

# SUUNNITTELUVARAUS GODAI OY:N JA PARAISTEN KAUPUNGIN VÄLILLÄ

## 1. OSAPUOLET

### 1.1

Godai Oy (jäljempänä ”Varauksenhaltija”)  
Y-tunnus 3204940-7  
Ålöntie 6  
21600 Parainen

### 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”.

## 2. TÄMÄN SOPIMUKSEN TARKOITUS

Tällä Sopimuksella on tarkoitus saavuttaa yhteisiä resursseja hyödyntävä, sujuva ja aikataulullisesti ennakoitava prosessi merkittävän ja korkeatasoisen kaupunki- ja kiinteistökehityskohteen toteuttamiseksi Aurinkokaaren alueella osana Kirkonsalmenrannan alueen kokonaisuutta. Tämä Sopimus koskee hankkeen kehittämisvaihetta lähtötilanteesta vaiheittaisesti hyväksytyyn asemakaavanmuutokseen asti.

Osapuolten yhteinen tarkoitus on yhdessä luoda asumista varten monimuotoinen, houkutteleva ja maritiiminen kortteli, joka jatkaa Vanhan Malmin tiiviin keskusta-asuinalueen piirteitä ja perinteitä. Tämän suunnitteluvarauksen tarkoituksena on Paraisten kaupungin xx asemakaavamuutosalueen osalta varata tulevia asuinpientalotontteja rakentamissuunnittelua varten ja esittää reunaehdot tulevaa vuokrasopimusta varten.

## 3. SOPIMUKSEN KOHDE

Suunnitteluvarauskohteena on asemakaavamuutosalueen 44512021004 sisällä olevia AP-3-asuinpientalotontteja, osoitettu tontti 1 korttelissa 5 Kirkkosalmenrannan (34), osoitteessa Kirkkosalmen katu 8, 21600. Alue on kokonaan Kaupungin omistama ja kooltaan noin 4 700 m<sup>2</sup> (jäljempänä ”suunnitteluvarausalue”).

## 4. Nykytilanne

Alueelle on valmistunut asemakaava vuonna 2004. Asemakaavan tavoitteena oli tiivis, matala asuinalue kaupungin keskustassa palveluitten lähellä. Kaavan mukaan olisi voitu toteuttaa yhtiömuotoista pientalorakentamista, nykyaikaista puukaupunkiasuinaluetta. Tonttijako alueelle toteutettiin siten, että tonteilla oli vähintään kaksi pientaloa, useimmilla tonteilla useampia. Muutamille tonteille on tehty uusi tonttijako, omakotitalokohtaisia tontteja. Niidenkin toteuttamisessa on ollut haasteita.

Tavoitteena on asemakaavanmuutoksen myötä saada aikaan varmemmin toteutettavissa oleva pientaloalue. Paikkakunnalla todennäköisimmin erillispientaloja toteutetaan yksityisinä hankkeina ja mieluiten yhden talon tonteille. Alkuperäisen kaavan piirteitä huomioidaan ja uuden kaavan tulee ohjata rakentamista tavoitteena hyvä rakennettu ympäristö tarjoten kiinteistökohtaisia valinnan mahdollisuuksia ja ratkaisuja. Asemakaavamuutos aloitettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelmalla kesällä 2021.

## 5. Aikataulu

Kaavaehdotus valmistuu ja käsitellään rakennus- ja ympäristölautakunnassa julkisesti nähtävälle asetettavaksi. Tavoite on, että kaupunginvaltuusto voisi hyväksyä kaavan vuoden 2022 alussa.

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. 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 kaavoitukseen liittyvistä suunnittelijoista ja asemakaavan edellyttämistä selvityksestä.
- Varauksenhaltija osallistuu rakentamisen suunnitteluun omalla kustannuksellaan ja riskillään.
- Varauksenhaltija sitoutuu kustannuksellaan laatimaan kaavatyön tueksi seuraavat suunnitelmat: Asemapiirros, julkisivukuvat, aluejulkisivu/havainnekuva, pihasuunnitelma, selostus suunnitelmien ratkaisusta.
  - Varauksenhaltija vastaa, että omien suunnittelijoiden pätevyys on tarpeellinen heille osoitettujen tehtävien suorittamiseen.
- Kaupunki toimii neuvonantajana suunnittelussa.
- Varauksenhaltijalla tai sen valtuuttamalla on oikeus kustannuksellaan tehdä alueella hankkeen edellyttämiä maaperä- ym. tutkimuksia ja niitä varten raivata pensaikkaa yms.
- Varauksenhaltijalla on oikeus solmia Kaupungin kanssa vuokrasopimus varausalueen asuinpientalotontista.
  - Vuokrasopimus on allekirjoitettava viimeistään kuuden kuukauden kuluttua kaavan voimaantuloon jälkeen.

