kaupunki- ja kiinteistökehityskohteen Vapparintien 4 kauppa- ja keskustakokonaisuuden toteuttamiseksi Parsbyn kaupunginosassa. Tämä Sopimus koskee hankkeen kehittämisvaihetta lähtötilanteesta vaiheittaisesti hyväksytyyn asemakaavanmuutokseen asti.

Osapuolten yhteinen tarkoitus on suunnitella varausalueelle ja sitä ympäröiville kiinteistöille kaupunkikuvallisesti korkeatasoinen keskustakortteli, johon mahdollistetaan päivittäistavarakauppa, monimuotoinen asuminen, sekä yritysten ja palveluiden sijoittuminen alueelle. Alueen keskeinen sijainti edellyttää suunnitteluvarausaikana yhteensovittamista ja tarkastelua myös

suunnitteluvarausalueeseen toiminnallisesti liittyvien, kaupungin omistamien naapurikiinteistöjen osalta, jotta kokonaisuudesta muodostuu toteuttamiskelpoinen ja korkeatasoinen yleiskaavan mukainen keskusta-alue. Kehitysvaiheen tarkoitus on tuottaa näkemys kehityshankkeen toiminnallisesta ja taloudellisesta toteutuskelpoisuudesta.

Hankkeen konkreettisimmat osat ovat lainvoimainen, kaikkien Osapuolien tavoitteita tukeva jäljempänä määriteltyä Sopimusaluetta koskeva asemakaavamuutos sekä mahdollisesti Sopimusalueelle liittyvä katusuunnitelma tai liikennetarkastelu. Osapuolten tarkoituksena on yhteistyöllä jouduttaa tätä suunnitteluprosessia. Tällä Sopimuksella sovitaan yleistasolla tässä yhteistyössä noudatettavasta Osapuolten välisestä tehtävä- ja kustannusjaosta.

2. SOPIMUKSEN KOHDE

Sopimusalueen koko on noin 19 000 m² (jäljempänä ”Sopimusalue”) ja muodostuu osasta tonttia 445-10-31-1 ja kiinteistöistä 445-417-1-35, 445-417-1-36 sekä osasta kiinteistöjä 445-417-1-50, 445-417-1-103, 445-417-1-113 ja 445-417-1-115, jotka ovat kaupungin omistuksessa. Sopimusalue on merkitty liitteen karttaan punaisella (liite 1). Sopimusaluetta voidaan muuttaa vain Osapuolten yhteisellä päätöksellä.

Hankkeen ja alueen kannalta tarkoituksenmukaiset kaava-alerajaukset ratkaisee Kaupunki.

3. Nykytilanne

Sopimusalue on kokonaan Paraisten kaupungin omistuksessa mutta osa alueesta on Kustfastin hallinnassa internaatti toimintaa varten 31.12.2030 asti. Alueita ovat osa Kustfastin maanvuokra-alueista. Yksi noin 1 137 m² alue, joka on varattu internaatin pysäköintiä varten ja noin 179 m² suuruinen läntisen internaatin nurmikkoa, sen lisäksi vielä itäisen internaatin ajoyhteys.

Sopimusalueen YO-tontin (Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue) osalta on asemakaava valmistunut vuonna 1982 ja KTY-12 tontin (toimitilarakennusten korttelialue) osalta asemakaava valmistunut vuonna 2019. KTY-12 tontilla sijaitsee yksi pientalo, joka on pitkään ollut tyhjillään. Nykyisilläänkin YO-tontilla sijaitsee koulurakennukset noin 5 000 kem², jotka ovat vielä käytössä siihen tarkoitukseen vuoden 2024 kevääseen asti.

Vuonna 2022 voimaan tullut Paraisten keskustan yleiskaavan mukaan on Sopimusalue keskustatoimintojen alue, ”joka varataan palveluille, hallinnolle, kaupalle, ympäristöhäiriötä aiheuttamattomille työpaikoille ja keskusta-asumiselle sekä näihin liittyville virkistysalueille. Asemakaavoituksella ja rakentamisella tulee luoda korkeatasoista kaupunkikuvaa. Rantatien katutilan rajautumiseen ja kävely-ympäristön viihtyisyyteen tulee kiinnittää erityistä huomio.” Yleismääräyksissä on mainittu mm. että, ”Asemakaavoituksen yhteydessä on kiinnitettävä huomiota hulevesien hallintaan ja varattava alueita hulevesien luonnonmukaiselle käsittelylle.”

