

**** UTKAST ****

Planeringsreservering "Kyrkoesplanaden 20"

PARTER

1.1

MVP-Rakentajat Oy, för ett eller flera under bildning varande bolags räkning, eller ett av bolaget utsett (nedan "Reservationsinnehavaren")

FO-nummer 3409359-1

Kolmikesäläntie 5, 21420 Lieto

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. AVTALETS SYFTE OCH MÅL

Syftet med detta avtal är att uppnå en smidig och tidsmässigt förutsägbar process där gemensamma resurser utnyttjas för att genomföra ett betydande och högklassigt stads- och fastighetsutvecklingsobjekt i stadsdelen Kyrksundsstranden. 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 ett mångsidigt och mångformigt våningshusboende möjliggörs. Områdets centrala läge förutsätter under tiden för planeringsreservering samordning och granskning också i fråga om stadens angränsande fastigheter som är funktionellt anslutna till planeringsreserveringsområdet så att helheten blir ett genomförbart, resurseffektivt, ekonomiskt hållbart och högklassigt tätt bostadsområde som lämpar sig nära centrum och som så naturligt som möjligt stöder sig på och anknyter till den stadsstruktur och infrastruktur som redan finns i området. 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 Parternas 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

Föremålet för avtalet är tomt nr 445-34-5-2 på adressen Kyrkoesplanaden 20, 21600 Pargas (nedan "Avtalsområdet"). Tomten är 2 777 m² stor och ägs av Staden. Avtalsområdet har märkts ut med blått 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 och är obebyggt. Planbeteckningen för Avtalsområdet är AP-2, dvs. kvartersområde för småhus. Byggrätten på Avtalsområdet är 1 450 m² vy för bostadsbyggande och därtill har det reserverats cirka 190 m² vy för förråd och förvaringsplatser för bilar. Vid Avtalsområdets sydöstra hörn finns ett körservitut som belastar Avtalsområdet och samtidigt möjliggör körning till tomten direkt från Kyrkoesplanaden. Den andra parten som utnyttjar körservitutet är granntomten 445-34-5-8.

Den nuvarande detaljplanen för Avtalsområdet blev klar 2004. Målet var då att i stadsdelen Kyrksundsstranden skapa ett tätt, lågt bostadsområde i stadens centrum i närheten av service. Syftet med planen var att kvarteren skulle genomföras i bolagsform och bilda ett modernt bostadsområde med karaktär av en trädstad. Området har planlagts till bostadsområde (A-1) i generalplanen för Pargas centrum som trädde i kraft 2022. Beteckningen A-1 betyder bostadsområde som reserveras för tät bebyggelse i närheten av centrum.

4. RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER SOM PLANERINGSRESERVERINGEN INNEBÄR

Parterna kan inte avtala om innehållet av planläggningen på förhand. Det slutliga innehållet i och arten av planändringen 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.

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 svarar för 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 med mera som behövs för planeringsreserveringsområdet.
 - Till exempel markundersökning och stadsbildsmässig granskning.

- Dessutom tar Reservationsinnehavaren fram följande planer om Avtalsområdet till stöd för planarbetet: Illustrationsbilder, situationsplan, fasadritningar, fasadritning/illustrationsbild över området, plan för gården, interna arrangemang på gården 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. Trafikplanering eller åtminstone trafikgranskning ingår i planlägningsprocessen.
- 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 tidsplanlig 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 tomten 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 områdesöverlåtelsen upprättas ett arrendeavtal för tomten. 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.

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

Stadsstyrelsen behandlar ansökan om planändring och beslutar att planändringen ska inledas och att beredningsmaterialet när det blir färdigt ska läggas fram som utkast i samband med att planläggningen kungörs inledd.

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 ändringen av 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

6.1. Ändringar

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

6.2. Överföring

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

6.3. Kostnader och omkostnader

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. Vardera Parten är medveten om risken och svarar för sina samtliga egna kostnader och omkostnader.

6.4. 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.

6.5. 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 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.

