

SUUNNITTELUVARAUSSOPIMUS

1. SOPIJAPUOLET / OSAPUOLET

Raision kaupunki
Y -tunnus 0204428-5
PL 100, Nallinkatu 2, 21200 Raisio
jäljempänä Kaupunki

SRV Yhtiöt Oyj
Y -tunnus 1707186-8
Tarvonsalmenkatu 15, 02600 Espoo
Jäljempänä SRV

Kaupunki ja SRV jäljempänä yhdessä "Sopijapuolet"

2. SOPIMUKSEN LÄHTÖKOHDAT JA SOPIMUSALUE

Kaupunki on käynnistänyt asemakaavan laatimisen Kuloistenniityn alueelle. Kaavatyössä tutkitaan mahdollisuutta sijoittaa eteläiselle alueelle pääasiassa asuinkerrostaloja sekä mahdollisesti myös yleisten rakennusten ja/tai liike- ja työpaikkarakentamista.

Alueelle on valmistunut asemakaavaluonnos (pvm 23.8.2019), jonka perusteella rakentamisen kokonaiskerrosalan eteläisellä osa-alueella on arvioitu olevan 50 000 – 60 000 k-m². Kaava-alueen eteläisen osan pinta-ala on noin 13 ha ja se on pääasiallisesti Kaupungin omistuksessa.

Tavoitteena on, että asemakaava valmistuisi vuoden 2020 aikana.

Sopijapuolet toteavat, että tämän sopimuksen kohteena on liitteenä 1 olevaan karttaan merkitty alue (Sopimusalue). Mikäli kaavaluonnosta tullaan tältä osin muuttamaan, pidetään Sopimusalueena sijainniltaan ja tehokkuudeltaan lähinnä vastaavaa aluetta.

3. SOPIMUKSEN TARKOITUS

Sopimuksen tarkoituksena on, että Sopijapuolet sopivat Sopimusalueella vireillä olevan asemakaavan valmistelemisesta hankekaavana ja siihen liittyvistä ehdoista sekä niistä ehdoista ja periaatteista, joilla Kaupunki varaa alueen luovutettavaksi SRV:lle laadittavan asemakaavan mukaiseen käyttöön.

Sopijapuolet ovat tietoisia asemakaavaprosessin itsenäisestä ja riippumattomasta luonteesta ja siitä, että asemakaavan valmistelu ei välttämättä johda asemakaavan hyväksymiseen, tai että asemakaava hyväksytään sopijapuolten tavoitteista poikkeavassa muodossa.

Sopijapuolet toteavat lisäksi selvyden vuoksi, että tällä sopimuksella ei vielä luovuteta, vuokrata tai myydä Sopimusaluetta, vaan sovitaan, millä edellytyksillä ja ehdoilla Sopimusalue tullaan luovuttamaan.

4. SOPIJAPUOLTEN SOPIMUSALUEEN ASEMAKAAVALLE ASETTAMAT YLEISET TAVOITTEET JA SOPIJAPUOLTEN TEHTÄVÄT

4.1. Kaupungin tavoitteet ja tehtävät

Kaupungin tavoitteena on hyväksytyyn strategiaan mukaisesti luoda Sopimusalueelle kaavalliset edellytykset monipuolisen asunto- ja työpaikka-alueen muodostumiselle kaupunkirakennetta tiivistämällä.

Kaavahanketta varten laaditun osallistumis- ja arviointisuunnitelman (pvm 7.6.2016, päivitetty 11.6.2019) mukaan Satakunnantien viereiselle alueelle on tavoitteena sijoittaa pääasiassa asuinkerrostaloja ja mahdollisesti Satakunnantien varteen myös liike- tai työpaikkarakentamista. Alueen tiivistä rakentamista puoltaa sen erinomainen sijainti joukkoliikenneakselin varrella. Uuden asuinalueen ja viereisen, olemassa olevan pientaloalueen väliin jää laaja viheralue seudullisine ulkoilureitteineen.