Uusi yleiskaava mahdollistaisi sen, että sopimusalue varataan kokonaisuudessaan erityyppistä elinkeinotoimintaa, palveluja ja asumista varten.

Ote yleiskaavan selostuksesta (s.41)

”5.2.1 Keskustatoimintojen alue ja palvelut

Uuden yleiskaavan merkittävimpiin muutoksiin vanhaan Keskustaseudun osayleiskaavaan verrattuna lukeutuu ydinkeskustan osoittaminen keskustatoimintojen alueeksi (C). Keskustatoimintojen alueelle voi sijoittaa monipuolisesti erilaisia toimintoja asumisesta palveluihin, työpaikkoihin ja virkistykseen, mikä mahdollistaa entistä joustavammin alueen kehittämisen, palvelutarjonnan lisääntymisen ja täydennysrakentamisen. Keskustatoimintojen alue on ensisijainen kaupallisten palvelujen sijaintipaikka. C-merkintä tekee automaattisesti mahdolliseksi myös vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittamisen alueelle. Uudella C-merkinnällä tavoitellaan keskustan entistä kaupunkimaisempaa ilmettä, mihin viittaavat kaavamääräykset korkeatasoisesta kaupunkikuvasta, katutilan rajaamisesta ja alueen viihtyisyydestä jalankulkijan näkökulmasta.”

4. OSAPUOLTEN TAVOITTEET SOPIMUSALUEELLA

Osapuolten tavoitteena on:

- kehittää Sopimusalue toimivaksi ja tehokkaaksi osaksi kaupunkikokonaisuutta.
- luoda maankäytölliset ja liikenteelliset ja muut saavutettavuuteen liittyvät edellytykset alueelle ja siihen liittyville toiminnoille.
- selvittää ja ratkoa yhteistyössä Sopimusalueella sijaitsevien nykyisten vuokrasopimusten ja rasitteiden järjestäminen.
- toteuttaa Sopimusalueen kaavoittaminen sekä yleistasolla suunnitella mahdolliset muutokset katuverkoston.
- toteuttaa hanke taloudellisesti kannattavasti ja kaikkien Osapuolten tavoitteet huomioiden.

5. SUUNNITTELUVARAUKSEN MUKAISET OIKEUDET JA VELVOITTEET

Osapuolet eivät voi sopia kaavoituksen sisällöstä etukäteen. Kaava-asiakirjojen ja asemakaavaehdotuksen lopullisen sisällön ja laadun ratkaisee kaupunginvaltuusto. Osapuolet ovat tietoisia, että tämä asemakaavamuutoksen valmistelu ei välttämättä johda haluttuun lopputulokseen ja/tai lainvoimaiseen asemakaavamuutokseen.

Osapuolet ovat vastaavasti tietoisia siitä, että hankkeen toteuttamiseksi välttämättömien maa-alueiden omistuksen- ja/tai hallinnan siirto Varauksenhaltijalle tai sen määräämälle edellyttää asemakaavan lopullista hyväksymistä.

Kaupunki vastaa omistamansa alueen kaavoituksesta. Varauksenhaltijalla on yksinoikeus suunnitella ja kehittää Sopimusaluetta. Varauksenhaltijalla tai/ja varauksenhaltijan osoittamalla taholla on maanvuokraoptio Sopimusalueen sisällä olevaan muodostettavaan rakennusoikeuteen.

