

**Salon kaupunki
Kaupunginhallitus**

Sopimus Senaatti-kiinteistöjen kanssa asemakaavoituksen käynnistämisestä koskien kiinteistöä 734-2-17-11

1. Sopimusosapuolet

Salon kaupunki, jäljempänä tässä sopimuksessa "Kaupunki".

Osoite: Salon kaupunki, Maankäyttöpalvelut
Hornintie 2-4, 24800 Halikko
Yhteyshenkilö sopimusasioissa:
Tarja Pennanen, asemakaavapäällikkö
Puhelin: 02-778 5101

Senaatti-kiinteistöt jäljempänä tässä sopimuksessa "Tuleva maanomistaja".

Osoite: Senaatti-kiinteistöt
Lintulahdenkatu 5A, PL 237, 00530 Helsinki
Yhteyshenkilö sopimusasioissa:
Marko Lassila, kiinteistökehityspäällikkö
Puhelin: 040 587 5595

2. Sopimusalue

Sopimus koskee osaa kiinteistöstä 734-2-17-11, jäljempänä tässä sopimuksessa "Sopimusalue". Sopimusalue on rajattu liitteenä olevalle kartalle.

3. Kaava-alue

Kaava-alue koostuu osasta Salon kaupungin omistamaa kiinteistöä 734-2-17-11. Kaupungille on saapunut Senaatti-kiinteistöjen suunnitteluvaraushakemus sekä esitys asemakaavan muutoksen laatimisesta 9.9.2021 koskien ko. kiinteistöä. Kaupunginhallitus on kokouksessaan 8.11.2021 §138 päättänyt käynnistää Tehdaskatu 30 – nimisen asemakaavan muutostyön. Kaava-alueen pinta-ala on yhteensä noin 4,5 ha ja se on rajattu liitteenä olevalle kartalle.

4. Sopimuksen tarkoitus

Sopimuksen tarkoituksena on, että kaupunki ja tuleva maanomistaja sopivat sopimusalueen asemakaavoituksen käynnistämisestä ja siihen liittyvistä ehdoista.

Sopijapuolet ovat tietoisia siitä, että käynnistyvä asemakaavoituksen valmistelu ei välttämättä johda asemakaavan hyväksymiseen.

4. Lähtötilanne

Kaavat:

1. Ympäristöministeriön vahvistamassa **maakuntakaavassa** (vah. 2008) sekä **Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaavassa** (hyv. 2018) sopimusalue on työpaikkatoimintojen aluetta (TP).
2. Oikeusvaikutteisessa **Salon keskustan osayleiskaavassa 2035** (lainv.2016) alue on teollisuusaluetta, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY).
3. Suunnittelualueella on voimassa **asemakaava**. Voimassa olevassa 25.2.2003 vahvistetussa kaavassa alue on teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (T-13).
Alueelle voidaan rakentaa teollisuustiloja kuten tehtaita, teollisuushalleja ja korjaamoja niihin liittyvine varasto- ja muine aputiloineen sekä varastorakennuksia. Asunto-, myymälä- ja toimistotiloja saadaan rakentaa vain toimipaikan omaa tarvetta varten.
Alueelle voidaan rakentaa rakennuksia sellaiselle teollisuudelle, joka ei aiheuta melua, ilman saastumista tai muita ympäristöhäiriöitä.
Rakennusta ei saa sijoittaa 6 m lähemmäksi naapuritontin rajaa ja siten muodostuvalle vapaalle alueelle, jota ei saa käyttää varastoimiseen, on istutettava lehtipuita.
Kullakin tontilla on varattava vähintään seuraavat autopaikat:
 - 1) asunnot: yksi autopaikka asuinhuoneistoa kohti
 - 2) toimistot, liikehuoneistot tai niihin verrattavat: yksi autopaikka kutakin huoneistoalan 50 neliometriä kohti
 - 3) teollisuuslaitokset: yksi autopaikka viittä työntekijää kohti, kuitenkin vähintään yksi autopaikka huoneistoalan 75 neliometriä kohti.

Suojelualueet ja -kohteet, muinaismuistot:

Alue kuuluu Salon keskustan osa-alueeseen. Alue on huomioitu Salon seudun maakuntakaavassa, jossa osoitettu merkittäväksi rakennetun ympäristön aluekokonaisuudeksi.

