

**** UTKAST ****

Planeringsreservering "VAPPARVÄGEN 4"

PARTER

1.1

Kesko Abp (nedan "Reservationsinnehavaren")

FO-nummer 0109862-8

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 omfattande och högklassigt stads- och fastighetsutvecklingsobjekt, en affärs- och centrumhelhet vid Vapparvägen 4 i Parsby stadsdel. Detta avtal gäller utvecklingsfasen för projektet från utgångsläget stegvis ända till en godkänd ändring av detaljplan.

Parternas gemensamma avsikt är att i planeringsområdet och på fastigheterna som omger det planera ett stadsbildsmässigt högklassigt centrumkvarter där en dagligvaruhandel, mångsidigt boende och etablering av företag och tjänster möjliggörs. Det centrala läget av området förutsätter under planeringsreserveringstiden samordning med och granskning av grannfastigheter som staden äger och som verksamhetsmässigt hänför sig till planeringsreserveringsområdet så att helheten

bildar ett genomförbart och högklassigt centrumområde i enlighet med generalplanen. Utvecklingsfasen syftar till att ge en uppfattning om utvecklingsprojektet är genomförbart i funktionellt och ekonomiskt hänseende.

Den mest konkreta delen av projektet är en lagakraftvunnen ändring av detaljplan som gäller avtalsområdet som definieras nedan och som stödjer alla Parterers målsättningar samt eventuellt en gatuplan eller trafikgranskning som gäller Avtalsområdet. 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

Avtalsområdet har en areal på ca 19 000 m² (nedan "Avtalsområdet") och består av en del av tomten 445-10-31-1 och fastigheterna 445-417-1-35 och 445-417-1-36 samt av en del av fastigheterna 445-417-1-50, 445-417-1-103, 445-417-1-113 och 445-417-1-115 som ägs av Staden. Avtalsområdet har märkts ut med rött på kartan i bilagan (bilaga 1). 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

Avtalsområdet ägs i sin helhet av Pargas stad, men en del av området innehas av Kustfast för internatverksamhet till och med 31.12.2030. Områdena är en del av de områden som Kustfast arrenderar. Det är frågan om ett ca 1 137 m² stort område som reserverats för parkering vid internatet och en ca 179 m² stor del av gräsmattan vid det västra internatet och utöver det körförbindelsen till det östra internatet.

För YO-tomten (kvartersområde för byggnader för undervisningsverksamhet) i Avtalsområdet har en detaljplan upprättats år 1982 och för KTY-12-tomten (kvartersområde för verksamhetsbyggnader) har en detaljplan upprättats år 2019. På KTY-12-tomten finns ett småhus som länge stått tomt. På YO-tomten finns i nuläget skolbyggnader på ca 5 000 m² vy som används för det ändamålet fram till våren 2024.

Enligt generalplanen för Pargas centrum som trädde i kraft år 2022 är Avtalsområdet ett område för centrumfunktioner som "reserveras för service, förvaltning, handel, arbetsplatsfunktioner som inte orsakar olägenheter för miljön och boende i centrum samt för rekreation i anslutning till dessa. Syftet med detaljplanering och byggande är att skapa en högklassig stadsbild. Det ska fästas särskilt avseende vid avgränsningen av gatuutrymmet och trivsamenheten på gångvägen längs Strandvägen." I de allmänna bestämmelserna nämns bland annat att "vid detaljplanering ska dagvattenhanteringen beaktas och det ska reserveras områden för en naturlig hantering av dagvatten."

Den nya generalplanen möjliggör att Avtalsområdet i sin helhet reserveras för olika typer av näringsverksamhet, service och boende.

Utdrag ur beskrivningen av generalplanen (s. 41)

“5.2.1 Områden för centrumfunktioner och service

En av de största ändringarna i den nya generalplanen i förhållande till den gamla delgeneralplanen för centrumregionen är att hela stadskärnan anvisas som område för centrumfunktioner (C). I området för centrumfunktioner kan olika funktioner placeras mångsidigt från boende till service, arbetsplatser och rekreation, vilket gör det möjligt att utveckla området flexibelt, utöka serviceutbudet och uppföra kompletterande byggande. Kommersiell service placeras i första hand i området för centrumfunktioner. C-beteckningen gör det automatiskt möjligt att etablera storenheter inom detaljhandeln i området. Med den nya C-beteckningen strävar man också efter ett mera stadslignande utseende, något som planbestämmelserna om en högklassig stadsbild, avgränsningen av gatuutrymmet och områdets trivsamt utseende ur fotgängarperspektiv också hänvisar till.”

