

**** UTKAST ****

Planeringsreservering ”*Munkviksbranten*”

PARTER

1.1

Egentliga Finlands välfärdsområde (nedan ”Reservationsinnehavaren”)

FO-nummer 3221065-1

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 och som resulterar i att en tomt för gemenskapsboende och serviceboende med heldygnsvård i offentlig regi bildas i stadsdelen Munkvik. Detta avtal gäller utvecklingsfasen för projektet från utgångsläget stegvis ända till en godkänd ändring av detaljplan.

Parternas gemensamma avsikt är att i reserveringsområdet och på fastigheterna som omger det planera ett till stadsbilden anpassat och genomförbart högklassigt område för offentliga tjänster i enlighet med generalplanen för Pargas centrum.

Den mest konkreta delen av projektet är en lagakraftvunnen ändring av detaljplan som gäller avtalsområdet som definieras nedan och som stödjer Parternas 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

Avtalsområdet (nedan "Avtalsområdet") är cirka 7 500 m² stort och består av en del av fastigheterna 445-500-1-75, 445-500-1-18, 445-500-1-71 och 445-12-9903-0, som ägs helt 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 och framtida kvartersavgränsningar och liknande som är ändamålsenliga med tanke på projektet och området avgörs av Staden.

3. NULÄGE

Avtalsområdet är i huvudsak planlagt som parkområde (P) enligt Munkviks stadsplan från 1974. En liten del av området invid gatuområdet ingår i ett detaljplaneområde från 1993 med planbeteckningen park (VP). Avtalsområdet är i dagsläget ängsaktigt och har under ett antal år använts som betesmark för får. Enligt generalplanen för Pargas centrum, som trädde i kraft 2022, har avtalsområdet planlagts till "Område för offentliga tjänster, närtjänster och förvaltning" (PY). Planbeteckningen är densamma som för Folkhälsans intilliggande tomt 445-12-16-1. Den tomten är enligt en detaljplan från 2008 anvisad som kvartersområde för byggnader för social-, hälsovårds- och affärsverksamhet samt specialboende (YSK-1). Med generalplanebeteckningen har man förberett sig på att liknande verksamhet som på tomten 445-12-16-1 skulle utvidgas till avtalsområdet.

Utdrag ur beskrivningen av generalplanen för centrum (s. 42)

5.2.1 Områden för centrumfunktioner och service

"... Närservicen tryggas genom att anvisa PY-områden på olika håll i planområdet i anslutning till bostadsområden. Eventuella tillbyggnadsbehov av brandstationen och Folkhälsanhuset i korsningen av Kalkvägen och Munkviksvägen bereds genom att utvidga PY-områdena. I förhållande till den gamla delgeneralplanen för centrumregionen anvisas som nya PY-områden bl.a. området för daghemmen i Tennby, området för ishallen och tomten för PIF-Centers idrottshall i Norrbyåsens industriområde."

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 verksamheterna i området
- genomföra planläggningen av Avtalsområdet samt planera eventuella ändringar i gatunätet på allmänt plan
- genomföra projektet på ett ekonomiskt lönsamt sätt och med beaktande av Parternas 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 följer upp 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 rekreatiomsområdesplan och beskrivning av lösningarna i planerna.
- Staden följer upp 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. Trafikplaneringen ingår i planlägningsprocessen.

- 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 tidsplanenlig behandling av beredningen av projektet kan säkerställas.
- Reservationsinnehavaren ansvarar för att de planerare den anlitar har tillräcklig kompetens för att utföra de uppgifter som tilldelas 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 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.
 - Utarrendering av området är en separat beslutsprocess i Staden.
 - I samband med områdesöverlåtelser upprättas ett arrendeavtal 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 tomtöverlåtelser/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 kan godkänna planen under 2026.