- Kaupunki laatii yhteistyössä varauksenhaltijan kanssa asemakaavaehdotuksen

- Kaupunki ohjaa ja valvoo kaava-asiakirjojen muoto- ja sisältötavoitteita sekä laatii kaavakartan ja kaavaselostuksen.
- Varauksenhaltija laatii omalla kustannuksellaan suunnitteluvarausalueen osalta tarvittavat selvitykset, tarvittavat liitteet ym.
 - Ja kaavatyön tueksi seuraavat suunnitelmat sopimusalueesta: Havainnekuvat, Asemapiirros, julkisivukuvat, aluejulkisivu/havainnekuva, piha- ja virkistysalue suunnitelma, selostus suunnitelmien ratkaisusta.
- Kaupunki valvoo ja ohjaa kehitysvaiheen suunnittelua ja vastaa asemakaavan valmistelusta, kaavoitusprosessin oikeellisuudesta sekä kaavan sisällöstä. Kaupunki arvioi kaavan sisällön ja asiakirjojen valmiusasteen riittävyyden kussakin kaavavaiheessa. Asemakaavaan liittyvän kuuluttamisen sekä nähtäville asettamisen ja siihen tarvittavan materiaalin ratkaisee lopullisesti Kaupunki. Lautakunnan päätöksentekoon esitettävän asemakaavaehdotuksen sisällöstä vastaa asemakaava-asioiden esittelijä. Kaavan lopullisen sisällön ja laadun ratkaisee Kaupunki. Asemakaavaehdotuksen hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto. Liikennesuunnittelu sisältyy kaavoitusprosessiin.
- Kaupunki vastaa omista henkilöstö- ja kaavoituskustannuksistaan sekä mahdollisten itse palkkaamiensa asiantuntijoiden palkkioista. Kaupunki huolehtii riittävien resurssien varaamisesta siten, että varmistetaan hankkeen valmistelun sujuva ja aikataulunmukainen käsittely.
- Varauksenhaltija vastaa, että omien suunnittelijoiden pätevyys on riittävä heille osoitettujen tehtävien suorittamiseen.
- Varauksenhaltijalla tai sen valtuuttamalla on oikeus kustannuksellaan tehdä alueella hankkeen edellyttämiä maaperä- ym. tutkimuksia ja niitä varten raivata pensaikkoa yms. edellyttäen, että alue tutkimusten jälkeen siistitään ja palautetaan alkuperäiseen kuntoon ja maapohjatulokset lähetetään Kaupungille.
- Varauksenhaltijalla tai/ja varauksenhaltijan osoittamalla taholla on yksinoikeus neuvotella sopimusalueen tonttien vuokraamisesta, kun kaavaluonnos tai -ehdotus on ollut julkisesti nähtävillä, mutta ennen kuin kaava viedään kaupunginvaltuustoon asemakaavan lopulliseen hyväksymiskäsittelyyn.
 - Alueen vuokraaminen on erillinen päätösprosessi kaupungissa.
 - Alueluovutusten yhteydessä tonteista laaditaan vuokrasopimus, joka perustuu kaupungin käyttämien ulkopuolisten arvioiden mukaiseen hinnoitteluun ja kaupungin tontinluovutusperiaatteisiin, joihin sisältyy mm. rakentamisvelvollisuus ja maanvuokranhaltijalle oikeus lunastaa tontti, kun rakentamisvelvollisuus on täytetty.
 - Mikäli suunnitteluvaraus ei johda tontinluovutukseen, Kaupunki ei vastaa Varauksenhaltijalle aiheutuneista kustannuksista miltään osin.
 - Tontinluovutuksen/maanvuokrasopimuksen ehtona on, että varauksenhaltijan investoinneista päättävän taho on tehnyt lopullisen vuokrauspäätöksen ja hyväksynyt vuokrasopimuksen ehdot.

Osapuolet vastaavat tilaamiinsa palveluihin liittyvistä kustannuksista siinäkin tapauksessa, että laaditut kaavasunnitelmat eivät etenisi lopulliseen asemakaavan lainvoimaiseen hyväksymispäätökseen, taikka että suunniteltu asemakaava ei muusta syystä tulisi voimaan.

6. Aikataulu

Kaavaehdotus valmistuu ja käsitellään rakennus- ja ympäristölautakunnassa julkisesti nähtäville asetettavaksi. Tavoite on, että kaupunginvaltuusto voisi hyväksyä kaavan vuoden 2025 aikana.

Kaupunginvaltuusto päättää asemakaavanmuutoksen hyväksymisestä. Hyväksymispäätökseen tyytymätön voi hakea muutosta valittamalla hallinto-oikeuteen ja edelleen pyytää valituslupaa korkeimmalta hallinto-oikeudelta. Kaupunki kuuluttaa asemakaavan voimaantulosta. Voimaantulo ja kuulutus voi tarvittaessa koskea jo valituskäsittelyn aikana sellaista osaa kaavasta, johon valitukset eivät kohdistu.

