

**Tehdaskatu 13 asemakaavan muutos****Asemakaavan toteuttamista koskeva maankäyttösopimus****Kiinteistöt 734-2-10-7, 734-2-10-8, 734-2-11-1, 734-404-7-1, 734-404-7-2, 734-404-1-16 ja 734-404-1-18, 2-11-2 ja 2-9901-0****1. Sopijapuolet**

Salon kaupunki, jäljempänä tässä sopimuksessa "Kaupunki".

Osoite: Salon kaupunki, Maankäyttöpalvelut,  
Hornintie 2-4, PL 77, 24101 Halikko  
Puhelin: vaihde 02 7781  
Yhteyshenkilö sopimusasioissa:  
Raimo Inkinen, maankäyttöpalvelujen johtaja

Kiinteistö Oy Pulpetti ja Kiinteistö Oy Sofianpuisto sekä Salon Koulukalusto Oy, ovat jäljempänä tässä sopimuksessa "Maanomistaja 1".

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

Kiinteistön 734-2-10-8 omistaja on jäljempänä tässä sopimuksessa "Maanomistaja 2".

Kasirata Oy  
Osoite: Tehdaskatu 15 24100 Salo  
Puhelin: 044 5420744  
raija.riihimaki@gmail.com

Kiinteistö Oy Pulpetti, Kiinteistö Oy Sofianpuisto ja Salon Koulukalusto Oy sekä Kiinteistön 734-2-10-8 omistaja yhdessä ovat jäljempänä tässä sopimuksessa "Maanomistajat".

**2. Sopimusalue**

Sopimus koskee kiinteistöjä 734-2-10-7, 734-2-10-8, 734-2-11-1, 734-404-7-1, 734-404-7-2, 734-404-1-16, 734-404-1-18, 734-2-11-2 ja 734-2-9901-0 jäljempänä tässä sopimuksessa "Sopimusalue". Sopimusalueen pinta-ala on yhteensä noin 30 835 m<sup>2</sup> ja se on rajattu liitteenä olevalle kartalle.

### 3. Sopimuksen tarkoitus

Sopimuksen tarkoituksena on, että Kaupunki ja Maanomistajat sopivat tällä sopimuksella Tehdaskatu 13 asemakaavan muutoksen mukaisesta rakentamisesta ja muusta kaavan toteuttamisesta Sopimusalueelle edellyttäen, että asemakaava saa lainvoiman.

### 4. Kaavoitus

Sopimusalueen asemakaavan muutos on käynnistetty Maanomistaja 1:n aloitteesta. Kaavoituksen käynnistämissopimus hyväksyttiin kaupunginhallituksessa 14.8.2023 § 224.

Asemakaavaehdotuksessa, joka on päivätty 29.5.2024, on asuintalojen korttelialuetta (A-1 ja A-2), pientalojen korttelialuetta (AP), asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (AL) sekä puisto- ja katualuetta.

Asemakaavaehdotuksessa on kerrosalaa yhteensä 17 611 k-m<sup>2</sup>. Teollisuusalueen kerrosalan käyttötarkoitus sekä pieni osa puistoaluetta muuttuu asuinrakennusten kerrosalaksi sekä lisäksi AL-, puisto- ja katualueeksi.

Maanomistaja 1 maksaa asemakaavan laadinnasta ja muuttamisesta käynnistyssopimuksessa sovitun mukaisesti 12 300 € + kuulutuskustannukset 420 €. Kokonaissummasta vähennetään jo maksettu käsirahan osuus 1 000 €.

### 5. Kunnallistekniikka, yleisten alueiden rakentaminen ja kunnossapito sekä muuta huomioitavaa

#### Kadut ja kevyenliikenteen väylät

Kiinteistöä palvelevat Tehdaskatu ja Kaivokatu on rakennettu. Kaupunki suunnittelee ja rakentaa Itärannanpuiston alueen. Kaupunki huolehtii siitä, että Sopimusalueella oleva osuus Itärannanpuiston alueesta on kunnostettu ilman tarpeetonta viivästymistä asuinrakentamisen tahdissa.

#### Vesi- ja jätevesihuolto

Sopimusalueelle tulee rakentaa Maanomistajien kustantamana kortteleiden sisäinen vesihuoltoverkosto, kunkin maanomistajien vastatessa rakentamisesta ja kustannuksista oman tonttinsa osalta. Vesihuoltoverkosto pitää sisällään vesijohtojen, viemärien ja sadevesiviemärien lisäksi muut tarvittavat vesihuollon järjestelmät.

Rakennukset tulee liittää Salon kaupungin vesihuoltolaitoksen (Liikelaitos Salon Vesi) verkostoon. Vesihuoltolaitos perii normaalin taksan mukaiset liittymismaksut sekä vesi- ja jätevesimaksut.

