

**Salon kaupunki
Kaupunginhallitus**

Sopimus Kiinteistö Oy Salon Vilhonkatu 1 kanssa asemakaavoituksen käynnistämisestä koskien kiinteistöä 734-3-2-3

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

Kiinteistö Oy Salon Vilhonkatu 1 jäljempänä tässä sopimuksessa "Maanomistaja".

Osoite: Kiinteistö Oy Salon Vilhonkatu 1
c/o Joensuunkatu 15, 24100 Salo
Puhelin: 044 777 6510
Yhteyshenkilö sopimusasioissa:
Tony Pelander, tony.pelander@innomac.fi

2. Sopimusalue

Sopimus koskee kiinteistöä 734-3-2-3, jäljempänä tässä sopimuksessa "Sopimusalue". Sopimusalueen pinta-ala on yhteensä noin 2286 m² ja se on rajattu liitteenä olevalle kartalle. Kaavan työnimenä käytetään asemakaavan muutos Turuntie 2.

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

Salon keskustan osayleiskaava 2035

Alue on keskustatoimintojen korttelialuetta (C-1). Liike- ja/tai toimistotilaa tulee rakentaa kahteen ensimmäiseen kerrokseen ja nämä tilat tulee olla yhdistettävissä tonttien välillä. Alueelle voidaan rakentaa asuntoja edellyttäen, että liiketilojen pysäköinti ja huoltotilat voidaan toteuttaa. Alueen autopaikoitus sijoittuu pääosin maanalaisiin tiloihin, jossa pysäköintijärjestelyt tulee olla yhdistettävissä tonttien välillä luiskin ja ajoyhteyksin. Kaavassa on osoitettu maanalainen yleinen pysäköintilaitos (maLPY). Tehokkuus on 2.0 ja kerrosluku on V.

Kaava-alueella on osayleiskaavassa suojeltu rakennus merkinnällä sr 59.

Asemakaava

Voimassa olevassa asemakaavassa (hyv. 31.05.1965) tontti on liikerakennusten korttelialuetta (AL-7). Tehokkuus on 1.5 ja kerrosluku on IV. Rakennuksen päämassa on sijoitettava katkopisteviivaan kiinni ja sen suuntaiseksi. Päämassan lisäksi saa tontille rakentaa myös yksikerroksisia rakennusosia järjestäisyyden harkinnan mukaan.

Kullakin tontilla on varattava vähintään seuraavat autopaikat:

- 1) asunnot: yksi autopaikka asuinhuoneistoa kohti.
- 2) toimistot, liikehuoneistot ja niihin verrattavat: yksi autopaikka 50 huoneistoalan neliometriä kohti.
- 3) hotellit: yksi autopaikka neljää vierashuonetta kohti.
- 4) ravintolat: yksi autopaikka kymmentä istumapaikkaa kohti.
- 5) kirkot, teatterit, konserttitalit, elokuvateatterit ja kokoushuoneet: yksi autopaikka kymmentä ko. huonetilojen käyttäjää kohti.

Suojelualueet ja -kohteet, muinaismuistot:

Kaava-alueella on osayleiskaavassa suojeltu rakennus merkinnällä sr 59 (Centrum, 3/2/3, Turuntie 2 - Länsiranta 10, asuin- ja liikerakennus, paikallisesti arvokas, PA).

Pilaantuneet maa-alueet:

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

Melu:

Liikennemelua ja -tärintää alueella ei ole tutkittu. Maanomistaja huolehtii kustannuksellaan alueen mahdollisista tärintä- 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 6.5.2022.

Maanomistajan tavoitteet:

Maanomistajan tavoitteena on voimassa olevan kaavan liikerakennusten korttelialueen muutos asuin- ja liikerakennusten korttelialueeksi ja kaavan tehokkuusluvun nostaminen puolestatoista kahteen. Tontin nykyinen kaavan sallima kerrosala 3429 m² on jo ylitetty. Kerrosalaa on käytetty 4215 m². Kerrosalaksi tehokkuudella 2.0 tulee 4572 m². Tavoitteena on muuttaa oleva rakennus naapurirakennusta vastaavaksi asuin- ja liikerakennukseksi. Tarvitavat autopaikat sijoitetaan kellarikerrokseen.

Kaupungin tavoitteet:

Kaupungin tavoitteena on rakennusoikeuden lisäys mahdollistamaan olevan rakennuksen muutos asuin- ja liikerakennukseksi. Kaupungin tavoitteet tarkentuvat kaava-asian edetessä hallinnollisessa käsittelyssä.

Kaavaratkaisu ja rakennusoikeus määräytyvät lopullisesti asemakaavassa, koska maankäyttösopimuksissa 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 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 syksyllä 2022.

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 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.

Kaupungissa on voimassa maapoliittinen ohjelma 2012, johon on kirjattu asemakaavoitukseen liittyvät keinot maankäyttöpolitiikan kannalta koskien maankäyttösopimusta ja kaavoituskorvausta. Maapoliittisen ohjelmaan liittyvää euromääräistä kaavoituskorvausta 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 korvauksesta maankäyttösopimuksen kautta.

9. Muut ehdot

Mikäli kaupunki toteaa, ettei tämän sopimuksen mukaiselle asemakaavan laatimiselle ole edellytyksiä, tämä sopimus purkautuu, eikä kumpikaan osapuoli ole korvausvelvollinen 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 het-kellä voimassa olevan taksan mukaisesti aloitteen tekijöiltä. Maankäyttöpalvelujen taksat on luettavissa osoitteessa <https://www.salo.fi/asemakaavoitus/> kohdasta kaa-va-aloite ja maankäyttökäyttöpalvelut taksa.

Asemakaavan laadinnasta ja muuttamisesta laskutetaan kaavoituksen käynnistyessä käsirahana 1000€, kun osallistumis- ja arviointisuunnitelma on käsitelty. Mikäli hakija peruu 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, ratkais-taan Varsinais-Suomen käräjäoikeudessa.

11. Sopimuksen voimassaolo

Tämä sopimus tulee voimaan sekä kaupunkia että maanomistajaa sitovana sen jäl-keen, kun Salon kaupunginhallituksen sopimuksen hyväksymispäätös on saanut lain-voiman, 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 asetet-tu nähtävillä 31.12.2027 mennessä, tämä sopimus raukeaa.

Salossa, _____.____. 2022

Kaupungin puolesta

Anna-Kristiina Korhonen
Vt. kaupunginjohtaja

Mika Mannervesi
Kaupunkikehitysjohtaja

Maanomistaja

Lasse Jokinen
yrityksen puheenjohtaja

Tony Pelander
varsinainen jäsen

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

