

Salon kaupunki
Kaupunginhallitus

Sopimus asemakaavoituksen käynnistämisestä kiinteistöillä 734-22-31-9 ja 734-22-31-10.

1. Sopimusosapuolet

Salon kaupunki, jäljempänä tässä sopimuksessa "Kaupunki".

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

A-Klinikkasäätiö sr on jäljempänä tässä sopimuksessa "Maanomistaja".

Osoite: A-Klinikkasäätiö sr
Kuortaneenkatu 2, 00510 Helsinki
tiedotus@a-klinikka.fi

Yhteyshenkilö: Hannu Jouhki
Kuortaneenkatu 2, 00510 Helsinki
Puhelin: 040 6690519
hannu.jouhki@a-klinikksaatio.fi

2. Sopimusalue

Sopimus koskee kiinteistöjä 734-22-31-9 ja 734-22-31-10, jäljempänä tässä sopimuksessa "sopimusalue". Sopimusalueen pinta-ala on yhteensä noin 6303 m². Sopimusalue on rajattu liitteenä olevalle kartalle. Kaavan työnimi on asemakaavan muutos, Kalkkitie.

3. Kaava-alue

Kaupungille on saapunut A-Klinikkasäätiö sr:n asemakaavan muutoshakemus 2.6.2021. Kaava-alueen pinta-ala on 6303 m². Kaava-alueen rajaus on sama kuin sopimusalueen, kiinteistöt 734-22-31-9 ja 734-22-31-10.

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 vuonna 2008 vahvistamassa **Salon seudun maakuntakaavassa** ja sitä täydentävässä **taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaavassa**, joka on hyväksytty vuonna 2018, suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi (A) sekä kaupunkikehittämisen kohdealueeksi.
2. Suunnittelualueella on voimassa oikeusvaikutteinen **Salon kaupunki yleiskaava 2020** (lainv.2009), jossa alue on teollisuusalue, jolla on erityisesti huomioitava ympäristövaatimukset (TY) sekä palvelujen ja hallinnon alue (P). Alueella on myös kehitettävät alueet / olennaisesti muuttuvat alueet -merkintä.

Kantatien 52 linjaus (nk. itäinen ohikulkutie) on osoitettu sekä maakunta- että yleiskaavassa.
3. **Asemakaavassa**, joka on hyväksytty 20.5.2002, alue kuuluu teollisuusrakennusten korttelialueeseen (TY-2), jolla ympäristö aiheuttaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. Alueelle voidaan rakentaa teollisuusutiloja kuten tehtaita, teollisuushalleja ja korjaamoja niihin liittyvine varasto- ja muine aputiloineen sekä varistorakennuksia. Toimistotiloja saadaan rakentaa vain toimipaikan omaa tarvetta varten. Alueelle voidaan rakentaa rakennuksia sellaiselle teollisuudelle, joka ei aiheuta melua, ilman saastumista tai muita ympäristöhäiriöitä. Rakennusta ei saa sijoittaa 6 metriä lähemmäksi naapuritontin rajaa. Kiinteistöllä 734-22-31-9 rakennusoikeus on osoitettu kahdella erikseen merkityllä rakennusalalla, merkintä art = Merkintä osoittaa, kuinka monta kerrosneliometriä rakennusalalle sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää asuintai toimistorakennuksen rakentamiseen. Rakennusoikeus 2 x 275 m² = 550 m². Kiinteistöllä 734-22-31-10 rakennusoikeus on e=0,6 eli 703 m² (kiinteistön pinta-ala 1171 m²).

4. Poikkeamiset

734-2003-207

- Lounais-Suomen ympäristökeskuksen 19.3.2003 myöntämä poikkeaminen: Olemassa olevien asuinrakennusten muutos A-klinikan hoitokodiksi ja asuntolaksi. Talo A: puretaan keskiosaa, tilalle laajennus. Kerrosalaksi 585,5 m², rakennusoikeuden ylitys 35,5 m².

734-2003-12

- KH:n 19.5.2003 myöntämä poikkeaminen asemakaavan mukaisesta käyttötarkoituksesta, täydentää edellistä poikkeamista.

734-2009-1, asianumero 143/10.00.00/2008

- KH:n 5.1.2009 myöntämä poikkeaminen: Selviämis- ja katkaisuaseman laajentaminen poiketen asemakaavan käyttötarkoituksesta ja rakennusalasta, rakentaminen istutettavaksi merkitylle tontinosalle.
- Tontti ollut vielä tässä vaiheessa yhtenäinen. Nykyisen tontin 10 puolelle on rakennettu uudisosa, johon talo A on liitetty.

Asianumero 3713/10.00.00/2021

- KH:n 13.9.2021 myöntämä poikkeaminen asemakaavan mukaisesta rakennusoikeudesta ja sijainnista. Tarkoituksena on rakentaa uusi hoitolaitosrakennus olemassa olevan purettavan rakennuksen tilalle.

Suojelualueet ja -kohteet, muinaisjäännökset:

Kiinteistöllä ei ole suojelualueita tai kohteita.

Pilaantuneet maa-alueet:

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

Melu:

Liikennemelua ja -tärintää alueella ei ole tutkittu. Maanomistaja huolehtii kustannuksellaan alueensa mahdollisista tärintä- ja meluselvityksistä.

Maaperäselvitys:

Maanomistaja huolehtii kustannuksellaan alueen rakennettavuusselvityksestä.

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

Maanomistajan tavoitteena on saada saman omistajan kaksi tonttia yhdistetyksi ja samalla järjeistää sekä ajanmukaistaa tonttien kaavamääräykset.

Kaupungin tavoitteena on A-klinikkasäätiön alueen kaavoittaminen hoitolaitokselle poikkeamislupapäätöksiä 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 vastaa muun kaavoitettavan alueen suunnittelusta ja selvityksistä kustannuksineen. Kaupunki toimii selvitysten ohjaajana.

Kaavan vireille tulosta tiedotetaan julkaisemalla kuulutus kunnan verkkosivulla https://salo_kuulutukset_seka_paikallislehdessa.

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 elinvoimajaostossa keväällä 2024.

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 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.

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 II:n mukaan kaavan vireille tulon hetkellä voimassa olevan taksan mukaisesti aloitteen tekijöiltä. Maankäyttöpalvelujen taksat on luettavissa osoitteessa <https://www.salo.fi/kaavoitus> nimellä maankäyttöpalvelut 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 vuoden 2029 loppuun mennessä, tämä sopimus raukeaa.

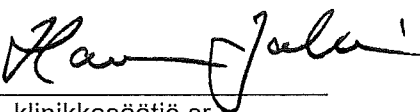
Salossa, _____.____. 2024

Kaupungin puolesta

Anna-Kristiina Korhonen
Kaupunginjohtaja

Mika Mannervesi
Elinvoimajohtaja

Maanomistaja



A-klinikkasäätiö sr
Hannu Jouhki
Toimitusjohtaja

Jakelu

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