Kemikaalilaitosten konsultointivyöhyke:

Kiinteistö sijaitsee kemikaalilaitosten konsultointivyöhykkeen alueella. Kiinteistön naapuritontti on Seveso III –direktiivin mukainen laitos, jossa toiminnan laajuus on turvallisuusselvityslaitos tai toimintaperiaateasiakirjalaitos. Konsultointivyöhyke määritetään lähtökohtaisesti kohteen tontin rajasta ja tässä tapauksessa vyöhyke on 1,0 km.

Pilaantuneet maa-alueet:

Suunnitteluvarausalueella on tehty marraskuussa 2021 ympäristötekni-
nen tutkimus mahdollisten maaperässä olevien haitta-aineiden varalta. Tutkimuksissa alueelta on todettu yhdestä tutkimuspisteestä VNa 214/2007 ylemmän ohjearvon ylittävä pitoisuus kadmiumia sekä toisesta pisteestä kynnysarvon ylittäviä pitoisuuksia PAH-yhdisteitä ja raskasmetalleja. Lisäksi lähes kaikissa tutkimuspisteissä todettiin kynnysarvotason ylittäviä pitoisuuksia arseenia. Pilaantuneen maa-alueen kunnostamisesta säädetään ympäristönsuojelulaissa.

Kaupunki vastaa maaperän puhdistamisesta aiheutuneista tavanomaisiin maarakennuskustannuksiin nähden ylimääräisistä kustannuksista.

Osapuolien tulee käydä yhteisesti läpi tehtävät puhdistustoimenpiteet ennen niihin ryhtymistä.

Melu:

Liikennemelua ja -tärinää alueella ei ole tutkittu. Tuleva maanomistaja huolehtii kustannuksellaan alueensa mahdollisista tärinä- ja meluselvityksistä.

Maaperäselvitys:

Tuleva maanomistaja huolehtii kustannuksellaan alueen rakennettavuusselvityksestä.

5. Maanomistajan ja kaupungin esittämät tavoitteet ja lähtökohdat sopimusalueen asemakaavoittamiselle ja kaavan toteuttamiselle

Tuleva maanomistaja ja kaupungin edustajat ovat keskustelleet asemakaavahankkeen tavoitteista, sisällöstä ja reunaehdoista kevään ja kesän 2021 aikana. Neuvotteiluissa on sovittu, että hanketta esitetään vuoden 2022 kaavoituskatsaukseen.

Tulevan maanomistajan tavoitteena on, että alueelle kaavoitetaan tontti Salon uudelle poliisiasemalle aseman vaatimat turvallisuusnäkökohdat huomioiden.

Kaupungin tavoitteena on uusien katuyhteyksien järjestäminen Tehdaskadulta alueelle sekä kiinteistöön liittyvien rajojen tarkistaminen teollisuustoiminnan jatkamisen turvaamiseksi.

Kaavaratkaisu ja rakennusoikeus määräytyvät lopullisesti asemakaavassa, koska maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti ei voida sitovasti sopia kaavojen sisällöstä (MRL 91b).

6. Asemakaava

Sopimusalueen asemakaavan muutos laaditaan kaupungin omana työnä. Tuleva maanomistaja vastaa suunnitteluvarausalueen osalta kaavan laadinnan yhteydessä tarvittavien maankäyttö- ja rakennuslain mukaisten tai hankkeen toteuttamisen muutoin edellyttämien selvitysten laadinnasta omalla kustannuksellaan. Kaupunki vastaa muun kaavoitettavan alueen suunnittelusta ja selvityksistä kustannuksineen. Kaupunki toimii selvitysten ohjaajana.

Kaavan vireille tulosta tiedotetaan julkaisemalla kuulutus kunnan verkkosivulla www.salo.fi/kuulutukset sekä Salon Seudun Sanomissa.

Kaupunki huolehtii kaavaprosessin kuluessa kaavan laatimisesta ja kaava-asiakirjojen hallinnollisesta käsittelystä maankäyttö- ja rakennuslain (MRL), sekä asetuksen (MRA) mukaisesti. Alustavana tavoitteena on, että kaavaluonnos käsitellään Salon kaupunkikehityslautakunnassa kevään 2022 aikana.

7. Kartoitus

Sopimusalueelta on olemassa kaupungin hyväksymä pohjakartta. Kaupunki tarkistaa ja tarvittaessa täydentää pohjakartan ajantasaisuuden.

