

Salon kaupunki
Kaupunginhallitus

Sopimus asemakaavoituksen käynnistämisestä kiinteistöllä 734-10-2-1,
734-10-2-18 ja 734-10-2-2

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

Kiinteistöjen 734-10-2-1 ja 734-10-2-18 omistaja [REDACTED]
sekä kiinteistön 734-10-2-2 omistajat [REDACTED] ja [REDACTED]
jäljempänä tässä sopimuksessa "Maanomistajat".

Yhteyshenkilö sopimusasioissa:

[REDACTED]

2. Sopimusalue

Sopimus koskee kiinteistöjä 734-10-2-1, 734-10-2-18 ja 734-10-2-2, jäljempänä tässä sopimuksessa "sopimusalue". Sopimusalueen pinta-ala on noin 1 777 m². Sopimusalue on rajattu liitteenä olevalle kartalle. Kaavan työnimi on asemakaavan muutos, Salonkadun kiertoliittymä.

3. Kaava-alue

Kaupungille on saapunut yksityisten maanomistajien asemakaavan muutoshakemus 11.11.2024. Kaava-alueen pinta-ala on noin 11 897 m². Kaava-alueen rajausta on eri kuin sopimusalueen.

4. Sopimuksen tarkoitus

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

Sopijapuolet ovat tietoisia siitä, että käynnistytävä asemakaavoituksen valmistelu ei välttämättä 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 keskusta hakuisten palvelu-, hallinto- ja muiden sekoittuneiden toimintojen alue sekä siihen liittyvät liikennealueet ja puistot. Sisältää myös keskusta-asumisen.
Suunnittelumääräys:
Maankäytön, kestävän liikkumisen, asumisen, palvelujen ja työpaikatoimintojen 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. Rakennustehokkuus on $e=1,0$ ja maksimikerroskorkeus IV.
3. **Asemakaavassa**, joka on hyväksytty 9.3.1994, sopimusalue on osoitettu Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL-12). Rakennusten kellarikerros on sijoitettava maanpinnan alapuolelle. Maksimikerroskorkeus on II ja rakennusoikeudet tontilla 18, 390 k-m² ja tontilla 2, 530 k-m². 1 ap / 85 m².

Suojelualueet ja -kohteet, muinaisjännökset:

Kaava-alueella ei ole suojeltuja kohteita eikä muinaismuistoja. Sopimusalueella on kuitenkin taitekattoinen liike- ja asuinrakennus 1900-luvun ensi kymmeniltä. Kulmasisäänkäynti. Rakennuksen itäpäädyssä on ollut kioski 1930-luvulta lähtien. Rakennus on huomioitu Salon yleiskaavan 2020 inventointiaineistossa, jossa kohde numero 86, mutta ei huomioitu kaavakartalla. Rakennusta ei ehdoteta kaavalla suojeltavaksi, mutta sen säilymiseen tulee kuitenkin pyrkiä.

Pilaantuneet maa-alueet:

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

Melu:

Liikennemelua ja -tärinää alueella ei ole tutkittu. Maanomistajat huolehtivat kustannuksellaan alueensa mahdollisista tärinä- ja meluselvityksistä.

Maaperäselvitys:

Maanomistajat huolehtivat kustannuksellaan alueen rakennettavuusselvityksestä.

Hulevedet:

Maanomistajat huolehtivat kustannuksellaan asemakaavassa osoitetut hulevesijärjestelyt.

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

Maanomistajien tavoitteena on kiinteistöjen 734-10-2-1, 734-10-2-18 ja 734-10-2-2 käyttötarkoituksen muuttaminen osayleiskaavan mukaiseksi.

Kaupungin tavoitteena on liikennejärjestelyjen tutkiminen Salonkadun ja Helsingintien risteyksessä sekä asuinkerrostalojen rakentamismahdollisuuden tutkiminen Koskenpääkadulle ja Helsingintielle kaavarajauksen mukaisesti.

Kaavaratkaisu ja rakennusoikeus määräytyvät lopullisesti asemakaavassa, koska maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) mukaisesti ei voida sitovasti sopia kaavojen sisällöstä (Alueidenkäyttölaki 91b).

6. Asemakaava

Sopimusalueen asemakaavan muutos laaditaan kaupungin omana työnä. Maanomistajat vastaavat 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 maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen maankäyttö- ja rakennusasetuksen laatiminen

Kaupunki ja maanomistajat pyrkivät neuvottelemaan asemakaavaluonnoksen nähtävillä olon jälkeen alueidenkäyttölain mukaisen maankäyttö- ja rakennusasetuksen sopimusalueen asemakaavan toteuttamisesta. Neuvottelujen ja asemakaavaehdotuksen sisällön perusteella laaditaan maankäyttö- ja rakennuslain mukainen maankäyttö- ja rakennusasetus, jossa määritellään käynnistämissopimusta tarkemmin sopijaosapuolten kustannusten ja tehtävien jako alueen toteuttamiseksi.

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 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.

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

Maanomistajien vastuulla on yhteistyö paikallisen sähköyhtiön ja muiden tarvittavien teknisten järjestelmien toimittajien kanssa.

Kaupunki perii kaavoitusmaksun maksuluokka III: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 9 000 €, 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 maanomistajia 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

Maanomistajat

Kiinteistöjen 734-10-2-1, 734-10-2-18 omistaja

Kiinteistön 734-10-2-2 omistajat

Jakelu Tätä sopimusta on laadittu viisi samasanaista kappaletta, yksi kaikille maanomistajille ja yksi kaupungille.

Liite Sopimusalue