## 7. TULEVAN VUOKRASOPIMUKSEN PÄÄPIRTEET

Vuokrasopimuksesta tehdään erillinen päätös, jossa alla olevat ehdot ovat laajemmin käsitelty. Kaavan lainvoimaisuuden jälkeen on varauksenhaltijalla 6 kk aikaa solmia vuokrasopimus suunnitteluvarausalueen tontista. Vuokraehdot ovat kaupunginvaltuuston pientalotonteille vahvistamien ehtojen mukaisia seuraavalla täydennyksellä.

### **Toiminnan määrittely**

Vuokra-alue luovutetaan käytettäväksi maanvuokralain (258/1966) 3 luvun tarkoittamalla tavalla asumiseen ja sitä palvelevien toimintojen käyttöön, siten kuin käyttötarkoituksesta on asemakaavassa määrätty.

### **Vuosivuokra**

Vuosivuokra on 5 % kyseisen tontin luovutushinnasta. Tontin arvo määräytyy kyseisen tontin rakentamisoikeudesta. Rakentamisoikeuden arvo perustuu kaupungin käyttämien ulkopuolisten arvioiden mukaiseen hinnoitteluun. Kaupunki päivittää hinnoittelun asemakaavan vahvistuksen yhteydessä. Rakennus- ja ympäristölautakunta vahvistaa tonttien luovutushinnat hinnoittelun ja neuvottelutuloksen mukaisesti. Vuokra on sidottu elinkustannusindeksiin.

### **Rakentamisvelvoite**

Vuokralainen sitoutuu hakemaan rakennuslupaa kaikista rakennuspaikoista vuoden (1) kuluessa vuokra-ajan alkamisesta. Vuokralainen sitoutuu rakentamaan tontin rakennuspaikkojen perustukset perustustarkastuskuntoon puolentoista (1,5) vuoden kuluessa vuokra-ajan alkamisesta. Vuokralainen sitoutuu rakentamaan vähintään 66 % vastaavan määrän asuinrakennuksista tontin rakennuspaikoille kolmen (3) vuoden kuluessa vuokra-ajan alkamisesta. Rakennukset pitää olla siihen mennessä asemakaavan, rakennusjärjestyksen ja hyväksytyjen piirustusten mukaisia ja asuttavassa kunnossa.

Vuokralaisen tulee suorittaa rakennushankkeen toteuttamiseen liittyvät maaperätutkimukset. Vuokralainen vastaa rakennuksen perustamistavasta.

### **Lunastaminen**

Vuokralainen on vuokrasuhteen päättyessä velvollinen viemään pois omistamansa rakennukset, laitteet ja laitokset sekä muun omaisuutensa. Vuokralainen on velvollinen siistimään alueen.

## 8. 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 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. 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

## 9. SOVELLETTAVA 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.

## 10. 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 on allekirjoitettu tai viimeistään 31.5.2023 asti, 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. Mikäli suunnitteluvaraus ei johda tontinluovutukseen, Kaupunki ei vastaa Varauksenhaltijalle aiheutuneista kustannuksista miltään osin.

Tämän suunnitteluvarauksen purkauessa tai voimassaolon päättyessä ei Osapuolilla ole oikeutta vaatia korvauksia tai muita seuraamuksia toisiltaan. Osapuoli vastaa myös muista prosessin aiheuttamista kustannuksistaan.

## 11. JAKELU

Tätä sopimusta on tehty kaksi (2) samasanaista kappaletta yksi (1) Varauksenhaltijalle ja yksi (1) Kaupungille.

## 12. PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUKSET

Parainen, xx päivänä xx 202x

---

Hallituksen jäsen xx  
**GODAI OY**

---

Kaupunginjohtaja Patrik Nygrén  
**PARAISTEN KAUPUNKI**

**LIITTEET**

1. Alustava kaavamuutosluonnos 21.5.2021 TM
2. Suunnitteluvarausalue
3. Pientalotonttien maanvuokrasopimusmalli