#### Muut johdot ja kaapelit

Jos sopimusalueella on tarpeen siirtää Lounean, Carunan tai muiden omistamia johtoja tai kaapeleita, siirrosta ja sen kustannuksista vastaavat Maanomistajat omien alueidensa osalta.

#### Maaperä

Maanomistajat huolehtivat kustannuksellaan omien alueidensa osalta mahdollisista piilaantuneiden maa-alueiden kunnostamistöistä sopimusalueella. Piilaantuneen maa-

alueen kunnostamisesta säädetään ympäristönsuojelulaissa. Maanomistajat huolehtivat kustannuksellaan omien alueidensa rakennettavuusselvityksestä.

### **Suojelualueet ja -kohteet, muinaismuistot**

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.

Asemakaavan muutoksessa suojelumerkinnöillä varustetut rakennukset on suojeltava kaavamääräysten mukaisesti.

### **Melu**

Maanomistaja 1 huolehtii kustannuksellaan alueensa mahdollisista tärinä- ja meluselvityksistä.

### **Hulevedet**

Kukin Maanomistaja toteuttaa kustannuksellaan asemakaavassa osoitetut hulevesijärjestelyt.

## **6. Kaavoituskorvaus**

Maanomistaja 1 maksaa Kaupungille maapoliittisen ohjelman mukaista kaavoituskorvausta yksityisellä maalla kaavoituksen kautta tapahtuvasta arvonnoususta.

Osana kaavoituskorvausta Maanomistaja 1 luovuttaa kiinteistöistä 404:1:16, 404:1:18, 404:7:1 ja 404:7:2 liitekartan mukaiset alueet yhteisalueosuuksineen veloitusetta ja kiinnityksistä vapaana Kaupungille.

Kaupunki ja Maanomistaja 1 tekevät maanvaihdon Itärannan puiston kohdalla korttelin istutettavaa rajaa pitkin liitekartan osoittamalla tavalla.

Maanomistaja 2:n kaavoituskorvaus sisältyy Maanomistaja 1:n edellä mainittuun kaavoituskorvaukseen.

## **7. Omistus- ja hallintaoikeudet sekä rasitteet**

Kohdan 6 alueiden luovutuksista tehdään erillinen luovutuskirja, joka allekirjoitetaan tämän maankäytösopimuksen allekirjoituksen yhteydessä.

Lisäksi Maanomistaja 1 luovuttaa Kaupungille liitekartan mukaisen, muodostettavan n. 1108 m<sup>2</sup>:n asuinrakennusten tontin, jolla on 1350 k-m<sup>2</sup> rakennusoikeutta, erillisellä kauppakirjalla sovittuun hintaan asunomessukohteeksi. Kauppa on ehdollinen. Mikäli asunomessut eivät toteudu tai tontille ei löydy rakentajaa, joka ostaisi kaupungilta tontin tai vuokraisi sitä, kauppa peruuntuu. Kauppakirja allekirjoitetaan tämän maankäytösopimuksen allekirjoituksen yhteydessä.

## 8. Sopimuksen voimaantulo ja sitovuus

Tämä sopimus tulee voimaan sekä kaupunkia että Maanomistajia sitovaksi sen jälkeen, kun sopimus on allekirjoitettu ja kun sopimuksen ja asemakaavan hyväksymistä koskevat kaupungin päätökset ovat lainvoimaisia.

Jos asemakaava ei saa lainvoimaa tai tulee voimaan sisällöltään olennaisesti toisenlaisena, sopijapuolet neuvottelevat sopimuksen jatkamisesta tai päättämisestä.

Sopimuksen rautessa osapuolilla ei ole oikeutta mihinkään vaatimukseen sopimuksen nojalla eivätkä osapuolet ole velvollisia mihinkään korvauksiin sopimuksen raukeamisen johdosta.

## 9. Sopimuksen päättyminen

Tämä sopimus päättyy, kun sopimuksen veloitteet on täytetty.

## 10. Erimielisyydet

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

Tätä maankäyttösopimusta on tehty kaksi yhtäpitävää kappaletta, yksi kummallekin sopijapuolelle.

Salossa, \_\_\_\_\_.\_\_\_\_. 2024

Salon kaupungin puolesta

\_\_\_\_\_  
Raimo Inkinen, maankäyttöpalvelujen johtaja

Kiinteistö Oy Pulpetin, Salon Koulukalusto Oy:n ja Kiinteistö Oy Salon Sofianpuiston puolesta

\_\_\_\_\_  
Henri Nieminen  
toimitusjohtaja

Kasirata Oy:n puolesta

\_\_\_\_\_  
Raija Riihimäki