

**Salon kaupunki  
Kaupunginhallitus**

**Sopimus asemakaavoituksen käynnistämisestä koskien kiinteistöä 734-7-2-8**

**1. Sopimusosapuolet**

Salon kaupunki, jäljempänä tässä sopimuksessa "Kaupunki".

Osoite: Salon kaupunki, maankäyttöpalvelut  
Hornintie 2-4, 24800 Halikko  
Yhteyshenkilö sopimusasioissa: Raimo Inkinen, maankäyttöpalvelujen johtaja, raimo.inkinen@salo.fi, 044 778 5617

As Oy Salon Rantapuisto A, Salo, jäljempänä tässä sopimuksessa "Maanomistaja"

Osoite: As Oy Moision Rantapuisto A, Salo  
c/o Rakennustoimisto Asuntomestarit Oy  
Eerikinkatu 22 B A6, 20100 Turku  
Yhteyshenkilö sopimusasioissa: Veijo Sammalmaa  
veijo.sammalmaa@asuntomestarit.fi, 040 585 7196

**2. Sopimusalue**

Sopimus koskee kiinteistöä 734-7-2-8, jäljempänä tässä sopimuksessa "Sopimusalue". Sopimusalueen pinta-ala on yhteensä noin 5 849 m<sup>2</sup> ja se on rajattu liitteenä olevalle kartalle. Kaavan työnimenä käytetään asemakaavan muutos Moision Rantapuisto.

**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 C (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, kestävästä liikkumisesta, asumisen, palvelujen ja työpaikkatoimintojen yhteensovittavaa kehittämistä tulee edistää kokonaisvaltaisella suunnittelulla.

Suunnittelun tulee olla kaupunki- ja taajamakuvaava eheyttävää ja ominaispiirteet huomioivaa. Suunnittelulla tulee varmistaa seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan edellytykset olemassa olevia rakenteita kehittäen.

### Salon keskustan osayleiskaava 2035

Alue on pientalovaltaista asuntoaluetta (AP). Alueella uudis- ja täydennysrakentamisen yhteydessä tavoiteltava korttelitehokkuus on 0,2-0,4 ja suositeltava rakennusten kerrosluku on korkeintaan 2.

Alue on osa rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti tai kaupunkikuvan kannalta arvokasta Moisio pientaloasutuksen aluetta. Alueen ominaispiirteet tulee säilyttää. Suojelun yksityiskohtainen toteuttamistapa ja isärakentamismahdollisuudet ratkaistaan asemakaavatasolla. Alueelle voidaan sijoittaa uutta rakentamista ja toteuttaa muita ympäristöön vaikuttavia toimenpiteitä, kuitenkin siten, että aluekokonaisuuden kulttuurihistoriallisen arvon säilyminen ei vaarannu. Museoviranomaiselle tulee varata tilaisuus lausunnon antamiseen ennen rakentamista koskevan lupa-asian ratkaisemista.

### Asemakaava

Voimassa olevassa asemakaavassa (hyv. 22.1.1982) kortteli on erillispientalojen korttelialuetta (AO-35). Rakennusta rakennettaessa, korjattaessa tai muutettaessa on katsottava, että ulkovuoraus on puuta ja että julkisivujen jäsentely, ovi- ja ikkuna-aukot sekä näiden muodot ja jaot, kattomuoto ja muut alueen rakennuksille ominaiset yksityiskohdat, käytetty materiaali ja väri soveltuvat ympäristöön. Milloin edellä esitettyjen määräysten vastaisesti on rakennuksessa aikaisemmin suoritettu rakennustoimenpiteitä, on rakennus korjaus- ja muutostöiden yhteydessä pyrittävä korjaamaan edellä esitettyjen vaatimusten mukaisesti.

### Suojelualueet ja -kohteet, muinaismuistot:

Kaava-alueella ei ole suojeltuja kohteita eikä muinaismuistoja. Alue on osa rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti tai kaupunkikuvan kannalta arvokasta Moisio pientaloasutuksen aluetta. Alueen ominaispiirteet tulee säilyttää. Suojelun yksityiskohtainen toteuttamistapa ja isärakentamismahdollisuudet ratkaistaan asemakaavatasolla.

### Pilaantuneet maa-alueet:

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

### Melu:

Liikennemelua ja -tärinää alueella ei ole tutkittu. Maanomistaja huolehtii kustannuksellaan alueen mahdollisista melu- ja tärinäselvityksistä.

### 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 29.3.2017.

### Maanomistajan tavoitteet:

Turun hallinto-oikeus kumosi 21.3.2017 antamallaan päätöksellä Salon kaupunginhallituksen 20.6.2016 tekemän päätöksen, jolla myönnettiin poikkeamislupa As Oy Moisio Rantapuisto A, B ja C:n hakemalle rakentamiselle. Hallinto-oikeuden päätöksen mukaan alueen rakentaminen edellyttää asemakaavan laatimista.

Maanomistajan tavoitteena on asemakaavan muutos aiemman poikkeamishakemuksen mukaisesti.

Kaupungin tavoitteet:

Kaupungin tavoitteena on korttelin kehittäminen ja keskusta-asumisen lisääminen, sekä kiinteistön keskellä sijaitsevan Salonjoen puoleisen rakennuksen säilyttäminen ja kaavallisen suojelun tutkiminen.

Kaavaratkaisu ja rakennusoikeus määräytyvät lopullisesti asemakaavassa, koska maankäyttösojimuksissa 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 asetuksen (MRA) mukaisesti. Alustavana tavoitteena on, että kaavaluonnos käsitellään Salon kaupunki-kehityslautakunnassa syksyllä 2023.

## 7. Kartoitus

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

## 8. Sopimusaluetta koskevan maankäyttösojimuksen laatiminen

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

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

Maankäyttösojimus tulee molempia sopijaosapuolia sitovaksi sen jälkeen, kun maankäyttösojimus 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 maankäyttösojimusta 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 maankäyttösojimuksen kautta.

## 9. Muut ehdot

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

Maanomistaja ei kuitenkaan saa siirtää tätä sopimusta osittain tai kokonaan kolmannelle ilman kaupungin suostumusta. Mikäli maanomistaja luovuttaa sopimusalueen osittain tai kokonaan kolmannelle tämän sopimuksen voimassa ollessa, maanomistaja 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 III:n mukaan kaavan vireille tulon hetkellä voimassa olevan taksan mukaisesti aloitteen tekijöiltä. Maksu jaetaan sopimusosapuolten lukumäärän mukaan tai sopimusosapuolten erikseen sopimalla tavalla. Maankäyttöpalvelujen taksa on luettavissa osoitteessa <https://www.salo.fi/asemakaavoitus/> kohdasta kaava-aloite ja maankäyttökäyttöpalvelut taksa.

Asemakaavan laadinnasta ja muuttamisesta laskutetaan kaavoituksen käynnistyessä käsirahana 1000€, kun osallistumis- ja arviointisuunnitelma on käsitelty. Maksu jaetaan sopimusosapuolten lukumäärän mukaan tai sopimusosapuolten erikseen sopimalla tavalla. Mikäli hakija peruu hakemuksensa MRA 30§ nähtävilläolokuulutuksen 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 nähtäville 31.12.2028 mennessä, tämä sopimus raukeaa.

Salossa, \_\_\_\_\_.\_\_\_\_. 2023

Kaupungin puolesta

---

Anna-Kristiina Korhonen  
Kaupunginjohtaja  
Maanomistaja

---

Mika Mannervesi  
Kaupunkikehitysjohtaja

---

Veijo Sammalmaa, As Oy Moision Rantapuisto A, Salo

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