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 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 4 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 detaljplaneändring 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 2025

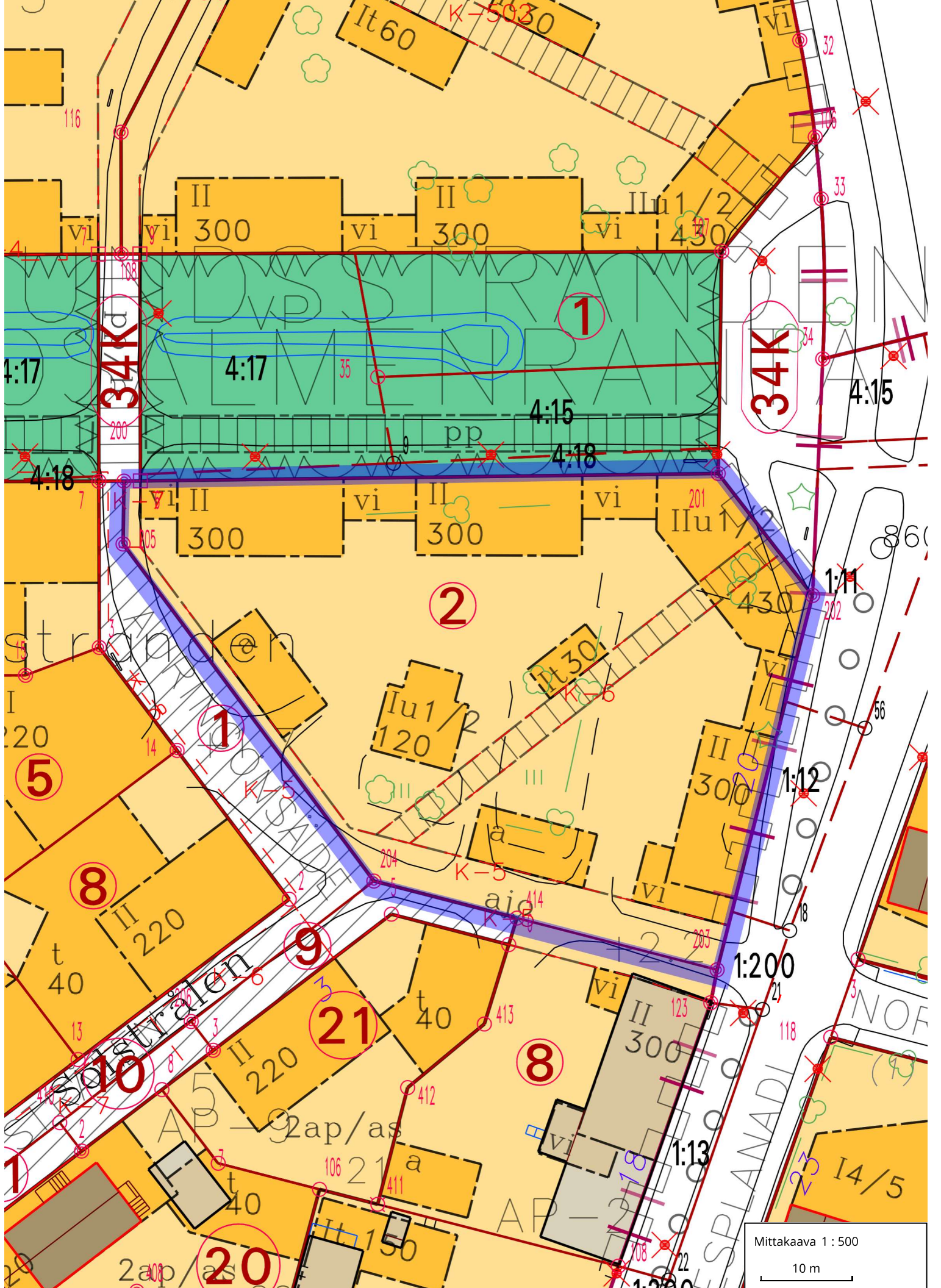
MVP-Rakentajat Oy

XX

PARGAS STAD

Stadsdirektör

BILAGORNA 1. Avtalsområde



Mittakaava 1 : 500
 10 m