Kaupunki vastaa Sopimusalueen asemakaavan laadinnasta tarvittavine selvityksineen. Kaupunki vastaa asemakaavan valmistelun ja käsittelyn aiheuttamista kustannuksista. Edellä mainittuihin kustannuksiin luetaan asemakaavan laatimisen ja käsittelyn sekä tässä yhteydessä tarvittavien maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämien tai hankkeen toteuttamisen muutoin edellyttämien selvitysten ja vaikutusten arvioinnin kustannukset.

4.2. SRV:n tavoitteet ja tehtävät

SRV:n tavoitteena on hyödyntää kiinteistökehitykseen liittyvää osaamistaan ja hankkia rakentamiseen soveltuvia maa-alueita turvatakseen rakentamisen pitkäjänteinen toiminta.

SRV tuottaa kustannuksellaan Sopimusalueelle asemakaavoituksen ehdotusvaiheessa asuin- ja liikerakennusten korttelikokonaisuutta koskevat tontinkäyttö- ja rakennussuunnitelmat, jotka toimivat viitteellisenä asemakaavaa laadittaessa.

4.3 Yhteiset tavoitteet

Sopijapuolten yhteisenä tavoitteena on laadittavalla asemakaavalla mahdollistaa korkeatasoisen ja toteuttamiskelpoisen asuin- ja mahdollisesti liikerakennuskokonaisuuden muodostaminen Sopimusalueelle hyödyntäen SRV:n osaamista kiinteistökehittäjänä ja vastaavanlaisten alueiden rakentajana. Asemakaavalle asetettujen tavoitteiden mukaisesti alueen tulee olla kaupunkikuvallisesti sekä toiminnallisesti eheä, mielenkiintoinen, vaihtelevin julkisivumateriaalein ja –värisävyin toteutettu kokonaisuus.

5. TONTINLUOVUTUS

5.1. Suunnitteluvaraus

Tällä sopimuksella Kaupunki varaa suunnitteluvarauksena sopimuksen kohteena olevalle alueelle muodostettavat tontit SRV:lle tämän sopimuksen voimassaoloajan. Varaaminen tarkoittaa tässä sopimuksessa sitä, että Kaupunki ei sopimuksen voimassaoloaikana luovuta Sopimusalueelta tontteja muille kuin SRV:lle tai sen lukuun perustettaville yhtiöille tai SRV:n määräämille yhtiöille. Myöhemmin tehtävässä varsinaisessa tonttivarauksessa ja luovutussopimuksessa määritellään varaus tarkemmin toteuttamisvaiheittain ja rakentamisveloitteet ym. ehdot.

Kaupunki ei peri suunnitteluvarauksesta varausmaksua.

5.2. Tontinvarauspäätös ja hinnanmuodostus

Asemakaavan saatua lainvoiman SRV:llä on oikeus varata tai nimetä varaaja Sopimusalueen tontteihin niiden käypään arvoon perustuvaan hintaan. Varausanomus on tehtävä 3 kk:n kuluessa siitä, kun alueen asemakaava on saanut lainvoiman tai varausoikeus raukeaa.

Sopimusalueen tonttien käypänä arvona pidetään asemakaavan hyväksymisvaiheessa pyydettyjen kahden (2) yhdessä valitun riippumattoman ja puolueettoman kiinteistönarvioijan tekemään arvioon perustuvaa ja Ration kaupunginvaltuuston hyväksymää rakennusoikeuden käypää hintaa.

Varauksessa noudatetaan Kaupungin vakiintuneita varauskäytäntöjä.

Mikäli varauspäätös ei johda tontinluovutukseen SRV:stä johtuvasta syystä, ei kaupunki vastaa varauksensaajalle aiheutuneista kustannuksista miltään osin.

Tontinvarauspäätökset tai suunnitteluvarauksen jatko valmistellaan erikseen sikäli, kun alueen suunnittelu etenee Kaupungin asettamien periaatteiden ja tavoitteiden mukaisesti ja Kaupunkia tyydyttävällä tavalla.

