

SUUNNITTELUVARAUS PRIIMA-YHTIÖIDEN JA PARAISTEN KAUPUNGIN VÄLILLÄ

1. OSAPUOLET

1.1

Priima-Yhtiöihin kuuluva Kaarinan Yrityspalvelut Oy
perustettavan tai perustettavien yhtiöiden lukuun tai määräämänsä
(jäljempänä ”Varauksenhaltija”)
Y-tunnus 0835423-3
Niuskalankatu 2
20380 Turku

1.2

Paraisten kaupunki (jäljempänä ”Kaupunki”)
Y-tunnus 0136082-5
Rantatie 28
21600 Parainen

Kohtien 1.1 - 1.2 osapuolista käytetään jäljempänä yhteisesti nimitystä ”Osapuolet” tai yksin ”Osapuoli”.

2. TÄMÄN SOPIMUKSEN TARKOITUS

Tämän suunnitteluvarauksen tarkoituksena on Paraisten kaupungin Pohjois-Keskustan asemakaava-
muutosalueen osalta varata tuleva kerrostalotontti rakentamissuunnittelua varten ja asettaa reunaehdot tulevaa
vuokrasopimusta varten. Osapuolten yhteinen tarkoitus on yhdessä luoda asumista varten monimuotoinen,
houkutteleva, ja puistomainen kortteli.

3. SOPIMUKSEN KOHDE

Suunnitteluvarauskohteena on alustavan asemakaavanehdotuksen 44512020004 mukainen
kerrostalorakentamista varten osoitettu kortteliosa osoitteessa Hietapellonkatu 7, 21600 Parainen.
Alue on kokonaan Kaupungin omistama ja kooltaan noin 4 700 m².

Alue koostuu nykyisellään kiinteistöistä 445-475-3-140, 445-475-3-145 ja osa kiinteistöistä 445-475-2-45, 445-
475-2-47, 445-475-2-48, 445-475-3-12, 445-475-3-30, 445-475-3-108, 445-475-3-148, 445-475-18-28, 445-
475-18-48 (jäljempänä ”suunnitteluvarausalue”).

4. SUUNNITTELUVARAUKSEN MUKAISET OIKEUDET JA VELVOITTEET

- Varauksenhaltija osallistuu rakentamisen suunnitteluun omalla kustannuksellaan ja riskillään.
- Varauksenhaltija sitoutuu kustannuksellaan laatimaan kaavatyön tueksi seuraavat suunnitelmat: Asemapiirros, julkisivukuvat, aluejulkisivu/havainnekuva, pihasuunnitelma, selostus suunnitelmien ratkaisusta
- Kaupunki toimii neuvonantajana suunnittelussa
- Varauksenhaltijalla tai sen valtuuttamalla on oikeus kustannuksellaan tehdä alueella hankkeen edellyttämiä maaperä- ym. tutkimuksia ja niitä varten raivata pensaikkoa yms.
- Varauksenhaltijalla on mahdollisuus solmia Kaupungin kanssa vuokrasopimuksen tontista
 - Vuokrasopimus on allekirjoitettava viimeistään kolmen kuukauden kuluttua kaavan voimaantuloon jälkeen.

5. TULEVAN VUOKRASOPIMUKSEN PÄÄPIRTEET

Alta löytyy ote vuokrasopimuksen pääpiirteistä. Vuokrasopimus tehdään erillisenä päätöksenä, jossa alla olevat ehdot ovat laajemmin käsitelty.

- Vuokra-alue
 - Asemakaavamuutoksen 44512020004 mukainen kerrostalotontti noin xx m², osoitteessa Hietapellonkatu 7, 21600 Parainen.
- Vuokra-aika:
 - 50 vuotta, mahdollisuus vuokrata alueen uudelleen tietyin ehdoin.
- Vuosivuokra:
 - 5 % tontinarvosta. Kerrosalan arvo 135 € / kem². Tontinarvo määräytyy tulevassa asemakaavassa määrätyn suurimman sallitun rakennusoikeuden ja em. kerrosneliöhinnan tulona. Tontin hinnoittelussa on huomioitu purkamisvelvoitteen kustannukset.
- Purkamisvelvoite
 - Purettava: 4 rintamamiestaloa + talousrakennukset, jotka sijaitsevat vuokra-alueella 2 vuoden kuluessa vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta. Sis. Purkaminen, rakennusjätteiden käsittely ja poisvientä. Muutoin kaupunki purkaa rakennukset vuokraajan kustannuksella.
- Rakentamisvelvoite
 - Rakentaminen 40 % kolmen vuoden kuluessa vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta ja mahdollisuus hakea lisääikää.
- Tontinluovutus kolmannelle
 - Tonttia ei saa luovuttaa rakentamattomana kolmannelle tai muutoin alivuokrata.
- Tontin lunastusoikeus.
 - Vuokralaisella on mahdollisuus lunastaa tontti edellyttäen, että purkamis- ja rakentamisvelvoite on täytetty
- Lunastaminen
 - Vuokralainen on vuokrasuhteen päättyessä velvollinen poistamaan omistamansa rakennukset, laitteet ja laitokset sekä muun omaisuutensa.

6. MUUT MÄÄRÄYKSET

6.1. Muutokset

Kaikki tähän sopimukseen liittyvät muutokset tulee sopia kirjallisesti eivätkä muutokset ole voimassa ennen kuin Osapuolet ovat ne allekirjoittaneet.

6.2. Siirtäminen

Osapuolet eivät voi kokonaan tai osittain siirtää tätä sopimusta ilman toisen Osapuolen etukäteen antamaa kirjallista suostumusta.

6.3. Kustannukset ja kulut

Kumpikin Osapuoli vastaa kaikista omista kustannuksistaan ja kuluistaan.

6.4. Otsikot

Tämän sopimuksen otsikot on esitetty ainoastaan hakemisen helpottamiseksi eivätkä ne millään tavoin vaikuta tai rajoita tässä esitettyjen määräysten tulkintaa tai merkitystä.

6.5. Liitteet

Jokaisen liitteen, johon tässä sopimuksessa viitataan ja joka on liitetty tähän, katsotaan muodostavan osan sopimusta tällaisen viittauksen perusteella.

6.6. Sopimusehdon pätemättömyys

Mikäli jotakin tämän sopimuksen ehtoa pidetään pätemättömänä, mitättömänä tai täytäntöönpanokelvottomana, sen ei katsota vaikuttavan sopimuksen muiden ehtojen pätevytyteen. 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

7. 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 käräjäoikeudessa.

8. SOPIMUKSEN VOIMAANTULO JA RAUKEAMINEN SEKÄ IRTISANOMINEN

Tämä sopimus ja suunnitteluvaraus tulee voimaan, kun Osapuolet ovat sen allekirjoittaneet ja päättyy kun kohdassa 5 tarkoitetun alueen vuokrasopimus on allekirjoitettu tai viimeistään 31.5.2022 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 suunnitteluvarauksen saajalle aiheutuneista kustannuksista miltään osin.

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

9. JAKELU

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

10. PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUKSET

Parainen, xx päivänä tammikuuta 2021

xx
KAARINAN YRITYSPALVELUT OY

Kaupunginjohtaja Patrik Nygrén
PARAISTEN KAUPUNKI

LIITTEET

1. Alustava kaavamuutosehdotus 44512020004