

**Salon kaupunki
Kaupunginhallitus**

Sopimus Kiinteistö Oy Pulpetin kanssa asemakaavoituksen käynnistämisestä koskien kiinteistöä 734-2-10-7.

1. Sopimusosapuolet

Salon kaupunki, jäljempänä tässä sopimuksessa "Kaupunki".

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

Kiinteistö Oy Pulpetti on jäljempänä tässä sopimuksessa "Maanomistaja".

Osoite: Kiinteistö Oy Pulpetti
Satamakatu 5, 24100 Salo
Puhelin: 0400 636 992
henri.nieminen@finnfoam.fi

Yhteyshenkilö: Janne Lehto
Satamakatu 5, 24100 Salo
Puhelin: 040 968 3064
janne.lehto@finnfoam.fi

2. Sopimusalue

Sopimus koskee kiinteistöä 734-2-10-7, jäljempänä tässä sopimuksessa "Sopimusalue". Sopimusalueen pinta-ala on yhteensä noin 1,4 ha ja se on rajattu liitteenä olevalle kartalle.

3. Kaava-alue

Kaupungille on saapunut Kiinteistö Oy Pulpetin asemakaavan muutoshakemus 6.6.2022. Kaava-alueen pinta-ala on yhteensä noin 2,3 ha. Kaava-alue koostuu Kiinteistö Oy Pulpetin kiinteistöstä 734-2-10-7, Kasirata Oy:n omistamasta kiinteistöstä 734-2-10-8 ja kaupungin omistuksessa olevasta Itärannan puistoalueesta sekä alueen pohjoispuolella sijaitsevasta Kaivokadusta.

4. 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) sekä **Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaavassa** (hyv. 2018) sopimusalue on työpaikkatoimintojen aluetta (TP).
2. Oikeusvaikutteisessa **Salon keskustan osayleiskaavassa 2035** (lainv.2016) alue on asuinkerrostalojen aluetta.
3. Suunnittelualueella on voimassa **asemakaava**. Voimassa olevassa kaavassa alue on teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (TVV-4).
Tälle alueelle saa rakentaa teollista käyttöä ja varastoimista palvelevia rakennuksia sekä yritykselle tarpeellisia konttori-, liike- ja ruokailuhuoneita. Asuinhuoneistoja saa rakentaa vain ko. yrityksen sellaista henkilökuntaa varten, jonka alituinen läsnäolo paikalla on yrityksen toiminnalle välttämätön. Rakennusta ei saa sijoittaa 6 m lähemmäksi naapuritontin rajaa, eikä 3 m lähemmäksi puiston rajaa.

Kullakin tontilla on varattava vähintään seuraavat autopaikat:

- 1) asunnot: yksi autopaikka asuinhuoneistoa kohti.
- 2) toimistot, liikehuoneistot ja niihin verrattavat: yksi autopaikka kutakin huoneistoalan 50 neliometriä kohti.
- 3) teollisuuslaitokset: yksi autopaikka viittä työntekijää kohti, vähintään kuitenkin yksi autopaikka huoneistoalan 75 neliometriä kohti.

Suojelualueet ja -kohteet, muinaismuistot:

Alue kuuluu Salon keskustan osa-alueeseen. Alue on huomioitu Salon seudun maakuntakaavassa, jossa osoitettu merkittäväksi rakennetun ympäristön aluekokonaisuudeksi.

Salon keskustan osayleiskaavassa alue on merkitty rakennus- tai kulttuurihistoriallisesti tai kaupunkikuvan kannalta arvokkaaksi alueeksi (sk32). Lisäksi korttelialueen sisäpuolelle on merkitty kolme rakennuskohdetta sr32 merkinnällä. Rakennukset ovat siis rakennus- tai kulttuurihistoriallisin tai maisemallisin perustein suojeltavia rakennuksia.

Korttelin lounaispäätyyn on osoitettu luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokas alue (luo 17).

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 alueensa mahdollisista tärinä- ja meluselvityksistä.

Maaperäselvitys:

Maanomistaja huolehtii kustannuksellaan alueen rakennettavuusselvityksestä.

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

Maanomistajan tavoitteena on Salon joen varrella sijaitsevan tehdaskiinteistön käyttötarkoituksen muuttaminen asuinkäyttöön, hyödyntäen mahdollisuuksien mukaan olemassa olevia suojeltuja rakenteita. Alueen suunnittelussa on tavoitteena säilyttää tehdasrakennusten joen puoleinen näkymä pitkälti nykyisellään. Uusien rakennusten sijoittelussa ja suunnittelussa huomioidaan, että näkymä joelle säilyisi myös Tehdas-kadun puoleisissa rakennuksissa.

Kaupungin tavoitteena on entisen kiinteistön muuttaminen asemakaavamuutoksella asumiselle ja lisärakentamisen mahdollistaminen alueella keskustan osayleiskaavan tavoitteiden mukaisesti.

Kaavaratkaisu ja rakennusoikeus määräytyvät lopullisesti asemakaavassa, koska maankäytösopimuksissa 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 vastaa muun kaavoitettavan alueen suunnittelusta ja selvityksistä kustannuksineen. Kaupunki toimii selvitysten ohjaajana.

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 ase- tuksen (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 maankäytösopimuksen laatiminen

Kaupunki ja maanomistaja pyrkivät neuvottelemaan asemakaavaluonnoksen nähtävillä olon jälkeen maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen maankäytösopimuksen sopimusalueen asemakaavan toteuttamisesta. Neuvottelujen ja asemakaavaehdotuksen sisällön perusteella laaditaan maankäytösopimus, jossa määritellään käynnistä- missopimusta tarkemmin sopijaosapuolten kustannusten ja tehtävien jako alueen to- teuttamiseksi.

Maankäyttösopimuksen keskeisenä sisältönä on sopia sopimusalueen sisäisen kunnallistekniikan rakentamisesta ja yleisten alueiden suunnittelusta 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.

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.

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/kaavoitus> nimellä maankäyttöpalvelut hinnasto.

Asemakaavan laadinnasta ja muuttamisesta laskutetaan kaavoituksen käynnistyessä käsirahana 1000€, kun osallistumis- ja arviointisuunnitelma on käsitelty. Mikäli hakija peruuttaa hakemuksensa MRA 30§ nähtävilläolokuluutuksen 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 vuoden 2028 loppuun mennessä, tämä sopimus raukeaa.

Salossa, _____.____. 2023

Kaupungin puolesta

Anna-Kristiina Korhonen
Kaupunginjohtaja

Mika Mannervesi
Kaupunkikehitysjohtaja

Maanomistaja

Kiinteistö Oy Pulpetti
Henri Nieminen

Jakelu

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