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 hos 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 sådan 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 sådan 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 31.12.2026 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

Egentliga Finlands välfärdsområde

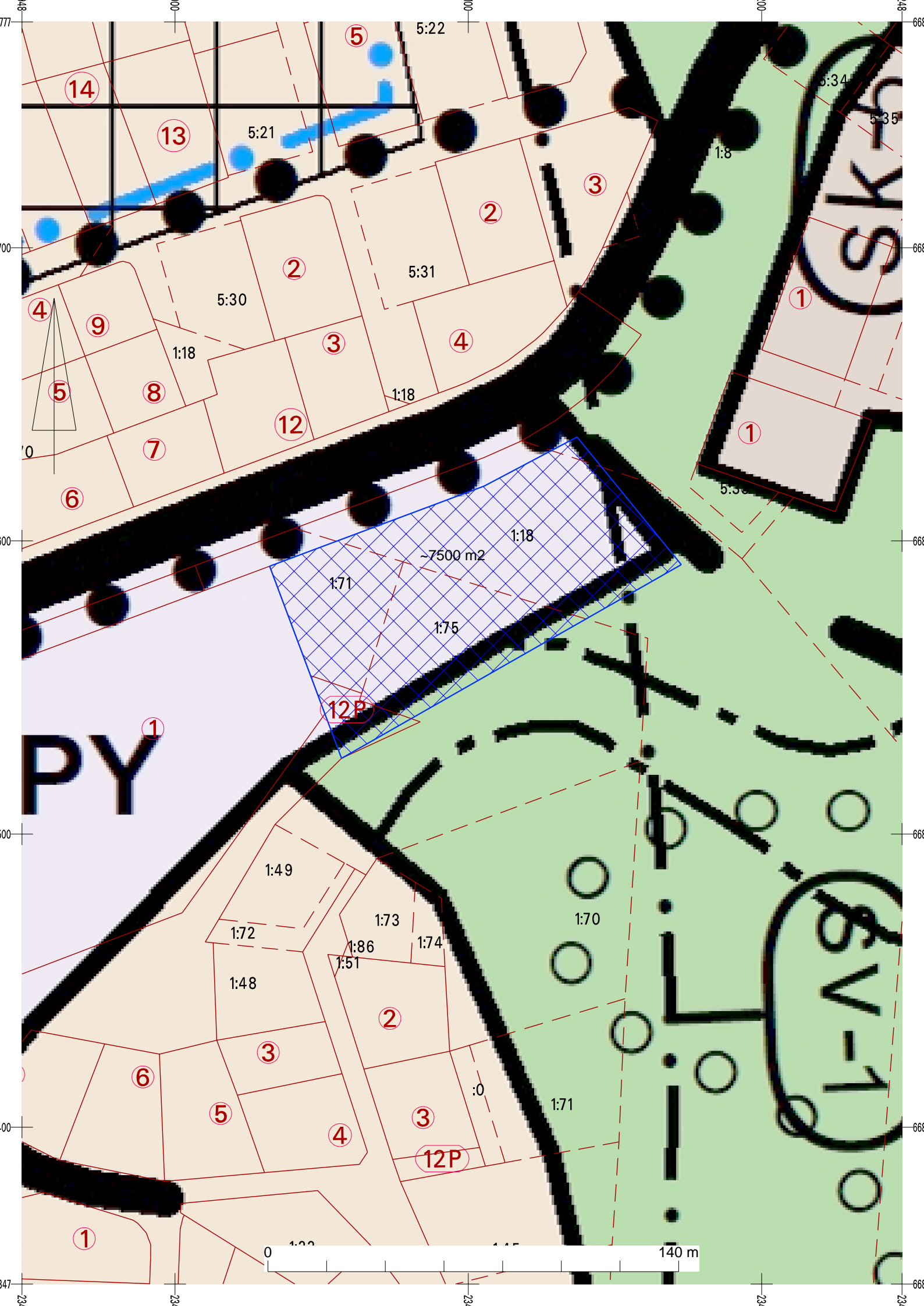
XX

Pargas stad

Stadsdirektör

BILAGOR

1. Avtalsområde



14

13

5

2

3

2

4

9

8

3

4

1

5

7

12

6

12P

1

1
PY

6

5

3

4

3

12P

1



5:21

5:22

5:31

5:30

1:18

1:18

1:18

1:71

1:75

1:49

1:72

1:48

1:86

1:51

1:73

1:74

1:70

1:71

5:34

5:35

1:8

5:36

1:0

SV-1