

**Salon kaupunki  
Kaupunginhallitus**

**Sopimus asemakaavoituksen käynnistämisestä kiinteistöllä 734–1–9–3**

**1. Sopimusosapuolet**

Salon kaupunki, jäljempänä tässä sopimuksessa ”Kaupunki”.

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

Salon seurakunta jäljempänä tässä sopimuksessa ”Maanomistaja”.

Salon seurakunta  
Torikatu 6, 24100 Salo  
Yhteyshenkilö sopimusasioissa:  
Kai Fagerström  
Puhelin: 0447745333  
kai.fagerstrom@evl.fi

**2. Sopimusalue**

Sopimus koskee kiinteistöä 734–1–9–3, jäljempänä tässä sopimuksessa ”sopimus-  
alue”. Sopimusalueen pinta-ala on noin 2 086 m<sup>2</sup>. Sopimusalue on rajattu liitteenä  
olevalle kartalle. Kaavan työnimi on asemakaavan muutos, Kirkkokatu 5.

**3. Kaava-alue**

Kaupungille on saapunut Salon Seurakunnan asemakaavan muutoshakemus  
20.07.2022. Kaava-alueen pinta-ala on 2 086 m<sup>2</sup>. Kaava-alueen raja-  
aus on sama kuin sopimusalueen.

**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 vält-  
tämättä johda asemakaavan hyväksymiseen.

**4. Lähtötilanne**

Kaavat:

1. **Taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakunta-kaavassa** sopimusalue on keskustatoimintojen aluetta C (tplmk, lavmk).  
Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävä keskustahakuisten palvelu-, hallinto- ja muiden sekoittuneiden toimintojen alue sekä siihen liittyvät liikennealueet ja puistot. Sisältää myös keskusta-asumisen.  
Suunnittelumääräys:  
Maankäytön, kestävästä liikkumisesta, asumisesta, palvelujen ja työpaikka-toimintojen yhteensovittavaa kehittämistä tulee edistää kokonaisvaltaisella suunnittelulla.  
Suunnittelun tulee olla kaupunki- ja taajamakuvaan eheyttävää ja ominaispiirteet huomioivaa. Suunnittelulla tulee varmistaa seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan edellytykset olemassa olevia rakenteita kehittäen.
  
2. Sopimusalueella on voimassa oikeusvaikutteinen **Salon keskustan osayleiskaava 2035** (hyv. 7.4.2014). Osayleiskaavassa sopimusalue on merkitty keskustatoimintojen alueeksi (C). Uudisrakennuksissa katutaso kerrokseen tulee sijoittaa kadulle aukeavia liikkeitä tai toimistoja vähintään 50 % liikekadun varrella sijaitsevan rakennuksen pohjakerroksen kerrosalasta. Tonttitehokkuus on  $e=0,6$  ja maksimikerroskorkeus II.  
  
Sopimusalueella on rakennus, joka on suojeltu voimassa olevassa osayleiskaavassa. Paikallisesti arvokas kulttuuriympäristökohde (sr-16). Numero viittaa yleiskaavaselostuksen arvokohteiden luetteloon. Arvorakennusten suojelun toteuttamistapa ratkaistaan asemakaavotuksen ja/tai lupakäsittelyn yhteydessä. Suunnittelun ja rakennustoimenpiteiden tulee olla kokonaisuuden säilyttämistä turvaavia ja edistäviä.
  
3. **Asemakaavassa**, joka on hyväksytty 12.9.1997, sopimusalue on osoitettu Yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y-8). Maksimikerroskorkeus on II ja rakennusoikeus 600 k-m<sup>2</sup>.  
  
Sopimusalueella on voimassa olevassa kaavassa suojeltu rakennus. Kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeä rakennus (sr-2). Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen rakennustaiteellisesti arvokkaiden ja kaupunkikuvan kannalta merkittävien julkisivujen luonne säilyy. Mikäli tämän pyrkimyksen vastaisesti on rakennuksessa aikaisemmin suoritettu rakennustoimenpiteitä, on rakennus korjaus- ja muutostöiden yhteydessä pyrittävä korjaamaan entistään.

Suojelualueet ja -kohteet, muinaisjäännökset:

Kaava-alueella ei ole suojeltuja muinaismuistoja. Kaava-alueella on osayleiskaavassa ja asemakaavassa suojeltu rakennus.

Pilaantuneet maa-alueet:

Maanomistaja huolehtii kustannuksellaan mahdollisista pilaantuneiden maa-alueiden kunnostamisesta 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.

Hulevedet:

Maanomistaja huolehtii kustannuksellaan asemakaavassa osoitetut hulevesijärjestelyt.

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

Maanomistajien tavoitteena on muuttaa asemakaavaa niin, että se mahdollistaa kerrostalon rakentamisen tontille.

Kaupungin tavoitteena on tutkia lisärakennuksen rakentamisen ja tehokkuuden nostamista ja mahdollistaa asuinrakentamista seurakunnan omistamalle tontille. Lisäksi tavoitteena on asemakaavassa suojellun rakennuksen suojelumerkinnän edelleen säilyttäminen.

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

## **6. Asemakaava**

Sopimusalueen asemakaavan muutos laaditaan kaupungin omana työnä. Maanomistaja vastaa kaavan laadinnan yhteydessä tarvittavien alueidenkäyttölain 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 kesällä 2026.

## **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 II:n mukaan kaavan hyväksymisvaiheessa voimassa olevan hinnaston mukaisesti aloitteen tekijöiltä. Maankäyttöpalvelujen hinnasto on luettavissa osoitteessa <https://www.salo.fi/kaavoitus>.

Asemakaavan laadinnasta ja muuttamisesta laskutetaan kaavoituksen käynnistyessä käsirahana 6000 €, 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 2031 loppuun mennessä, tämä sopimus raukeaa.

Salossa, \_\_\_\_\_.\_\_\_\_. 2026

Kaupungin puolesta

---

Raimo Inkinen  
Maankäyttöjohtaja

Maanomistaja

---

Kai Fagerström, Salon seurakunta

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

Liite Sopimusalue

