

PLANERINGSRESERVERING MELLAN GODAI OY OCH PARGAS STAD

1. PARTER

1.1

Godai Oy (nedan ”Reservationsinnehavaren”)
FO-nummer 3204940-7
Ålovägen 6
21600 Pargas

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”.

2. SYFTET MED DETTA AVTAL

Syftet med detta Avtal är att skapa en smidig process som utnyttjar gemensamma resurser och vars tidtabell kan förutses

för att genomföra ett högklassigt stads- och fastighetsutvecklingsobjekt i området Solbågen som en del av områdeshelheten Kyrksundsstranden. Detta Avtal gäller utvecklingskedet för projektet från utgångsläget stegvis ända till en godkänd ändring av detaljplan.

Parternas gemensamma syfte är att tillsammans skapa ett mångsidigt, attraktivt och maritimt kvarter för boende som iakttar dragen och traditionerna av det täta centrumbostadsområdet Gamla Malmen. Syftet med denna planeringsreservering är att inom området för ändring av detaljplanen för xx i Pargas stad reservera en framtida bostadstomt för småhus för byggnadsplanering och ställa randvillkor för det framtida arrendavtalet.

3. AVTALETS FÖREMÅL

Föremålet för planeringsreserveringen är AP-3-bostadstomter för småhus och den anvisade tomt 1 i kvarter 5 i Kyrksundsstrandens (34) stadsdel inom området för förslaget till detaljplan 44512020004 på adressen Kyrksundsgatan 8, 21600 Pargas. Området (nedan ”planeringsreserveringsområdet”) ägs i sin helhet av Staden och har en areal på ca 4 700 m².

4. Nuläge

En detaljplan för området blev klar år 2004. Målet med detaljplanen var ett tätt, lågt bostadsområde i stadens centrum i närheten av service. Enligt planen kunde man ha byggt småhus i bolagsform, ett modernt, urbant bostadsområde i trä. Tomtindelningen i området genomfördes så att varje tomt hade minst två småhus och de flesta hade fler. För några tomter har en ny tomtindelning gjorts, egnahemshustomter. Det har varit utmanande att genomföra även dem.

Målet är att i och med ändringen av detaljplanen få till stånd ett småhusområde som med större säkerhet kan genomföras. På orten byggs med störst sannolikhet fristående småhus som privata projekt och helst på tomter för ett hus. Egenskaperna av den ursprungliga planen beaktas och den nya planen bör styra byggandet med målet att erbjuda en bra byggd miljö med fastighetsvisa valmöjligheter och lösningar. Ändringen av detaljplanen inleddes med programmet för deltagande och bedömning sommaren 2021.

5. Tidsram

Planförslaget blir klart och behandlas i bygg- och miljönämnden för att framläggas offentligt. Målet är att stadsfullmäktige godkänner planen i början av år 2022.

Stadsfullmäktige beslutar om godkännandet av ändringen av detaljplan. Den som är missnöjd med beslutet om godkännande kan söka ändring genom att anföra besvär till förvaltningsdomstolen och vidare anhålla om besvärstillstånd av högsta förvaltningsdomstolen. Staden kungör att detaljplanen träder i kraft. Ikraftträdandet

och kungörelsen kan vid behov redan under behandlingen av besvären gälla en sådan del av planen som besvären inte berör.

6. RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER SOM PLANERINGSRESERVERINGEN INNEBÄR

Parterna kan inte komma överens om innehållet av planläggningen eller gatu- och trafikplaner på förhand. Det slutliga innehållet och naturen av planhandlingarna, förslagen till detaljplan samt gatu- och trafikplaner avgörs av

stadsfullmäktige. Parterna är medvetna om att denna beredning av ändringen av detaljplan inte nödvändigtvis leder till önskat slutresultat och/eller en ändring av detaljplan som vinner laga kraft.

På motsvarande sätt är parterna medvetna om att de för projektets genomförande nödvändiga överföringarna av ägarskap och/eller innehav av markområden till Reservationsinnehavaren eller en part som Reservationsinnehavaren bestämt förutsätter att detaljplanen godkänts slutligt.

- Staden ansvarar för planerare inom planläggningen och de utredningar som detaljplanen förutsätter.
- Reservationsinnehavaren deltar i planeringen av byggandet på egen bekostnad och på egen risk.
- Reservationsinnehavaren förbinder sig att på egen bekostnad ta fram följande planer som stöd för planläggningsarbetet: Situationsplan, fasadritningar, områdets fasad/illustrationsbild, gårdsområdesplan och beskrivning av lösningarna i planerna.
 - Reservationsinnehavaren ansvarar för att planerarna hen använder sig av har tillräcklig kompetens för att utföra de uppgifter som anvisats dem.
- Staden fungerar som rådgivare i planeringen.
- Reservationsinnehavaren eller en av denna befullmäktigad har rätt att på egen bekostnad göra behövliga markundersökningar o.d. och för dessa röja buskage osv.
- Reservationsinnehavaren har rätt att ingå ett arrendeavtal med Staden om bostadstomten för småhus inom reserveringsområdet.
 - Arrendeavtalet ska undertecknas senast inom sex månader från att planen har vunnit laga kraft.

