

**** LUONNOS ****

Suunnitteluvaraus ”Kirkkoesplanadi 20”

OSAPUOLET

1.1

MVP-Rakentajat Oy, perustettavan tai perustettavien yhtiöiden lukuun tai määräämänsä tahon (jäljempänä ”Varauksenhaltija”)

y-tunnus 3409359-1

Kolmikesäläntie 5, 21420 Lieto

Paraisten kaupunki (jäljempänä ”Kaupunki”)

Y-tunnus 0136082-5

Rantatie 28

21600 Parainen

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

1. SOPIMUKSEN TARKOITUS JA TAVOITTEET

Tällä Sopimuksella on tarkoitus saavuttaa yhteisiä resursseja hyödyntävä, sujuva ja aikataulullisesti ennakoitava prosessi, merkittävän ja korkeatasoisen kaupunki- ja kiinteistökehityskohteen toteuttamiseksi Kirkkosalmenrannan 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 monimuotoinen ja monipuolinen kerrostaloasuminen. Alueen keskeinen sijainti edellyttää suunnitteluvarausaikana yhteensovittamista ja tarkastelua myös suunnitteluvarausalueeseen toiminnallisesti liittyvien kaupungin omistamien naapurikiinteistöjen osalta, jotta kokonaisuudesta muodostuu toteuttamiskelpoinen, resurssitehokas, taloudellisesti kestävä ja korkeatasoinen keskustan läheisyyteen sopiva tiivis asuntoalue, joka tukeutuu ja liittyy mahdollisimman luontevasti alueella jo olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen ja infrastruktuuriin. Kehitysvaiheen tarkoitus on tuottaa näkemys kehityshankkeen toiminnallisesta ja taloudellisesta toteutuskelpoisuudesta.

Hankkeen konkreettisimmat osat ovat lainvoimainen, 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

Sopimuksen kohde on tontti nro 445-34-5-2 osoitteessa Kirkkoesplanadi 20, 21600 Parainen (jäljempänä ”Sopimusalue”). Tontin koko on 2 777 m² ja on Kaupungin omistuksessa. Sopimusalue on merkitty liitekarttaan sinisellä (liite 1). Sopimusaluetta voidaan muuttaa vain Osapuolten yhteisellä päätöksellä.

Hankkeen ja alueen kannalta tarkoituksenmukaiset kaava-alueajaukset ratkaisee Kaupunki.

3. Nykytilanne

Sopimusalue on kokonaan Paraisten kaupungin omistuksessa ja rakentamaton. Sopimusalueen kaavamerkintä on AP-2 eli Asuinpientalojen korttelialue. Sopimusalueen rakennusoikeus asuinrakentamiseen on 1450 k-m² ja sen lisäksi on vielä varattu varastoiksi ja autojen säilytyspaikoiksi noin 190 k-m². Sopimusalueen kaakkoiskulmassa on ajorasite, joka rasittaa Sopimusaluetta ja samalla mahdollistaa ajon tontille suoraan Kirkkoesplanadilta. Ajorasitteen toinen käyttäjä on naapuritontti 445-34-5-8.

Sopimusalueen nykyinen asemakaava valmistui vuonna 2004. Silloin oli tavoitteena luoda Kirkonsalmenrannan kaupunginosasta tiivis, matala asuinalue kaupungin keskustassa palveluiden lähellä. Kaavan tarkoitus oli, että korttelit toteutuisivat yhtiömuotoisina ja muodostaisivat nykyaikaisen puukaupunkimaisen asuinalueen. Vuonna 2022 voimaan tulleen Paraisten keskustan yleiskaavan mukaan Sopimusalue on kaavoitettu Asuntoalueeksi (A-1). A-1 merkintä tarkoittaa asuntoaluetta, joka varataan tiiviille keskustan läheisyyteen soveltuvalla asumisella.

4. SUUNNITTELUVARAUKSEN MUKAISET OIKEUDET JA VELVOITTEET

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

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 vastaa kaava-asiakirjojen muoto- ja sisältötavoitteista sekä laatii kaavakartan ja kaavaselostuksen.
 - Varauksenhaltija laatii omalla kustannuksellaan suunniteluvarausalueen osalta tarvittavat selvitykset, tarvittavat liitteet ym.
 - Esim: maaperätutkimus, kaupunkikuvatarkastelu,
 - Ja kaavatyön tueksi seuraavat suunnitelmat sopimusalueesta: Havainnekuvat, Asemapiirros, julkisivukuvat,

aluejulkisivu/havainnekuva, pihasuunnitelma, pihan sisäiset järjestelyt, 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 tai vähintään liikennetarkastelu 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 tontin vuokraamisesta, kun kaavaluonnos tai -ehdotus on ollut julkisesti nähtävillä, mutta ennen kuin kaava viedään kaupunginvaltuustoon asemakaavan lopulliseen hyväksymiskäsittelyyn.
 - Alueen vuokraaminen on erillinen päätösprosessi kaupungissa.
 - Alueluovutuksen yhteydessä tontista 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.

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.

5. Aikataulu

Kaupunginhallitus käsittelee kaavamuuotoshakemuksen ja päättää että kaavamuuotukseen ryhdytään ja valmisteluaineiston valmistuttua se asetetaan luonnoksena nähtäville kaavan vireille kuuluttamisen yhteydessä.