4. PARTERNAS MÅL I AVTALSOMRÅDET

Parterna har som mål att

- utveckla Avtalsområdet till en fungerande och effektiv del av stadshelheten
- skapa markanvändningsmässiga, trafikmässiga och andra tillgänglighetsrelaterade förutsättningar för området och funktionerna i anslutning till området
- i samarbete utreda och lösa ordnandet av nuvarande arrendeavtal och servitut i Avtalsområdet
- genomföra planläggningen av Avtalsområdet samt planera eventuella ändringar i gatunätet på allmänt plan
- genomföra projektet på ett ekonomiskt lönsamt sätt och med beaktande av alla Parters mål.

5. RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER SOM PLANERINGSRESERVERINGEN INNEBÄR

Parterna kan inte avtala om innehållet av planläggningen på förhand. Det slutliga innehållet och arten av planhandlingarna och förslaget till detaljplan avgörs av stadsfullmäktige. Parterna är medvetna om att denna beredning av en 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. Reservationsinnehavaren har ensamrätt att planera och utveckla Avtalsområdet. Reservationsinnehavaren och/eller någon annan part som reservationsinnehavaren anger har en option att arrendera byggrätten som bildas inom Avtalsområdet.

- Staden upprättar ett förslag till detaljplan i samarbete med Reservationsinnehavaren.
 - Staden vägleder och övervakar planhandlingarnas utformning och innehåll så att de uppfyller målen samt upprättar en plankarta och en planbeskrivning.
 - Reservationsinnehavaren tar på egen bekostnad fram de utredningar, bilagor m.m. som behövs för planeringsreserveringsområdet.
 - Dessutom tar Reservationsinnehavaren fram följande planer om Avtalsområdet till stöd för planarbetet: 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, planläggningsprocessens 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. Trafikplaneringen ingår i planläggningsprocessen.
- Staden svarar för egna personal- och planläggningskostnader samt för arvoden till eventuella experter som Staden själv anlitar. Staden ser till att tillräckliga resurser reserveras så att en smidig och tidsplanerlig behandling av beredningen av projektet kan säkerställas.
- Reservationsinnehavaren ansvarar för att de planerare den 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 och/eller någon annan part som Reservationsinnehavaren angett har ensamrätt att förhandla om utarrendering 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.
 - Utarrendering av området är en separat beslutsprocess i staden.
 - I samband med områdesöverlåtelse upprättas ett arrendavtal för tomterna. Avtalet baserar sig på prissättning enligt externa värderingar från värderare som Staden anlitar och på Stadens principer för tomtöverlåtelse som bland annat omfattar byggnadsskyldighet och arrendetagarens rätt att lösa in tomten efter att byggnadsskyldigheten uppfyllts.
 - Om planeringsreserveringen inte leder till tomtöverlåtelse, svarar Staden inte till någon del för de kostnader som förorsakats Reservationsinnehavaren.

- Ett villkor för tomtöverlåtelsen/arrendeavtalet är att den som beslutar om Reservationsinnehavarens investeringar fattat ett slutligt beslut att arrendera området och godkänt villkoren i arrendeavtalet.

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.

6. Tidsplan

Planförslaget färdigställs och behandlas i bygg- och miljönämnden för att framläggas offentligt. Målet är att stadsfullmäktige godkänner planen under år 2025.

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.

7. 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 befinns 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.

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.

8. 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.

9. AVTALETS IKRAFTTRÄDANDE OCH UPPHÖRANDE SAMT UPPSÄGNING

Detta avtal om planeringsreservering träder i kraft när det har undertecknats av Parterna och upphör att gälla när arrendeavtalet/-avtalen för Avtalsområdet som avses i punkt 5 har undertecknats eller senast 30.6.2025 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.

10. DISTRIBUTION

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

11. DATUM OCH UNDERSKRIFTER

Pargas den xx xxxxxxx 202x

Kesko Apb

XX

PARGAS STAD

Stadsdirektör Patrik Nygrén

BILAGOR

1. Avtalsområde

