

**Salon kaupunki
Kaupunginhallitus**

Sopimus Henkilö x ja Henkilö y kanssa asemakaavoituksen käynnistämisestä koskien kiinteistöä 734-7-8-6.

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

Henkilö x ja Henkilö y on jäljempänä tässä sopimuksessa "Maapohjanhaltijat".

Henkilö x
Osoite: xx
Puhelin: xx
Sähköposti: xx

Henkilö y
Osoite: yy
Puhelin: yy
Sähköposti: yy

Yhteyshenkilö:
Henkilö x
Osoite: xx
Puhelin: xx
Sähköposti: xx

2. Sopimusalue

Sopimus koskee Salon kaupungin omistamaa, vuokralaisten hallinnassa olevaa, kiinteistöä 734-7-8-6, jäljempänä tässä sopimuksessa "Sopimusalue". Sopimusalueen pinta-ala on yhteensä noin 1 946m² ja se on rajattu liitteenä olevalle kartalle. Kaavan työnimenä käytetään asemakaavan muutos Moisio, kortteli 8.

3. Kaava-alue

Kaupungille on saapunut asemakaavan muutoshakemus 28.10.2019. Kaava-alueen pinta-ala on yhteensä noin 3 805m². Asemakaavan muutosalueena on Asunto- Oy Salon Inkerintalon omistama kiinteistö 734-7-8-1, Kiinteistö Oy Inkerinkatu 22 omistama kiinteistö 734-7-8-2 sekä Salon kaupungin omistama kiinteistö 734-7-8-6. Alue on kahden kadun risteyskohdassa. Kortteli rajautuu Inkerin- ja Anjalankadun risteyk-

seen. Lännestä aluetta rajaa Esterinkatu, pohjoisesta Terhinkatu ja idästä Tervonkuja sekä Tervonpuisto.

4. Sopimuksen tarkoitus

Sopimuksen tarkoituksena on, että kaupunki ja maapohjanhaltijat sopivat sopimusalueen asemakaavoituksen käynnistämisestä ja siihen liittyvistä ehdoista.

Osapuolet ovat myös tietoisia siitä, että käynnistyvä asemakaavoituksen valmistelu ei välttämättä johda asemakaavan hyväksymiseen.

5. Lähtötilanne

Kaavat:

1. Ympäristöministeriön vahvistamassa **maakuntakaavassa** (hyv. 11.12.2006 ja vah.ymp.min.12.11.2008) sekä **Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaavassa** (hyv. 2018) sopimusalue on keskustatoimintojenkohdetta/ -aluetta (C). Alueeseen kuuluu valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät keskustahakuisten palvelu-, hallinto- ja muiden toimintojen alueet sekä niihin liittyvät liikennealueet ja puisto. Lisäksi alue sisältää myös keskusta asumisen.

Suunnittelumääräys:

Maankäytön, kestävä liikunnan, asumisen, palvelujen ja työpaikkatoimintojen yhteensovittavaa kehittämistä tulee edistää kokonaisvaltaisella suunnittelulla. Suunnittelun tulee olla kaupunki- ja taajamakuvaa eheyttävää ja ominaispiirteet huomioivaa. Suunnittelulla tulee varmistaa seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan edellytykset olemassa olevia rakenteita kehittäen.

2. Oikeusvaikutteisessa **Salon keskustan osayleiskaavassa 2035** (lainv.2016) alue on pientalovaltainen asuntoalue (AP). Tonttitehokkuus $e=0,8$ ja kerroskorkeus II.

Osayleiskaavassa alue kuuluu sk-72 merkinnällä alueeseen. Alue on rakennus- tai kulttuurihistoriallisesti tai kaupunkikuvan kannalta arvokas alue.

Alueen ominaispiirteet tulee säilyttää. Suojelun yksityiskohtainen toteuttamistapa ja lisärakentamismahdollisuudet 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.

3. Suunnittelualueella on voimassa **asemakaava**. Voimassa olevassa asemakaavassa alue on asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK-31).

Rakennuksen päämassa on sijoitettava katkopisteviivaan kiinni ja sen suuntaisesti. Päämassan lisäksi saa tontille rakentaa myös yksikerroksisia rakennusosia järjestysoikeuden 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 neliömetriä kohti.

