

**** LUONNOS ****

Suunnitteluvaraus ”Kirkkosalmen Ankkuri”

OSAPUOLET

1.1

Smart Village Builders Oy. (jäljempänä ”Varauksenhaltija”)

Y-tunnus 3227039-8

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 kaupunki- ja kiinteistökehityskohteen toteuttamiseksi Kirkkosalmenrannan kaupunginosan pohjoisella puolella osana Kirkkosalmenrannan ja Aurinkokaaren kokonaisuutta. Tämä Sopimus koskee hankkeen kehittämisvaihetta lähtötilanteesta vaiheittaisesti hyväksytyyn asemakaavanmuutokseen asti.

Osapuolten yhteinen tarkoitus on yhdessä luoda asumista varten monimuotoinen, houkutteleva ja tiivis kortteli, jonka rakennus- ja käyttöratkaisut toteutetaan ekologisin tavoin.

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

Suunnitteluvarauskohteena Kirkkosalmenrannan kaupunginosan tontit 445-34-3-5 ja 445-34-3-3 sekä määräala 445-34-3-2M500. Kirkkosalmen katu 4 ja Kirkkoesplanadi 22, 21600 Parainen. Tontit ja määräala ovat kokonaan Kaupungin omistamia ja kooltaan yhteensä noin 8 600 m² (jäljempänä ”suunnitteluvarausalue”). Sopimusaluetta voidaan muuttaa vain Osapuolten yhteisellä päätöksellä

Hankkeen ja alueen kannalta tarkoituksenmukaiset kaava-alueajaukset ratkaisee Kaupunki.

3. Nykytilanne

Kirkkosalmenrannalle on valmistunut asemakaava vuonna 2004. Asemakaavan tavoitteena oli tiivis, matala asuinalue kaupungin keskustassa palveluitten lähellä. Kaavan mukaan olisi voitu toteuttaa yhtiömuotoista pientalorakentamista, nykyaikaista puukaupunkiasuinalueita. Tonttijako alueelle toteutettiin siten, että tonteilla oli vähintään kaksi pientaloa, useimmilla tonteilla useampia. Osa kaava-alueesta on toteutettu kaavan mukaan, mutta osa on jäänyt rakentamatta.

Viime vuosien aikana on pyritty tekemään muutoksia, jotka edistäisivät rakentamista. Kirkkosalmen rannan eteläosassa, Aurinkokaaren alueella, on osalle tonteista tehty uusi tonttijako, omakotitalokohtaisia tontteja. Vuoden 2022 alkupuolella vahvisti kaupunginvaltuusto (14.02.2022 § 6) asemakaavamuutoksen Aurinkokaaren pohjoisosassa. Kaavamuutos oli lähtenyt käyntiin ja sen jälkeen oli yksityinen toimija hakenut suunnitteluvarausta osalle kaava-alueita suunnitellakseen ja toteuttaakseen kortteliin pientalorakentamista yhtenäisenä kokonaisuutena

Tavoitteena on käynnistää asemakaavanmuutos, jonka myötä saada aikaan varmemmin toteutettavissa oleva pienkerrostaloalue. Alkuperäisen kaavan piirteitä huomioidaan ja uuden kaavan tulee ohjata rakentamista, tavoitteena hyvä, rakennettu ympäristö, tarjoten kiinteistökohtaisia valinnan mahdollisuuksia ja ratkaisuja.

4. SUUNNITTELUVARAUKSEN MUKAISET OIKEUDET JA VELVOITTEET

Osapuolet eivät voi sopia kaavoituksen eivätkä katu- ja liikennesuunnitelmien sisällöstä etukäteen. Kaava-asiakirjojen, asemakaavaehdotuksen sekä liikenne- ja katusuunnitelmien 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 hyväksyntää.

Kaupunki vastaa omistamansa alueen kaavoituksesta. Alueluovutusten yhteydessä tonteista laaditaan vuokrasopimus, joka perustuu kaupungin käyttämien ulkopuolisten arvioiden mukaiseen hinnoitteluun ja kaupungin tontinluovutusperiaatteisiin. Mikäli suunnitteluvaraus ei johda tontinluovutukseen, Kaupunki ei vastaa Varauksenhaltijalle aiheutuneista kustannuksista miltyään osin.

- Kaupunki laatii yhteistyössä Osapuolten kanssa asemakaavaehdotuksen
 - Kaupunki ohjaa ja valvoo kaava-asiakirjojen muoto- ja sisältötavoitteita sekä laatii kaavaselostuksen.
 - Varauksenhaltija laatii omalla kustannuksellaan suunnitteluvarausalueen kaavakartta ja sen sekä rakentamisen osalta tarvittavat selvitykset, tarvittavat liitteet ym. Kaavatyön tueksi seuraavat suunnitelmat: Kaava-alueesta: Havainnekuvat, Asemapiirros, julkisivukuvat, aluejulkisivu/havainnekuva, piha- ja virkistysaluesuunnitelma, 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 nähtävälle 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.
- 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 tarpeellinen heille osoitettujen tehtävien suorittamiseen.
- Varauksenhaltijalla tai sen valtuuttamalla on oikeus kustannuksellaan tehdä alueella hankkeen edellyttämiä maaperä- ym. tutkimuksia ja niitä varten raivata pensaikkaa yms. edellyttäen, että alue tutkimusten jälkeen siistitään ja palautetaan alkuperäiseen kuntoon ja maapohjatulokset lähetetään kaupungille.
- Varauksenhaltijalla on oikeus neuvotella sopimusalueen tonttien vuokraamisesta, kun kaavaluonnos tai -ehdotus on ollut julkisesti nähtävillä, mutta ennen kuin kaava viedään kaupunginvaltuustoon asemakaavan lopulliseen hyväksymiskäsittelyyn.

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

Kaavaehdotus valmistuu ja käsitellään rakennus- ja ympäristölautakunnassa julkisesti nähtäville asetettavaksi. Tavoitteena on, että kaupunginvaltuusto voisi hyväksyä kaavan vuoden 2024 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.

6. 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

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 5 tarkoitetun suunnitteluvarausalueen vuokrasopimus/sopimukset on/ovat allekirjoitettu tai viimeistään 30.4.2024, 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.

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 202x

Smart Village Builders Oy

Toimitusjohtaja Juri Laurila

PARAISTEN KAUPUNKI

Kaupunginjohtaja Patrik Nygrén

LIITTEET

1. Suunnitteluvarausalue