

**** UTKAST ****

Planeringsreservering "Kyrksundets Ankare"

PARTER

1.1

Smart Village Builders Oy (nedan "Reservationsinnehavaren")

FO-nummer 3227039-8

1.2

Pargas stad (nedan "Staden")

FO-nummer 0136082-5

Strandvägen 28

21600 Pargas

Nedan benämns parterna i punkterna 1.1–1.2 gemensamt "Parterna" och var för sig "Parten".

1. SYFTET MED AVTALET

Syftet med detta Avtal är att uppnå en smidig och tidsmässigt förutsägbar process där gemensamma resurser utnyttjas för att genomföra ett stads- och fastighetsutvecklingsobjekt i norra delen av Kyrksundsstrandens stadsdel som en del av helheten som bildas av Kyrksundsstranden och Solbågen. Detta Avtal gäller utvecklingsfasen för projektet från utgångsläget stegvis ända till en godkänd ändring av detaljplan.

Parternas gemensamma syfte är att tillsammans skapa ett mångsidigt, attraktivt och tätt bostadskvarter där lösningarna för byggande och användning genomförs på ett ekologiskt sätt.

Den mest konkreta delen av projektet är en lagakraftvunnen ändring av detaljplan som gäller avtalsområdet som definieras nedan och som stödjer alla Parters målsättningar. Parterna avser att

genom samarbete påskynda denna planeringsprocess. Genom detta avtal avtalas på allmänt plan om den uppgifts- och kostnadsfördelning mellan Parterna som ska tillämpas i detta samarbete.

2. AVTALETS FÖREMÅL

Föremålet för planeringsreserveringen är tomterna 445-34-3-5 och 445-34-3-3 samt det outbrutna området 445-34-3-2M500 i Kyrksundsstrandens stadsdel. Kyrksundsgatan 4 och Kyrkoesplanaden 22, 21600 Pargas. Tomterna och det outbrutna området (nedan "planeringsreserveringsområdet") ägs i sin helhet av Staden och har en total areal på ca 8 600 m². Avtalsområdet får ändras endast genom gemensamt beslut av Parterna.

Vilka planområdesavgränsningar som är ändamålsenliga med tanke på projektet och området avgörs av Staden.

3. Nuläge

En detaljplan för Kyrksundsstranden blev klar 2004. Målet med detaljplanen var ett tätt, lågt bostadsområde i stadens centrum i närheten av service. Enligt planen kunde man ha byggt småhus i bolagsform i ett modernt, urbant bostadsområde i trä. Tomtindelningen i området genomfördes så att varje tomt hade minst två småhus och de flesta hade fler. En del av planområdet har genomförts i enlighet med planen, men en del har blivit obebyggd.

Under de senaste åren har man försökt göra ändringar som skulle främja byggande. I södra delen av Kyrksundsstranden, i området Solbågen, har en ny tomtindelning med egnahemstomter gjorts för en del av tomterna. I början av år 2022 fastställde stadsfullmäktige (14.02.2022 § 6) en ändring av detaljplan i norra delen av Solbågen. Planändringen hade inletts och efter det hade en privat aktör ansökt om en planeringsreserving för en del av planområdet för att planera och genomföra småhusbyggande i kvarteret som en enhetlig helhet.

Målet är att inleda en ändring av detaljplan för att få till stånd ett låghusområde som med större säkerhet kan genomföras. Egenskaperna av den ursprungliga planen beaktas och den nya planen bör styra byggandet med målet att erbjuda en bra byggd miljö med fastighetsvisa valmöjligheter och lösningar.

4. RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER SOM PLANERINGSRESERVERINGEN INNEBÄR

Parterna kan inte komma överens om innehållet av planläggningen eller gatu- och trafikplanerna på förhand. Det slutliga innehållet och arten av planhandlingarna, förslaget till detaljplan och gatu- och trafikplanerna avgörs av stadsfullmäktige. Parterna är medvetna om att denna beredning av en

Översättning

ändring av detaljplan inte nödvändigtvis leder till önskat slutresultat och/eller en ändring av detaljplan som vinner laga kraft.