AK- merkinnällä varustetuilla tonteilla on varattava vapaata oleskelutilaa rakentamattomalta pihatasolta yksi neliömetri kutakin asuinhuoneistoalan neljää neliömetriä kohti. Edellä mainittuihin oleskelu- ja paikoitustiloihin ei saa laskea rakennuksen käytön kannalta välttämättömiä jalankulku- ja liikennetiloja.

AK- merkinnällä varustetuille tonteille saa ensimmäiseen kerrokseen sijoittaa myymälätiloja, joiden yhteinen pinta-ala saa olla enintään 20% kyseisen kerroksen huoneistoalasta.

Suojelualueet ja -kohteet, muinaismuistot:

Asemakaava muutoksen alue kuuluu osayleiskaavassa rakennus- tai kulttuurihistoriallisesti tai kaupunkikuvan kannalta arvokkaaseen Moision pientaloalueeseen. Esterinkatu 21 ja 19 asuinrakennukset ovat museovirasto luokitellut maisemallisesti arvokkaiksi. Funkkistyylinen peltisepänliike osoitteessa Inkerinkatu 22 on luokiteltu paikallisesti arvokkaaksi.

Pilaantuneet maa-alueet:

Maapohjanhaltijat huolehtivat kustannuksellaan mahdollisista pilaantuneiden maa-alueiden kunnostamistöistä sopimusalueella. Pilaantuneen maa-alueen kunnostamisesta säädetään ympäristönsuojelulaissa.

Melu:

Liikennemelua ja -täriä alueella ei ole tutkittu. Maapohjanhaltijat huolehtivat kustannuksellaan alueensa mahdollisista täriä- ja meluselvityksistä.

Maaperäselvitys:

Maapohjanhaltijat huolehtivat kustannuksellaan alueen rakennettavuusselvityksestä.

6. Maapohjanhaltijoiden ja kaupungin esittämät tavoitteet ja lähtökohdat sopimusalueen asemakaavoittamiselle ja kaavan toteuttamiselle

Maapohjanhaltijoiden tavoitteena on rakennustehokkuuden nostaminen ja kerroskorkeuden muuttaminen nykyisestä.

Kaupungin tavoitteena on tutkia uuden kerrostalon rakentamisen mahdollisuutta.

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

7. Asemakaava

Sopimusalueen asemakaavan muutos laaditaan kaupungin omana työnä. Maapohjanhaltijat vastaavat 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 <https://salokuulutukset> sekä paikallislehdessä.

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 alku kevästä 2024.

8. Kartoitus

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

9. Sopimusaluetta koskevan maankäyttösopimuksen laatiminen

Kaupunki ja maapohjanhaltijat 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 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.

10. Muut ehdot

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

Maapohjanhaltijat eivät kuitenkaan saa siirtää tätä sopimusta osittain tai kokonaan kolmannelle ilman kaupungin suostumusta. Mikäli maapohjanhaltijat luovuttavat sopimusalueen osittain tai kokonaan kolmannelle tämän sopimuksen voimassa ollessa, maapohjanhaltijat vastaavat edelleen kaupunkiin nähden tämän sopimuksen mukaisista velvoitteista.

Maapohjanhaltijoiden 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 ovat 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§ nähtävilläolokulutuslaskutuksen jälkeen tai jos kaava ei tule voimaan, jää käsirahamaksu kunnalle korvauksena aiheutuneista kuluista.

11. Erimielisyydet

Erimielisyydet, joita sopijaosapuolet eivät pysty neuvotteluissa ratkaisemaan, ratkaistaan Varsinais-Suomen käräjäoikeudessa.

12. Sopimuksen voimassaolo

Tämä sopimus tulee voimaan sekä kaupunkia että maapohjanhaltijoita 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 vuoden 2028 loppuun mennessä, tämä sopimus raukeaa.

Salossa, _____.____. 2023

Kaupungin puolesta

Anna-Kristiina Korhonen
Kaupunginjohtaja

Mika Mannervesi
Kaupunkikehitysjohtaja

Maapohjanhaltijat

Henkilö x

Henkilö y

Jakelu

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

