

SALON KAUPUNKI
Kaupunginhallitus

SOPIMUS ASUNTO OY SALON HORNINKATU 9/TORIKATU 1 KANSSA ASEMAKAAVOITUKSEN KÄYNNISTÄMISESTÄ KOSKIEN KIINTEISTÖÄ 734-1-3-1

1. SOPIMUSOSAPUOLET

Salon kaupunki, jäljempänä tässä sopimuksessa "Kaupunki".

Osoite: Salon kaupunki, Maankäyttöpalvelut,
Hornintie 2-4, PL 77, 24101 Halikko
Yhteyshenkilö sopimusasioissa:
Raimo Inkinen, maankäyttöpalveluiden johtaja,
raimo.inkinen@salo.fi, 044 778 5617

Asunto Oy Salon Horninkatu 9 (76/100) ja Asunto Oy Salon Torikatu 1 (24/100) jäljempänä tässä sopimuksessa "Maanomistaja".

Osoite: c/o Rakennustoimisto Asuntomestarit Oy,
Eerikinkatu 22B A6, 20100 Turku
Yhteyshenkilö sopimusasioissa: Veijo Sammalmaa,
veijo.sammalmaa@asuntomestarit.fi, 040 5857196

2. SOPIMUSALUE

Sopimus koskee kiinteistöä osoitteessa Torikatu 1/Horninkatu 9 (734-1-3-1), jäljempänä tässä sopimuksessa "Sopimusalue". Sopimusalueen pinta-ala on yhteensä kiinteistörekisterin mukaan noin 2709 m² ja se on rajattu liitteenä olevalle kartalle. Kaavan työnimenä käytetään asemakaavan muutos Horninkadun kulmaus.

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:

1. Ympäristöministeriön vahvistamassa maakuntakaavassa (vah. 2008) sopimusalue on keskustatoimintojen aluetta (C).
 - Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät keskustahakuisten palvelu-, hallinto- ja muiden toimintojen alueet sekä niihin liittyvät liikennealueet ja puistot.
 - Sisältää myös keskusta-asumisen
2. Suunnittelualueella on voimassa oikeusvaikutteinen Keskustan osayleiskaava 2035. Kaavassa alue on keskustatoimintojen aluetta

(C). Uudisrakennuksissa katutason kerrokseen tulee sijoittaa kadulle aukeavia liikkeitä tai toimistoja vähintään 50% liikekadun varrella sijaitsevan rakennuksen pohjakerroksen kerrosalasta. Tehokkuus tontilla on 1,1 / 2,0 ja kerrosluvu IV / VI, kerrosluvu sisältää myös kerrosalaan kuulumattomat tilat kuten ullakon.

PYSÄKÖINTIMÄÄRÄYKSET:

- Käytettävän rakennusoikeuden ylittäessä rakennustehokkuuden $e=1,1$, on kaikki autopaikat kyseisen tehokkuuden ylittävän kerrosalan osalta lunastettava pysäköintilaitoksesta tai osoitettava kerrospysäköintinä tontilla.
- Pysäköintilaitoksiin sijoitettuna autopaikkoja on osoitettava seuraavasti:
 - Asuminen: yksi kutakin kerrosalan 84 neliometriä kohti kuitenkin vähintään yksi autopaikka asuntoa kohden.
 - Palveluasuminen: yksi kutakin (tuetun asumisen) kerrosalan 180 neliometriä kohti
 - Liiketilat: yksi kutakin kerrosalan 60 neliometriä kohti
 - Toimisto-, ravintola- ja kokoontumistilat: yksi kutakin kerrosalan 84 neliometriä kohti
 - Maantasopysäköinnissä autopaikkoja on osoitettava seuraavasti:
 - Asuminen: yksi kutakin kerrosalan 70 neliometriä kohti kuitenkin vähintään yksi autopaikka asuntoa kohden.
 - Palveluasuminen: yksi kutakin (tuetun asumisen) kerrosalan 150 neliometriä kohti
 - Liiketilat: yksi kutakin kerrosalan 50 neliometriä kohti
 - Toimisto-, ravintola- ja kokoontumistilat: yksi kutakin kerrosalan 70 neliometriä kohti
 - Teollisuuslaitokset: yksi viittä työntekijää kohti, kuitenkin vähintään yksi autopaikka kerrosalan 75 neliometriä kohti

KORKEUSASEMAVAATIMUKSET:

- Tulvariskialueiden rajausta ja korkeusasemat tulee määrittellä asemakaavoissa kulloinkin ajankohtaisen tiedon mukaan.

