INVEST In -kasvukumppanuusmalli

Suunnitteluvaraussopimus **30.11.2026**

Osapuolet

Turun Teollisuus Rakentajat Oy
Y-tunnus 1060151-2
Kolmikesäntie 5
21420 Lieto

Paraisten Kaupunki
y-tunnus 0136082-5
Rantatie 28
21600 Parainen

1. Sopimuksen tarkoitus

Tällä sopimuksella on tarkoitus saavuttaa yhteisiä resursseja hyödyntävä, sujuva ja aikataulullisesti ennakoitava prosessi, kaupungille merkittävän kiinteistökehityskohteen sataman ravintola-alueen toteuttamiseksi. Tämä sopimus koskee hankkeen kehittämisvaihetta lähtötilanteesta vaiheittaisesti hyväksyttyyn asemakaavan muutokseen asti sekä rakennuksen ja piha-alueen suunnittelua ja mahdollisuutta toteuttaa rakentaminen tontin hallinnan siirtymisen jälkeen.

Osapuolten yhteinen tarkoitus on suunnitella varausalueelle ja sitä ympäröivälle kiinteistölle kaupunkikuvallisesti korkeatasoinen alue, joka mahdollistaa ravintolapalveluiden ja tapahtumien järjestämisen.

Alueen keskeinen sijainti edellyttää suunnitteluvarauksen aikana toiminnallisten kokonaisuuksien yhteensovittamista. Kehitysvaiheen tarkoitus on tuottaa toiminnallisesta ja taloudellisesti toteutuskelpoinen hanke.

Hankkeen tarkoitus on korkeatasoinen asemakaava, katusuunnitelma ja puistosuunnitelma sekä luonnokset rakennuksesta ja piha-alueesta. Tällä sopimuksella sovitaan osapuolten välisestä tehtävä ja kustannusjaosta.

2. Sopimuksen kohde

Sopimusalue muodostuu asemakaavoitettavasta tontista 445-xx-xx-xx, josta tulee ravintola-alue. Sopimusalue on merkitty karttaan punaisella. Hankkeen ja alueen kannalta tarkoituksenmukaiset kaava-aluerajaukset ratkaisee kaupunki.

3. Nykytilanne

Sopimusalue on kokonaan Paraisten kaupungin omistuksessa. Sopimusalueen nykyinen asemakaava on vuodelta 1996 ja on voimassa, kunnes uusi kaava on lainvoimainen. Vuonna 2022 voimaan tullut Paraisten keskustan yleiskaavan mukaan sopimusalue on LV-aluetta. Projektissa mereltä merelle sopimuskohde on merkitty merkittäväksi kehitysalueeksi.

4. Osapuolten tavoitteet sopimusalueella

Osapuolten tavoitteena on:

- Kehittää sopimusalue toimivaksi ja tehokkaaksi ympärivuoden toimivaksi palvelualueeksi osaksi kaupunkikokonaisuutta
- Luoda maankäytölliset, liikenteelliset ja muut saavutettavuuteen liittyvät edellytykset alueelle ja siihen liittyville toiminnoille
- Toteuttaa sopimusalueen kaavoittaminen sekä suunnitella ja rakentaa toimiva kokonaisuus ravintolalle sekä sitä ympäröivälle alueelle
- Toteuttaa hanke taloudellisesti kannattavasti ja kaikkien osapuolten tavoitteet huomioiden

5. Suunnitteluvarauksen mukaiset oikeudet ja velvoitteet

Osapuolet eivät voi sopia kaavoituksen sisällöstä etukäteen. Kaava-asioiden ja asemakaavaehdotuksen lopullisen sisällön ja laadun ratkaisee valtuusto. 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 maavuokraoptio sopimusalueen sisällä muodostettavaan tonttiin.