7. DET FRAMTIDA ARRENDEAVTALET I HUVUDDRAG

Arrendeavtalet fastställs genom ett separat beslut. Villkoren nedan behandlas närmare i beredningen till beslutet. Efter att planen vunnit laga kraft har Reservationsinnehavaren sex månader på sig att ingå arrendeavtal om tomten inom planeringsreserveringsområdet. Arrendevillkoren motsvarar de villkor som stadsfullmäktige fastställt för småhustomter med följande komplettering.

Definition av verksamheten

Arrendeområdet upplåts på det sätt som avses i 3 kap. i jordlagolagen (258/1966) för boende och funktioner som stödjer detta i enlighet med det användningsändamål som fastställs i detaljplanen.

Årsavgift

Årsavgiften är 5 % av överlåtelsepriset för den aktuella tomten. Värdet av tomten bestäms enligt byggrätten på den aktuella tomten. Värdet av byggrätten baserar sig på den prissättning som utomstående värderare anlitade av staden fastställt. Staden uppdaterar prissättningen i samband med att detaljplanen fastställs. Bygg- och miljönämnden fastställer överlåtelsepriser för tomterna enligt prissättningen och förhandlingsresultatet. Arrendet bindes till levnadskostnadsindex.

Byggnadsskyldighet

Arrendetagaren förbinder sig att söka bygglov för alla byggplatser inom ett (1) år från att arrendetiden börjat. Arrendetagaren förbinder sig att bygga grunder i skick för grundinspektion på alla tomtens byggplatser inom ett och ett halvt (1,5) år från att arrendetiden börjat. Arrendetagaren förbinder sig att bygga ett antal bostadshus som motsvarar minst 66 % av byggplatserna på tomten inom tre (3) år från att arrendetiden börjat. Byggnaderna ska tills dess motsvara detaljplanen, byggnadsordningen och godkända ritningar och vara i beboeligt skick.

Arrendetagaren ska utföra de markundersökningar som ansluter sig till byggprojektet. Arrendetagaren svarar för det sätt på vilket husgrunden anläggs.

Inlösen

När arrendeförhållandet upphör är arrendetagaren skyldig att från området avlägsna byggnader, utrustning och anläggningar samt annan egendom som tillhör hen. Arrendetagaren är också skyldig att snygga upp området.

8. ANDRA 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 kan inte överföra detta avtal helt eller delvis utan ett skriftligt medgivande på förhand från den andra Parten.

8.3. Kostnader och omkostnader

Parterna är medvetna om att denna beredning av ändringen av detaljplan inte nödvändigtvis leder till önskat slutresultat och/eller en ändring av detaljplan som vinner laga kraft.

På motsvarande sätt är parterna medvetna om att de för projektets genomförande nödvändiga överföringarna av ägarskap och/eller innehav av markområden till Reservationsinnehavaren eller en part som Reservationsinnehavaren bestämt förutsätter att detaljplanen godkänns slutligt. Vardera Parten är medveten om risken och står för sina samtliga egna kostnader och omkostnader.

8.4. Bilaga

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 avtalsvilkors ogiltighet

Ifall något villkor i detta avtal befinner sig vara ogiltigt eller inte verkställbart, ska detta inte påverka giltigheten av de övriga villkoren. Parterna förbinder sig att i 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.

9. 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.

10. AVTALETS IKRAFTTRÄDANDE OCH FÖRFALL SAMT UPPSÄGNING

Detta avtal om planeringsreservering träder i kraft när det har undertecknats av Parterna och upphör att gälla när arrendeavtalet för planeringsreserveringsområdet som avses i punkt 5 har undertecknats eller senast 31.5.2023 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. Om planeringsreserveringen inte leder till tomtöverlåtelse, ansvarar Staden inte till någon del för de kostnader som Reservationsinnehavaren har ådragit sig.

Ifall denna planeringsreservering hävs eller upphör att gälla har Parterna inte rätt att ställa anspråk på ersättningar eller andra påföljder gentemot varandra. Vardera Parten står också för andra kostnader som processen medför.

11. DISTRIBUTION

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

12. DATUM OCH UNDERSKRIFTER

Styrelseledamot xx
GODAI OY

Stadsdirektör Patrik Nygrén
PARGAS STAD

BILAGOR

1. Preliminärt utkast till planändring 21.5.2021 TM
2. Planeringsreserveringsområdet
3. Arrendeavtalsmallen för småhustomter