Samtidigt är Parterna medvetna om att överföringen av ägandet och/eller besittningen av de markområden som är nödvändiga för genomförandet av projektet till Reservationsinnehavaren eller den som Reservationsinnehavaren bestämmer förutsätter ett slutligt godkännande av detaljplanen.

Staden ansvarar för planläggningen av det område som den äger. I samband med områdesöverlåtelse upprättas ett arrendeavtal för tomterna. Avtalet baserar sig på prissättning enligt externa värderingar från värderare som Staden anlitar och på Stadens principer för tomtöverlåtelse. Om planeringsreserveringen inte leder till tomtöverlåtelse, svarar Staden inte till någon del för de kostnader som förorsakats Reservationsinnehavaren.

- Staden upprättar ett förslag till detaljplan i samarbete med Parterna.
 - Staden vägleder och övervakar planhandlingarnas utformning och innehåll så att de uppfyller målen samt upprättar en planbeskrivning.
 - Reservationsinnehavaren upprättar på egen bekostnad en plankarta för planeringsreserveringsområdet och de utredningar, bilagor m.m. som behövs för att bygga området. Till stöd för planarbetet ska följande planer tas fram: För planområdet: Illustrationsbilder, situationsplan, fasadritningar, fasadritning/illustrationsbild över området, gårds- och rekreationsområdesplan och beskrivning av lösningarna i planerna.
- Staden övervakar och vägleder planeringen i utvecklingsfasen och ansvarar för beredningen av detaljplanen, planlägningsprocessens riktighet och planens innehåll. Staden bedömer i varje skede av planeringen om innehållet i planen och handlingarna är tillräckligt färdiga. Om detaljplanen kan kungöras och framläggas och vilket material som behövs för detta avgörs slutgiltigt av Staden. Föredraganden för detaljplaneärenden ansvarar för innehållet i det förslag till detaljplan som föredras för nämnden för beslut. Det slutliga innehållet i och arten av planen avgörs av Staden. Stadsfullmäktige beslutar om godkännande av förslaget till detaljplan.
- Staden svarar för egna personal- och planlägningskostnader samt för arvoden till eventuella experter som Staden själv anlitar. Staden ser till att tillräckliga resurser reserveras så att en smidig och tidsplanenlig behandling av beredningen av projektet kan säkerställas.
- Reservationsinnehavaren ansvarar för att de planerare hen anlitar har tillräcklig kompetens för att utföra de uppgifter som anvisas dem.
- Reservationsinnehavaren eller en av denna befullmäktigad har rätt att på egen bekostnad göra behövliga markundersökningar o.d. i området och för dessa röja buskage osv. förutsatt att området efter undersökningarna snyggas upp och återställs i ursprungligt skick och att resultaten från markundersökningarna lämnas till Staden.
- Reservationsinnehavaren har rätt att förhandla om arrendering av tomter i avtalsområdet efter att utkastet eller förslaget till plan har varit offentligt framlagt, men innan detaljplanen förs till stadsfullmäktige för slutlig behandling och godkännande.

Översättning

Parterna svarar för kostnaderna för de tjänster som de beställer även i det fall att de uppgjorda planerna inte leder till ett slutligt lagakraftvunnet beslut om godkännande av detaljplanen eller att den planerade detaljplanen av någon annan orsak inte träder i kraft.

5. Tidsplan

Planförslaget färdigställs och behandlas i bygg- och miljönämnden för att framläggas offentligt. Målet är att stadsfullmäktige godkänner planen under år 2024.