- 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 ja liitteet
    - Maaperätutkimuksen, kaupunkikuvatarkastelun, asemapiirrosluonnoksen, julkisivuluonnoksen, pohjapiirrosluonnoksen, pihaluonnossuunnitelman, Selostus suunnitelmien ratkaisuista
- 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 nähtävillä 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 valtuusto.
- Liikenteellinen selvitys sisältyy kaavoitusprosessiin.
- Kaupunki vastaa omista henkilöstö- ja kaavoituskustannuksistaan sekä mahdollisten 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 palauttaa alue alkuperäiseen kuntoon, mikäli se on muuttunut tutkimuksista johtuen. Varauksenhaltija lähettää tutkimustulokset kaupungille tiedoksi.
- Varauksenhaltijalla tai hänen osoittamalla taholla on yksinoikeus neuvotella ja vuokrata muodostettava tontti, kun kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä, mutta ennen kuin kaava viedään valtuustoon asemakaavan lopulliseen hyväksymiskäsittelyyn.
- Tontin vuokraaminen on erillinen päätösprosessi
    - Tontin luovutuksen yhteydessä laaditaan vuokrasopimus, joka perustuu kaupungin käyttämien ulkopuolisten arvioiden mukaiseen hinnoitteluun ja kaupungin tontin luovutusperiaatteisiin, joihin sisältyy mm. rakentamisvelvollisuus
- Mikäli suunnitteluvaraus ei johda tontin luovutukseen, kaupunki ei vastaa varauksenhaltijalle aiheutuneista kustannuksista miltään osin.

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

6. Aikataulu

Kaava laitetaan vireille kumppanuussopimuksen hyväksymisen jälkeen. Kaavaehdotus valmistuu ja käsitellään kaupunkikehityslautakunnassa julkisesti nähtäville asettamiseksi.

Tavoite on, että valtuusto voisi hyväksyä kaavan vuoden 2027 syksyyn mennessä.

Valtuusto päättää asemakaavanmuutoksen hyväksymisestä.

Kaupunki kuuluttaa asemakaavan voimaantulosta.

Vaiheet ja alustava aikataulu

Paraisten kaupunki

- Kaava vireille 12 /2026

- Kaavaehdotus 2027 (hyväksytty vireille luonnos 12/2026, ehdotus nähtävillä 02/2027 hyväksytään k.ltk, hallitus, valtuusto 06/2027, kuulutus, lainvoimainen 08/2027)
- Katusuunnittelu käynnistyy 12/2026 (suunnitelma valmis 08/2027)
- Infra, Vesi- ja viemäri- ja hulevesisuunnittelu käynnistyy 12/2026 (suunnitelma valmis 08/2027)
- Puisto/Vihersuunnittelu käynnistyy 12/2026 (suunnittelu valmis 8/2027)
- Sähkösuunnittelu käynnistyy 12/2026 (kun liittymä on tilattu tilaajalta, Caruna suunnittelee, suunnitelma valmis? 2027)
- Katujen rakentaminen käynnistyy, kilpailutus 3 kk, 11/2027
- Parkkipaikkojen rakentaminen käynnistyy kilpailutus 3 kk, 11/2027
- Vesi- ja viemäreiden rakentaminen käynnistyy kilpailutus 3 kk, 11/2027
- Puistojen rakentaminen käynnistyy 2027
- Infran pinnat lopullisesti valmiiksi seuraavana kesänä rakennuksen valmistuttua 2028

Sopimuskumppani
- Suunnittelu käynnistyy 12/2026
- Ensimmäiset luonnokset 2/2027
- Vuokrasopimus allekirjoitettu06/2027
- Rakentamislupa vireille 6/2027
- Rakennustyöt alkavat 8/2027
- Rakennus valmis 04/2028

7. Muut määräykset

Muutokset

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

Siirtäminen

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

Kustannukset ja kulut

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

Osapuolet ovat 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 kuluistaan ja kustannuksistaan.

Liitteet

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

Sopimusehtojen pätemättömyys

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

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

8. Sovellettava 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 tarkoitetun sopimusalueen vuokrasopimus on allekirjoitettu tai viimeistään 31.12.2027, jos osapuolet eivät ole kirjallisesti jatkaneet sopimuksen voimassaoloa.

Osapuolilla on lisäksi oikeus päättää sopimus myös siinä tapauksessa, mikäli käy ilmeiseksi, ettei kohteelle saada lainvoimaista asemakaavaa 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) samanlaista kappaletta yski molemmille osapuolille.

11. Päiväys ja allekirjoitukset

Parainen _____202__

Osapuolet