

**Salon kaupunki  
Kaupunginhallitus**

**Sopimus Asunto Oy. Esterin- ja Inkerinkadun kulman kanssa asemakaavoituksen käynnistämistä koskien kiinteistöä 734-1-8-7**

**1. Sopimusosapuolet**

Salon kaupunki, jäljempänä tässä sopimuksessa "Kaupunki".

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

Asunto Oy. Esterin- ja Inkerinkadun kulma jäljempänä tässä sopimuksessa "Maanomistaja".

Osoite: Asunto Oy. Esterin- ja Inkerinkadun kulma  
c/o Ristikedonkatu 29, 24240 Salo  
Puhelin: 0400742360  
Yhteyshenkilö sopimusasioissa:  
Jorma Salonen, hallituksen jäsen

**2. Sopimusalue**

Sopimus koskee kiinteistöä 734-1-8-7, jäljempänä tässä sopimuksessa "Sopimusalue". Sopimusalueen pinta-ala on yhteensä noin 1406 m<sup>2</sup> ja se on rajattu liitteenä olevalle kartalle. Kaavan työnimenä käytetään asemakaavan muutos Esterinkatu-Inkerinkatu.

**3. Sopimuksen tarkoitus**

Sopimuksen tarkoituksena on, että kaupunki ja 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:**

Taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava

Kaavassa alue on Keskustatoimintojen aluetta (tplmk, lavmk).

Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävä keskustahakuisten palvelu-, hallinto- ja muiden sekoittuneiden toimintojen alue sekä siihen liittyvät liikennealueet ja puistot. Sisältää myös keskusta-asumisen.

Suunnittelumääräys:

Maankäytön, kestävästi liikkumisen, asumisen, palvelujen ja työpaikkatoimintojen yhteensovittavaa kehittämistä tulee edistää kokonaisvaltaisella suunnittelulla.

Suunnittelun tulee olla kaupunki- ja taajamakuvaan eheyttävää ja ominaispiirteet hu-

mioivaa. Suunnittelulla tulee varmistaa seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan edellytykset olemassa olevia rakenteita kehittäen.

#### Salon keskustan osayleiskaava 2035

Alue on asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK). tehokkuus 0,45 ja kerrosluku on II. Paikalla ollut osayleiskaavassa suojeltu tulipalossa tuhoutunut asuinrakennus on purettu. Purkamisesta on tehty päätös kaupunginhallituksessa 21.10.2019 §388.

#### Asemakaava

Voimassa olevassa asemakaavassa (hyv. 31.05.1965) tontti on asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK-31). Tehokkuus on 0,8 ja kerrosluku on III. Kiinteistöön kuuluu osa Inkerinkadun katualuetta.

#### Suojelualueet ja -kohteet, muinaismuistot:

Sopimusalueella ei ole suojelukohteita. Suojeltu asuinrakennus on purettu lupapäätöksellä 29.11.2019 §629.

#### Pilaantuneet maa-alueet:

Maanomistaja huolehtii kustannuksellaan mahdollisista pilaantuneiden maa-alueiden kunnostamistöistä sopimusalueella. Pilaantuneen maa-alueen kunnostamisesta säädetään ympäristönsuojelulaissa.

#### Melu:

Liikennemelua ja -täriä alueella ei ole tutkittu. Maanomistaja huolehtii kustannuksellaan alueen mahdollisista täriä- ja meluselvityksistä.

#### Maaperäselvitys:

Maanomistaja huolehtii kustannuksellaan alueen rakennettavuusselvityksestä.

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

Maanomistaja on tehnyt kaupungille aloitteen sopimusalueen asemakaavoittamisesta 11.5.2020.

#### Maanomistajan tavoitteet:

Maanomistajan tavoitteena on alueen kaavan muuttaminen vastaamaan muiden alueella olevien 2000-luvulla päivitettyjen kaavojen rakennusoikeuden (e=1,1) ja kerrosluvun (IV) määrää. Tavoitteena on lisäksi kaavamääräysten päivittäminen tämän päivän tarpeiden mukaiseksi.

#### Kaupungin tavoitteet:

Kaupungin tavoitteena on kerrostalon rakentamisen mahdollistaminen alueella.

