

**Salon kaupunki
Kaupunginhallitus**

Sopimus asemakaavoituksen käynnistämisestä koskien kiinteistöjä 734-3-7-1, 734-3-7-2, 734-3-7-3 ja 734-3-7-5

1. Sopimusosapuolet

Salon kaupunki, jäljempänä tässä sopimuksessa "Kaupunki".

Salon kaupunki, maankäyttöpalvelut
Hornintie 2-4, 24800 Halikko
Yhteyshenkilö sopimusasioissa: Raimo Inkinen, maankäyttöpalvelujen johtaja, raimo.inkinen@salo.fi, 02 778 5617

Kiinteistö **734-3-7-1 ja 734-3-7-5**
Suur-Seudun Osuuskauppa SSO
Prismantie 2, 24800 Halikko
Yhteyshenkilö sopimusasioissa: Tapio Finer, tapio.finer@sok.fi

Kiinteistö **734-3-7-2**
Kiinteistö Oy Salon Lähi-kulma Oy
Turuntie 7, 24100 Salo
Yhteyshenkilö sopimusasioissa: Ari Lagerström, ari.lagerstrom@lahita-piola.fi

Kiinteistö **734-3-7-3**
Lounaismaan Osuuspankki
Turuntie 8, 24100 Salo
Yhteyshenkilö sopimusasioissa: Jouni Hautala, jouni.hautala@op.fi

2. Sopimusalue

Sopimus koskee kiinteistöjä 734-3-7-1, 734-3-7-2, 734-3-7-3 ja 734-3-7-5, jäljempänä tässä sopimuksessa "Sopimusalue".

Sopimusalueen pinta-ala on yhteensä noin 12 800 m² ja se on rajattu liitteenä olevalle kartalle. Kaavan työnimenä käytetään asemakaavan muutos Keskustakortteli.

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, kestävä liikumisen, 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 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 2.2 ja kerrosluku on V.

Asemakaava

Voimassa olevassa asemakaavassa (hyv. 13.3.2006) kortteli on liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta.

Korttelin maanalaiset pysäköintipaikat on toteutettava yhteisjärjestelyin siten, että maanalaisille pysäköintipaikoille rakennetaan pysäköintitilat yhdistävät ajoyhteydet.

Rakennusten katujulkisivujen korkeus saa olla enintään 17.0 metriä.

Rakennusten I-kerroksen katujulkisivujen pääasiallisina julkisivumateriaaleina tulee käyttää korkealaatuisia materiaaleja kuten lasia, luonnonkiveä tai hiottua betonia.

Katutilan elävöittämiseksi liikekatujen varsilla liikerakennusten katutasoon tulee sijoittaa kadulle avautuvia liiketiloja ja näyteikkunoita.

Asuntoja saa rakentaa vain toimipaikan omaa tarvetta varten.

Kullakin tontilla on varattava vähintään seuraavat autopaikat:

- 1) asunnot: yksi autopaikka asuinhuoneistoa kohti.
- 2) toimistot: yksi autopaikka 70 kerrosneliometriä kohti.
- 3) liikehuoneistot ja niihin verrattavat: yksi autopaikka 50 kerrosneliometriä kohti.

Kerrosluku III ja IV

e=2.2

jky= Korttelin sisäinen jalankulkuyhteys. Kortteliin tulee rakentaa katutasossa viivan suuntaiset korttelin läpi ulottuvat sisäiset jalankulkuyhteydet.

Suojelualueet ja -kohteet, muinaismuistot:

Kaava-alueella ei ole suojeltuja kohteita eikä muinaismuistoja.

Pilaantuneet maa-alueet:

Maanomistaja huolehtii kustannuksellaan mahdollisista pilaantuneiden maa-alueiden kunnostamisesta 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 13.1.2023.

Maanomistajan tavoitteet:

Maanomistajan tavoitteena on voimassa olevan kaavan liikerakennusten korttelialueen muutos asuin- ja liikerakennusten korttelialueeksi. Tonttien rakennetut kiinteistöt ovat elinkaarensa päässä (Työväentalo, Sokos, LähiTapiolan rakennus, Osuuspankin rakennus) ja tavoitteena on niiden purkaminen ja korttelin uusiminen niiltä osin. Kiinteistöjen omistajat toivovat alueen asemakaavoittamista ja voimassa olevan kaavan muutosta asuin- ja liikerakennusten korttelialueeksi pääosin keskustan osayleiskaavan tavoitteiden mukaisesti. Tavoitteena on korttelin kehittäminen ja keskusta-asumisen lisääminen Salon keskeisimmällä alueella.

Kaupungin tavoitteet:

Kaupungin tavoitteena on korttelin kehittäminen ja keskusta-asumisen lisääminen Salon keskeisimmällä alueella kaupungin strategian mukaisesti.

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 2023.

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 käynnistämisopimusta 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 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. Tavotteena on jatkossa yksi sopimuskumppani korttelialueella (perustettava yhtiö).

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. Maankäyttöpäalvelujen taksa on luettavissa osoitteessa <https://www.salo.fi/asemakaavoitus/> kohdasta kaava-aloite ja maankäyttökäyttöpäalvelut 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

Mika Mannervesi
Kaupunkikehitysjohtaja

Maanomistaja

Suur-Seudun Osuuskauppa SSO

Tapio Finér
Toimitusjohtaja

Riitta-Leena Rossi
Talousjohtaja

Lounaismaan Osuuspankki

Kiinteistö Oy Salon Lähi-kulma Oy

Jouni Hautala
Toimitusjohtaja

Ari Lagerström
Toimitusjohtaja

Jakelu

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



Maankäyttöpäalvelut

