

Salon kaupunki
Kaupunginhallitus

Sopimus asemakaavoituksen käynnistämisestä kiinteistöllä 734-439-1-6

1. Sopimusosapuolet

Salon kaupunki, jäljempänä tässä sopimuksessa "Kaupunki".

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

[REDACTED] jäljempänä tässä sopimuksessa "Maanomistaja".

[REDACTED]

2. Sopimusalue

Sopimus koskee osaa kiinteistöstä 734-439-1-6, jäljempänä tässä sopimuksessa "sopimusalue". Sopimusalueen pinta-ala on noin 4295 m². Sopimusalue on rajattu liitteenä olevalle kartalle. Kaavan työnimi on asemakaavan muutos, Riihikallio.

3. Kaava-alue

Kaupungille on saapunut [REDACTED] asemakaavan muutoshakemus 22.6.2023. Kaava-alueen pinta-ala on 4295 m². Kaava-alueen raja-
aus on sama kuin sopimusalueen, osa kiinteistöstä 734-439-1-6.

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 **Salon seudun maakuntakaavassa** (vahv. 2008) ja sitä täydentävässä **taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaavassa** (hyv. 2018) sopimusalue on taajamatoimintojen aluetta (A).

- Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät asumisen ja muiden taajamatoimintojen alueet.
- Sisältää asuinalueiden lisäksi paikallisia palvelukeskuksia, työpaikka-alueita ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia, pienehköjä teollisuusalueita sekä seututeitä pienempiä liikenneväyliä, lähivirkistysalueita sekä erityisalueita.

2. Sopimusalueella on voimassa oikeusvaikutteinen **Halikon keskustan osayleiskaava** (hyv. 2002). Osayleiskaavassa sopimusalue on merkitty osittain lähivirkistysalueeksi (VL) ja osittain pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP).
3. **Asemakaavassa**, joka on hyväksytty 10.6.2002, sopimusalue on osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi (M).

Suojelualueet ja -kohteet, muinaisjäänneet:

Sopimusalue sijaitsee valtakunnallisesti arvokkaalla maisema-alueella. Maisema-alueen rajausta on osoitettu maakunta- ja osayleiskaavoissa. Lisäksi suunnittelualue kuuluu Halikonlahden kulttuurimaisema-alueeseen, joka on osoitettu maakuntakaavayhdistelmässä merkittäväksi rakennetun ympäristön alueeksi (sra).

Pilaantuneet maa-alueet:

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

Melu:

Liikennemelua ja -täryä alueella ei ole tutkittu. Maanomistaja huolehtii kustannuksellaan alueensa mahdollisista täry- ja meluselvityksistä.

Maaperäselvitys:

Maanomistaja huolehtii kustannuksellaan alueen rakennettavuusselvityksestä.

Hulevedet:

Maanomistaja huolehtii kustannuksellaan asemakaavassa osoitetut hulevesijärjestelyt.

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

Maanomistajan tavoitteena on saada sopimusalueelle kaavoitettua yksi uusi omakotitalon rakennuspaikka. Rakennuspaikan toivotaan sijoittuvan liikentien varteen kiinteistön koillisosaan.

Kaupungin tavoitteena on mahdollistaa täydennysrakentaminen olemassa olevalla pientaloalueella.

Kaavaratkaisu ja rakennusoikeus määräytyvät lopullisesti asemakaavassa, koska maankäytösopimuksissa ei voida sitovasti sopia kaavojen sisällöstä (Alueidenkäyttölaki 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 selvitysten ohjaajana.

Kaavan vireille tulosta tiedotetaan julkaisemalla kuulutus kunnan verkkosivulla <https://salo.fi/kuulutukset> sekä paikallislehdessä.

Kaupunki huolehtii kaavaprosessin kuluessa kaavan laatimisesta ja kaava-asiakirjojen hallinnollisesta käsittelystä alueidenkäyttölain (AKL) sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksen (MRA) mukaisesti. Alustavana tavoitteena on, että kaavaluonnos käsitellään Salon elinvoimajaostossa keväällä 2025.

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 alueidenkäyttölain 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 kunnallistekniikan rakentamisesta ja yleisten alueiden suunnittelusta edellä kuvattujen tavoitteiden mukaisesti, sopia mahdollisista maan luovutuksista sekä kaavoituksen kautta tapahtuvaan arvonnousuun suhteutetusta kaavoituskorvauksesta kaupunginvaltuuston hyväksymällä tavalla.

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 I: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 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 2027 loppuun mennessä, tämä sopimus raukeaa.

Salossa, ____ . ____ . 2025

Kaupungin puolesta

Raimo Inkinen
Maankäyttöjohtaja

Maanomistaja



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

Liite Sopimusalue