Stadsfullmäktige beslutar om godkännandet av ändringen av detaljplanen. Den som är missnöjd med beslutet om godkännande kan söka ändring i beslutet genom att anföra besvär till förvaltningsdomstolen och vidare ansöka om besvärstillstånd av högsta förvaltningsdomstolen. Staden kungör att detaljplanen träder i kraft. Ikraftträdandet och kungörelsen kan vid behov gälla en sådan del av planen som besvären inte gäller redan under den tid besvären prövas.

6. ÖVRIGA BESTÄMMELSER

8.1. Ändringar

Parterna ska komma skriftligen överens om alla ändringar i detta avtal och ändringarna börjar inte gälla förrän Parterna har undertecknat dem.

8.2. Överföring

Parterna får inte helt eller delvis överföra detta avtal utan ett skriftligt medgivande på förhand från den andra Parten.

8.3. Kostnader och omkostnader

Parterna är medvetna om att denna beredning av en ändring av detaljplan inte nödvändigtvis leder till slutresultat och/eller en ändring av detaljplan som vinner laga kraft.

Samtidigt är Parterna medvetna om att överföringen av ägandet och/eller besittningen av de markområden som är nödvändiga för genomförandet av projektet till Reservationsinnehavaren eller den som Reservationsinnehavaren bestämmer förutsätter ett slutligt godkännande av detaljplanen. Vardera Parten är medveten om risken och svarar för sina samtliga egna kostnader och omkostnader.

8.4. Bilagor

Alla bilagor som man hänvisar till i detta avtal eller som är bifogade till detta avtal anses utgöra en del av avtalet på basis av en dylik hänvisning.

8.5. Ett avtalsvillkors ogiltighet

Ifall något villkor i detta avtal befins vara ogiltigt eller inte verkställbart, anses inte detta påverka giltigheten av de övriga villkoren i avtalet. Parterna förbinder sig att i en dylik situation förhandla om ett nytt avtalsvillkor som ersätter det ogiltiga eller inte verkställbara avtalsvillkoret och möjliggör uppfyllandet av syftet med detta avtal.

Översättning

Om ett ogiltigt eller inte verkställbart avtalsvillkor hindrar uppfyllandet av syftet med detta avtal, förbinder sig Parterna att förhandla om åtgärder med vilka detta avtal och tillhörande avtal och arrangemang hävs och upplöses och Parternas ömsesidiga prestationer återbördas.

7. LAG SOM TILLÄMPAS OCH AVGÖRANDE AV TVISTER

På detta avtal tillämpas Finlands lag och det tolkas enligt Finlands lag.

Alla meningsskiljaktigheter eller tvister med anledning av eller rörande detta avtal eller överträdelse av, hävning av eller ogiltighet för detta avtal ska avgöras med Egentliga Finlands tingsrätt som första instans.

8. AVTALETS IKRAFTTRÄDANDE OCH FÖRFALL SAMT UPPSÄGNING

Detta avtal om planeringsreservering träder i kraft när det har undertecknats av Parterna och upphör att gälla när arrendeavtalet/-avtalen för planeringsreserveringsområdet som avses i punkt 5 har undertecknats eller senast 30.4.2024 om Parterna inte har förlängt avtalets giltighet skriftligen.

Parterna har dessutom rätt att avsluta avtalet också i det fall att det blir uppenbart att objektet inte får en lagakraftvunnen plan under avtalets giltighetstid.

Ifall denna planeringsreservering hävs eller upphör att gälla har Parterna inte rätt att ställa anspråk på ersättningar eller andra påföljder gentemot varandra. Vardera Parten svarar också för övriga kostnader som processen medför.

9. DISTRIBUTION

Detta avtal har upprättats i två (2) likalydande exemplar, ett (1) för Reservationsinnehavaren och ett (1) för Staden.

10. DATUM OCH UNDERSKRIFTER

Pargas den xx xxxxxxx 202x

Smart Village Builders Oy

Verkställande direktör Juri Laurila

Översättning

PARGAS STAD

Stadsdirektör Patrik Nygrén

BILAGOR

1. Planeringsreserveringsområdet