

**** LUONNOS ****

Suunnitteluvaraus ”*Munkvikin rinne*”

OSAPUOLET

1.1

Varsinais-Suomen hyvinvointialue (jäljempänä ”Varauksenhaltija”)

Y-tunnus 3221065-1

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 ennakoitu prosessi, jonka tuloksena muodostetaan tontti Munkvikin kaupunginosassa julkisen hallinnon alaista yhteisöllistä asumista ja ympärivuorokautista palveluasumista varten. Tämä Sopimus koskee hankkeen kehittämisvaihetta lähtötilanteesta vaiheittaisesti hyväksytyyn asemakaavanmuutokseen asti.

Osapuolten yhteinen tarkoitus on suunnitella varausalueelle ja sitä ympäröiville kiinteistöille kaupunkikuvallisesti yhteen sovitettu, toteuttamiskelpoinen ja korkeatasoinen Paraisten keskustan yleiskaavan mukainen julkisten palvelujen alue.

Hankkeen konkreettisimmat osat ovat lainvoimainen, kaikkien Osapuolien tavoitteita tukeva, jäljempänä määriteltyä Sopimusaluetta koskeva asemakaavamuutos. 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 7 500 m² (jäljempänä ”Sopimusalue”) ja muodostuu osa kiinteistöistä 445-500-1-75, 445-500-1-18, 445-500-1-71 ja 445-12-9903-0, jotka ovat kokonaan kaupungin omistuksessa. Sopimusalue on merkitty liitteen karttaan punaisella (liite 1). Sopimusaluetta voidaan muuttaa vain Osapuolten yhteisellä päätöksellä.

Hankkeen ja alueen kannalta tarkoituksenmukaiset kaava-alue- sekä tulevat kortteli- ja vastaavat rajaukset ratkaisee Kaupunki.

3. NYKYTILANNE

Sopimusalue on pääosin Munkvikin vuoden 1974 rakennuskaavan mukaan kaavoitettu Puistoalueeksi (P). Pieni osa katualueen vieressä kuuluu asemakaava-alueeseen vuodelta 1993, jossa kaavamerkintä on Puisto (VP). Sopimusalue on nykyisillään niittymäinen ja sitä on käytetty joitakin vuosia lampaiden laidunalueena. Vuonna 2022 voimaan tulleen Paraisten keskustan yleiskaavan mukaan Sopimusalue on kaavoitettu ”Julkisten palvelujen, lähipalvelujen ja hallinnon alueeksi” (PY). Kaavamerkintä on sama kuin vieressä sijaitsevalla Folkhälsanin tontilla 445-12-16-1, joka on vuoden 2008 vahvistetun asemakaavan mukaan osoitettu Sosiaalitoiminta, terveydenhuolto ja liiketoimintaa palvelevien sekä erityisasumisen rakennusten korttelialueeksi (YSK-1). Yleiskaavamerkinällä on varauduttu siihen, että samankaltainen toiminta kuin tontilla 445-12-16-1 laajenisi Sopimusalueelle.

Ote Keskustan yleiskaavan selostuksesta (s.42)

5.2.1 Keskustatoimintojen alue ja palvelut

”... Lähipalvelut turvataan osoittamalla PY-alueita eri puolille kaava-aluetta asuinalueiden yhteyteen. Paloaseman sekä Kalkkitien ja Munkvikintien risteyksessä olevan Folkhälsanhusetin alueilla varaudutaan mahdollisiin lisärakennustarpeisiin PY-alueita laajentamalla. Vanhaan Keskustaseudun osayleiskaavaan nähden uusia PY-merkinnällä osoitettavia alueita ovat mm. Tennbyn päiväkotien alue, jäähallin alue sekä PIF-Centerin urheiluhallitonttiNorrbyharjun teollisuusalueella.”

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.

- 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 miltyään 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 2026 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 käräjäoikeudessa.

9. SOPIMUKSEN VOIMAANTULO JA RAUKEAMINEN SEKÄ IRTISANOMINEN

Tämä sopimus ja suunnitteluvaraus tulee voimaan, kun Osapuolet ovat sen allekirjoittaneet ja päättyy kun kohdassa 5 tarkoitettujen sopimusalueen vuokrasopimus/sopimukset on/ovat allekirjoitettu tai viimeistään 31.12.2026, 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

Varsinais-Suomen hyvinvointialue

XX

PARAISTEN KAUPUNKI

Kaupunginjohtaja

LIITTEET

1. Sopimusalue