OLESKELUALUEMÄÄRÄYKSET:

- Tonttikohtaisen leikki- ja oleskelualueen vähimmäispinta-alan rakentamattomalla pihatasolla tulee olla 10m² / 100m² asuinkerrosalaa. Leikki- ja oleskelutilaa ei tule sijoittaa välittömästi pairoitusalueen viereen.

RAKENTAMISEN LAATUA KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET:

- Huoltopihat ja sisäänajot autopaikoituskellareihin tulee sijoittaa korttelialueen sisään siten, että sisäänajoaukot rakennuksen julkisivussa ovat mahdollisimman kapeat. Sisäänajoramppeja ei saa sijoittaa katujulkisivujen suuntaisesti. Katutilan elävöittämiseksi liikekatujen varsilla liikerakennusten katutasoon tulee sijoittaa kadulle avautuvia liiketiloja.
- Katutilan suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota jalan-kulun ja pyöräilyn ympärivuotiseen esteettömyyteen ja sujuvuuteen sekä katutilan rakenteiden, valaistuksen, katukalustusteiden ja viherrakentamisen hyvään laatuun.
- Tonttikohtaisessa suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota asuntojen piha-alueiden viherrakentamisen riittävään ja hyvään laatuun sekä pihatilojen leikki- ja oleskelualueiden auringonvalon saantiin.

- Hulevesien käsittelyä koskevat periaatteet selvitetään asemakaavassa. Hulevesiselvitysten tarve tulee ratkaista asemakaavoituksen yhteydessä.

3. Suunnittelualueella on voimassa asemakaava.
Voimassa olevassa 31.5.1965 vahvistetussa kaavassa alue on yhdistettyjen liike- ja asuntokerrostalojen korttelialuetta.
Rakennuksen päämassa on sijoitettava katkopisteviivaan kiinni ja sen suuntaiseksi. Päämassan lisäksi saa tontille rakentaa myös yksikerroksisia rakennusosia järjestysoikeuden harkinnan mukaan. ALK-merkinnällä varustetuilla tonteilla on varattava vapaata oleskelutilaa rakentamattomalta pihatasolta yksi neliometri kutakin asuinhuoneistoalan neljää neliometriä kohti. Edellä mainittuihin oleskelu- ja paikoitustiloihin ei saa laskea rakennuksen käytön kannalta välttämättömiä jalankulku- ja liikennetiloja. ALK-merkinnällä varustetuille tonteille rakennettavien rakennusten kellarikerros on sijoitettava kokonaan maan alle.
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:
Sopimusalueella ei ole suojelukohteita.

Pilaantuneet maa-alueet:

Sopimusalueella on tiedossa pilaantuneiksi epäiltyjä maa-alueita. Maanomistaja huolehtii kustannuksellaan pilaantuneiden maa-alueiden kunnostamisesta sopimusalueella. (Kaupunki toimii tarvittaessa kaavoitukseen liittyvän suunnittelun tilaajana). Pilaantuneen maa-alueen kunnostamisesta säädetään ympäristönsuojelulaissa.

Melu ja värinä:

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

Maaperäselvitys:

Maanomistaja huolehtii kustannuksellaan alueen rakennettavuusselvityksestä.

5. MAANOMISTAJAN JA KAUPUNGIN ESI TTÄMÄT TAVOITTEET JA LÄHTÖKOHDAT SOPIMUSALUEEN ASEMAKAAVOITTIMISELLE JA KAAVAN TOTEUTTAMISELLE

Maanomistaja on tehnyt kaupungille aloitteen asemakaavoittamisesta. Maanomistajan tavoitteena on tontin osan kaavoittaminen vuonna 2017 rakennetun asuin-kerrostalon mukaisesti ja uuden asuin-kerrostalon mahdollistaminen rakennetun maanalaisen pysäköintitalon päälle.

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

Kaupungin alustavana tavoitteena on koko kiinteistön 734-1-3-1 kaavoittaminen keskusta-asumisen lisäämiseksi lisäselvitysten tulokset huomioon ottaen niin, että Salonjoelta katsoen Horninkadun siluetti ei muutu. Tavoitteena on V-kerroksinen asuinrakennus, jonka räystäskorkeus on määritelty asemakaavamuutoksessa.

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 vuoden 2023 loppupuolella.

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 maankäyttöpölytiikan kannalta koskien maankäyttösopimusta ja kaavoituskorvausta.

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 laatimiseksi ole edellytyksiä, tämä sopimus purkautuu, eikä kumpikaan osapuoli ole korvausvelvollinen toiselle osapuolelle.

Tässä yhteydessä sovitaan, että 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. Maankäyttöpalvelujen taksat 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. 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

Mika Mannervesi
Kaupunkikehitysjohtaja

Maanomistaja

Rakennustoimisto Asuntomestarit Oy
Veijo Sammalmaa

JAKELU

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