SRV vastaa ostamiensa/vuokraamiensa kohteiden lohkomis- ja rekisteröintikustannuksista sekä niiden lainhuudatuskustannuksista.

5.3. Luovutuskirjojen laadinta

Kaupunki laatii tarvittavat luovutuskirjat. Edellytyksenä lopullisten luovutusten tekemiselle on, että aluetta koskeva asemakaava on saanut lainvoiman ja luovutuksen kohteena oleva tontti on rakennuskelpoinen tai sille on saatu lainvoimainen poikkeamislupa.

Rakennuskelpoisuudella tarkoitetaan, että aluetta koskeva asemakaava ja tonttijako ovat lainvoimaisia, tontti on lohkottu ja merkitty rekisteriin.

6. SUUNNITTELUVARAUKSEN KESKEYTTÄMINEN

Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus kesken varausajan raukeamaan tai olla jatkamatta varausta ja varata varauksen kohde kolmannelle, mikäli varauksensaaja varausaikana asetetaan konkurssiin tai selvitystilaan tai muutoin joutuu tilanteeseen, jossa on ilmeistä, ettei varauksensaaja pysty suoriutumaan velvoitteistaan. Kaupunki ei vastaa vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli se päättää olla jatkamatta varausta.

Kaupungilla on oikeus määrätä varaus kesken varausajan raukeamaan tai olla jatkamatta varausta, mikäli varausalueen suunnittelu ei etene Kaupungin asettamien periaatteiden ja tavoitteiden mukaisesti tai Kaupunkia tyydyttävällä tavalla.

7. OPTIOALUE

Kaupunki varaa optioalueena SRV:lle 4 kerrostalon kokonaisuuden kaava-alueen pohjoisosasta. Optiota täsmennetään voimassaoloaikana ja siinä yhteydessä, kun SRV tekee ensimmäisen tontinvarausanomuksen. Optiota ei ole mahdollista käyttää ennen Sopimusalueen rakentumista. Optioalue on osoitettu liitekartalla 1.

8. SOPIMUKSEN VOIMASSAOLO

Tämä sopimus tulee voimaan sen jälkeen, kun tämä sopimus on allekirjoitettu ja Kaupungin tämän sopimuksen hyväksymistä koskeva päätös on saanut lainvoiman. Tämä sopimus on voimassa 3 kk siitä, kun kohdealuetta koskeva asemakaava on tullut lainvoimaiseksi.

Mikäli tässä sopimuksessa tarkoitettu uusi asemakaava ei ole lainvoimainen 30.4.2021 mennessä, on sopijapuolilla oikeus irtisanoa tämä sopimus päättymään kahden (2) kuukauden irtisanomisaikaa noudattaen. Asemakaavan mahdollisesti tultua lainvoimaiseksi irtisanomisaikana, raukeaa irtisanominen. Tämän sopimuksen raukeamisesta riippumatta Kaupunki voi jatkaa Sopimusalueen asemakaavoitusta.

Sopimuksen päättyessä irtisanomisen johdosta tässä kohdassa mainitulla perusteella, sopijapuolille ei puolin eikä toisin ole vaatimuksia toisiaan kohtaan tähän sopimukseen perustuen.

Sopijapuolilla on yhdessä sopien mahdollisuus jatkaa tämän sopimuksen voimassaoloaikaa tai irtisanoa sopimus.

9. MUUT EHDOT

Tähän sopimukseen sovelletaan Suomen lakia.

Tästä sopimuksesta aiheutuvat erimielisyydet pyritään ratkaisemaan ensisijaisesti Sopijapuolten välisin neuvotteluin. Mikäli yhteisymmärrykseen ei päästä, käsitellään erimielisyydet Varsinais-Suomen käräjäoikeudessa.

10. JAKELU

Tätä sopimusta on laadittu kaksi saman sanaista kappaletta, yksi kummallekin sopijapuolelle.

Liitteet: 1. Sopimusalue ja Optioalue

Päiväys ja allekirjoitukset