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. Maanomistaja vastaa kaavan laadinnan yhteydessä tarvittavien maankäyttö- ja rakennuslain mukaisten tai hankkeen toteuttamisen muutoin edellyttämien selvitysten laadinnasta omalla kustannuksellaan. Kaupunki toimii tilaajana.

Kaavan vireille tulosta tiedotetaan julkaisemalla kuulutus kunnan verkkosivulla [www.salo.fi/kuulutukset](http://www.salo.fi/kuulutukset) sekä Salon Seudun Sanomissa.

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

## 7. Kartoitus

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

## 8. Sopimusaluetta koskevan maankäyttösopimuksen laatiminen

Kaupunki ja maanomistaja pyrkivät neuvottelemaan asemakaavaluonnoksen nähtävillä olon jälkeen maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen maankäyttösopimuksen so- pimusalueen asemakaavan toteuttamisesta. Neuvottelujen ja asemakaavaehdotuk- sen sisällön perusteella laaditaan maankäyttösopimus, jossa määritellään käynnistä- missopimusta tarkemmin sopijaosapuolten kustannusten ja tehtävien jako alueen to- teuttamiseksi.

Maankäyttösopimuksen keskeisenä sisältönä on sopia sopimusalueen sisäisen kun- nallistekniikan, 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.

Kaupungissa on voimassa maapoliittinen ohjelma 2012, johon on kirjattu asemakaa- voitukseen liittyvät keinot maankäyttöpolitiikan kannalta koskien maankäyttösopimus- ta ja kaavoituskorvausta. Maapoliittisen ohjelmaan liittyvää euromääräistä kaavoitus- korvausta on tarkistettu asiaan liittyvässä kaupunginvaltuuston taksapäätöksessä.

Kaupunki varautuu kaavaprosessissa aina yksityiselle maalle kaavoitettaessa siihen, että kaupungilla on mahdollisuus periä kehittämiskorvaus (MRL § 91c-91p), mikäli jonkun maanomistajan kanssa ei päästä yhteisymmärrykseen kustannusten korvauk- sesta maankäyttösopimuksen kautta.

## 9. Muut ehdot

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

Maanomistajalla on oikeus omasta kirjallisesta pyynnöstään keskeyttää kaavoitus- hanke. Tässä tapauksessa tämä sopimus purkautuu, eikä kumpikaan osapuoli ole korvausvelvollinen toiselle osapuolelle.

Maanomistaja ei kuitenkaan saa siirtää tätä sopimusta osittain tai kokonaan kolman- nelle ilman kaupungin suostumusta. Mikäli maanomistaja luovuttaa sopimusalueen osittain tai kokonaan kolmannelle tämän sopimuksen voimassa ollessa, maanomista- ja vastaa edelleen kaupunkiin nähden tämän sopimuksen mukaisista velvoitteista.

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

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

Asemakaavan laadinnasta ja muuttamisesta laskutetaan kaavoituksen käynnistyessä käsirahana 1000€, kun osallistumis- ja arviointisuunnitelma on käsitelty. Mikäli hakija peruuttaa hakemuksensa MRA 30§ nähtävilläoloaikutuksen 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 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 nähtävillä 31.12.2027 mennessä, tämä sopimus raukeaa.

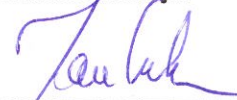
Salossa, \_\_\_\_\_.\_\_\_\_. 2022

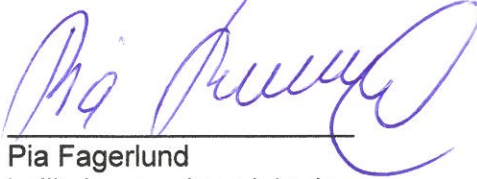
Kaupungin puolesta

\_\_\_\_\_  
Anna-Kristiina Korhonen  
Vt. Kaupunginjohtaja

\_\_\_\_\_  
Laura Ala-Hannula  
Hallintojohtaja

Maanomistaja

  
\_\_\_\_\_  
Jorma Salonen  
hallituksen jäsen

  
\_\_\_\_\_  
Pia Fagerlund  
hallituksen puheenjohtaja

Jakelu

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