7. MUUT MÄÄRÄYKSET

8.1. Muutokset

Kaikki tähän sopimukseen liittyvät muutokset tulee sopia kirjallisesti, eivätkä muutokset ole voimassa ennen kuin Osapuolet ovat ne allekirjoittaneet.

8.2. Siirtäminen

Osapuolet eivät voi kokonaan tai osittain siirtää tätä sopimusta ilman toisen Osapuolen etukäteen antamaa kirjallista suostumusta.

8.3. Kustannukset ja kulut

Osapuolet ovat tietoisia, että tämä asemakaavamuutoksen valmistelu ei välttämättä johda lopputulokseen ja/tai lainvoimaiseen asemakaavamuutokseen.

Osapuolet ovat vastaavasti tietoisia siitä, että hankkeen toteuttamiseksi välttämättömien maa-alueiden omistuksen- ja/tai hallinnan siirto Varauksenhaltijalle tai sen määräämälle edellyttää asemakaavan lopullista hyväksyntää. Kumpikin Osapuoli on tietoinen riskistä ja vastaa kaikista omista kustannuksistaan ja kuluistaan.

8.4. Liitteet

Jokaisen liitteen, johon tässä sopimuksessa viitataan ja joka on liitetty tähän, katsotaan muodostavan osan sopimusta tällaisen viittauksen perusteella.

8.5. Sopimusehdon pätemättömyys

Mikäli jotakin tämän sopimuksen ehtoa pidetään pätemättömänä, mitättömänä tai täytäntöönpanokelvottomana, sen ei katsota vaikuttavan sopimuksen muiden ehtojen pätevyYTEEN. Osapuolet sitoutuvat tällaisessa tilanteessa neuvottelemaan uudesta sopimusehdosta, joka korvaisi pätemättömän, mitättömän tai täytäntöönpanokelvottoman sopimusehdon ja joka mahdollistaa tämän sopimuksen tarkoituksen toteutumisen.

Mikäli pätemättömyys, mitättömyys tai täytäntöönpanokelvottomuus estää tämän sopimuksen mukaisen tarkoituksen toteutumisen, Osapuolet sitoutuvat neuvottelemaan toimenpiteistä, joilla tämä sopimus ja siihen liittyvät sopimukset sekä järjestelyt puretaan ja Osapuolten suoritukset puolin ja toisin palautetaan

8. SOVELLETAVA LAKI JA RIITAISUUKSIEN RATKAISEMINEN

Tähän sopimukseen sovelletaan Suomen lakia ja sitä tulkitaan Suomen lain mukaan.

Mikä tahansa tästä sopimuksesta aiheutuva tai siihen liittyvä erimielisyys tai riitaisuus, sopimusrikkomus, sopimuksen purku tai pätemättömyys, ratkaistaan ensimmäisenä asteena Varsinais-Suomen kärjäoikeudessa.

9. SOPIMUKSEN VOIMAANTULO JA RAUKEAMINEN SEKÄ IRTISANOMINEN

Tämä sopimus ja suunnitteluvaraus tulee voimaan, kun Osapuolet ovat sen allekirjoittaneet ja päättyy kun kohdassa 5 tarkoitetun sopimusalueen vuokrasopimus/sopimukset on/ovat allekirjoitettu tai viimeistään 30.06.2025, jos osapuolet eivät ole kirjallisesti jatkaneet sopimuksen voimassaoloa.

Osapuolilla on lisäksi oikeus päättää sopimus myös siinä tapauksessa, mikäli käy ilmeiseksi, ettei kohteelle saada lainvoimasta kaavaa sopimuksen voimassaoloaikana.

Tämän suunnitteluvarauksen purkautuessa tai voimassaolon päättyessä ei Osapuolilla ole oikeutta vaatia korvauksia tai muita seuraamuksia toisiltaan. Osapuoli vastaa myös muista prosessin aiheuttamista kustannuksistaan.

10. JAKELU

Tätä sopimusta on tehty kaksi (2) samasanaista kappaletta yksi (1) Varauksenhaltijalle ja yksi (1) Kaupungille.

11. PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUKSET

Parainen, xx päivänä xx 202x

Kesko OYj

XX

PARAISTEN KAUPUNKI

Kaupunginjohtaja Patrik Nygrén

LIITTEET

1. Sopimusalue