8. Sopimusaluetta koskevan maankäyttösopimuksen laatiminen

Kaupunki ja tuleva maanomistaja pyrkivät neuvottelemaan asemakaavaluonnoksen nähtävillä olon jälkeen maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen maankäyttösopimuksen sopimusalueen asemakaavan toteuttamisesta. Neuvottelujen ja asemakaavaehdotuksen sisällön perusteella laaditaan maankäyttösopimus, jossa määritellään käynnistämissopimusta tarkemmin sopijaosapuolten kustannusten ja tehtävien jako alueen toteuttamiseksi.

Maankäyttösopimuksen keskeisenä sisältönä on sopia sopimusalueen sisäisen kunnallistekniikan, yleisten alueiden suunnittelusta ja rakentamisesta edellä kuvattujen tavoitteiden mukaisesti sekä sopia mahdollisista maan luovutuksista.

Maankäyttösopimus tulee molempia sopijaosapuolia sitovaksi sen jälkeen, kun maankäyttösopimus on allekirjoitettu, ja kun sopimusaluetta koskeva asemakaavan muutoksen hyväksymispäätös on saanut lainvoiman.

9. Muut ehdot

Mikäli kaupunki toteaa, ettei tämän sopimuksen mukaiselle asemakaavan laatimiselle ole edellytyksiä, tämä sopimus purkautuu, eikä kumpikaan osapuoli ole korvausvelvollinen toiselle osapuolelle.

Tulevalla maanomistajalla on oikeus omasta kirjallisesta pyynnöstään keskeyttää kaavoitushanke. Tässä tapauksessa tämä sopimus purkautuu, eikä kumpikaan osapuoli ole korvausvelvollinen toiselle osapuolelle.

Tuleva maanomistaja ei kuitenkaan saa siirtää tätä sopimusta osittain tai kokonaan kolmannelle ilman kaupungin suostumusta. Mikäli tuleva maanomistaja luovuttaa sopimusalueen osittain tai kokonaan kolmannelle tämän sopimuksen voimassa ollessa, tuleva maanomistaja vastaa edelleen kaupunkiin nähden tämän sopimuksen mukaisista velvoitteista.

Tulevan maanomistajan vastuulla on yhteistyö paikallisen sähköyhtiön ja muiden tarvittavien teknisten järjestelmien toimittajien kanssa.

Kaupunki perii kaavoitusmaksun maksuluokka III:n mukaan kaavan vireille tulon hetkellä voimassa olevan taksan mukaisesti aloitteen tekijöiltä. Maankäyttöpalvelujen taksat on luettavissa osoitteessa <https://www.salo.fi/kaavoitus> nimellä maankäyttöpalvelut hinnasto.

Asemakaavan laadinnasta ja muuttamisesta laskutetaan kaavoituksen käynnistyessä käsirahana 1000€, kun osallistumis- ja arviointisuunnitelma on käsitelty. Mikäli hakija peruuttaa hakemuksensa MRA 30§ nähtävilläolokulutuslaskun jälkeen tai jos kaava ei tule voimaan, jää käsirahamaksu kunnalle korvauksena aiheutuneista kuluista.

10. Erimielisyydet

Erimielisyydet, joita sopijaosapuolet eivät pysty neuvotteluissa ratkaisemaan, ratkaistaan Varsinais-Suomen käräjäoikeudessa.

11. Sopimuksen voimassaolo

Tämä sopimus tulee voimaan sekä kaupunkia että tulevaa maanomistajaa sitovana sen jälkeen, kun Salon kaupunginhallituksen sopimuksen hyväksymispäätös on saanut lainvoiman, ja kun tämä sopimus on allekirjoitettu.

Tämä sopimus päättyy, kun maankäyttösopimus on allekirjoitettu. Jos kaupungista riippumattomista syistä alueen kaavoitus ei ole edennyt eikä maankäyttösopimusta ole allekirjoitettu tai kaupunginhallituksen käsittelemää asemakaavaehdotusta asetettu nähtäville 31.12.2026 mennessä, tämä sopimus raukeaa.

Salossa, _____.____. 2022

Kaupungin puolesta

Anna-Kristiina Korhonen
Vs. Kaupunginjohtaja

Laura Ala-Hannula
Hallintojohtaja

Tuleva maanomistaja

Riitta Juutilainen
Toimialajohtaja, toimistot toimiala

Jakelu

Tätä sopimusta on laadittu kaksi samasanaista kappaletta, yksi tulevalle maanomistajalle ja yksi kaupungille.