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 asemakaavamuutoksen voimaantulosta. Voimaantulo ja kuulutus voi tarvittaessa koskea jo valituskäsittelyn aikana sellaista osaa kaavasta, johon valitukset eivät kohdistu.

6. MUUT MÄÄRÄYKSET

6.1. Muutokset

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

6.2. Siirtäminen

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

6.3. Kustannukset ja kulut

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 taholle edellyttää asemakaavan lopullista hyväksyntää. Kumpikin Osapuoli on tietoinen riskistä ja vastaa kaikista omista kustannuksistaan ja kuluistaan.

6.4. Liitteet

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

6.5. 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.

7. 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.

8. SOPIMUKSEN VOIMAANTULO JA RAUKEAMINEN SEKÄ IRTISANOMINEN

Tämä sopimus ja suunnitteluvaraus tulee voimaan, kun Osapuolet ovat sen allekirjoittaneet ja päättyy kun kohdassa 4 tarkoitetun 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 asemakaavamuutosta 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.

9. JAKELU

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

10. PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUKSET

Parainen, xx päivänä xx 2025

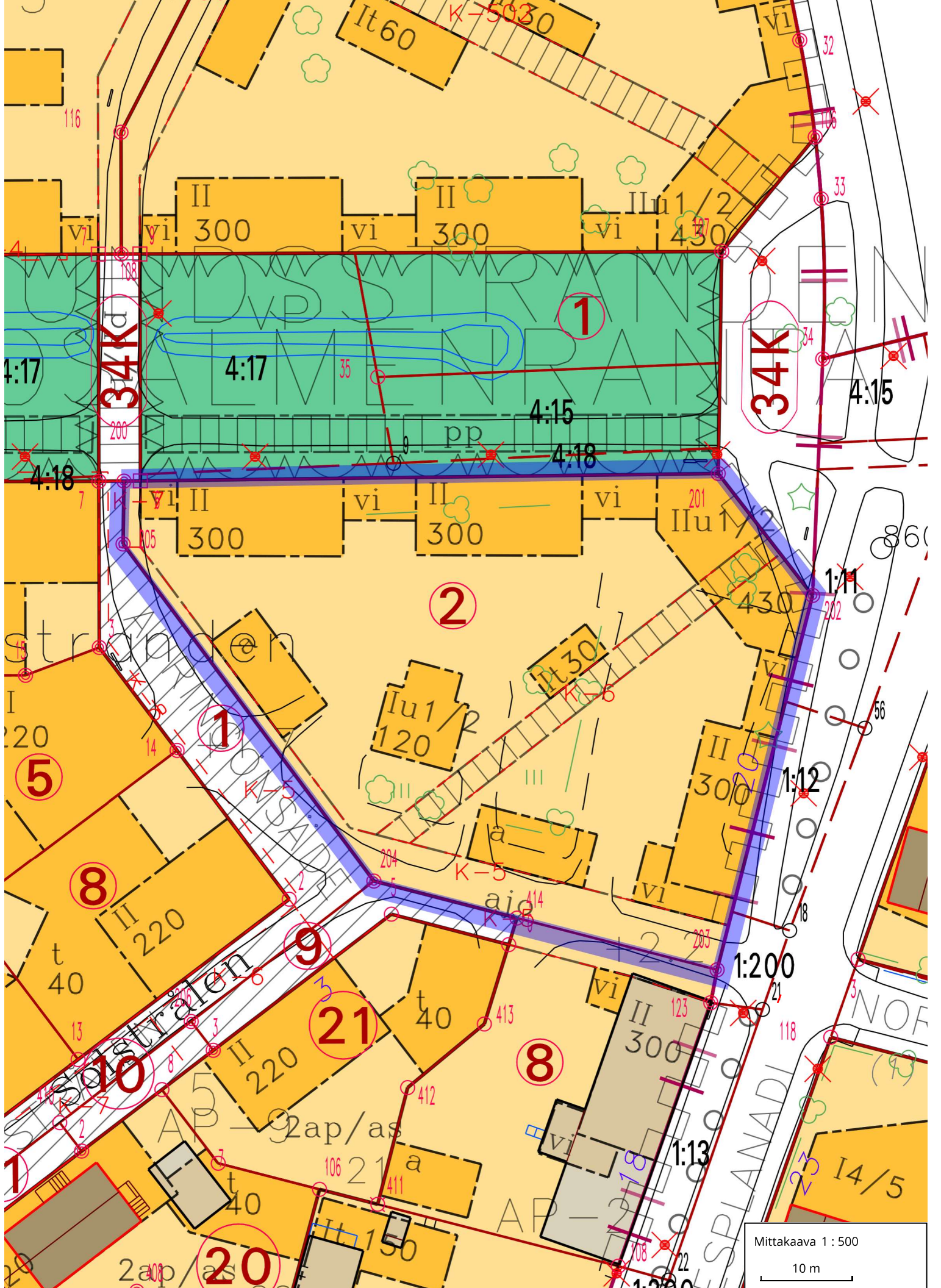
MVP-Rakentajat Oy

XX

PARAISTEN KAUPUNKI

Kaupunginjohtaja

LIITTEET 1. Sopimusalue



Mittakaava 1 : 500
 10 m