

**Salon kaupunki
Kaupunginhallitus**

Sopimus asemakaavoituksen käynnistämisestä kiinteistöllä 734-10-1-9

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

Asunto Oy Salon Koskenpäänkatu 10, jäljempänä tässä sopimuksessa "Maanomistaja".

Asunto Oy Salon Koskenpäänkatu 10
c/o Olli Alanko Oy
Turuntie 9, 24100 SALO
040 032 8018, +358 2 7771700
info@alanko.net

2. Sopimusalue

Sopimus koskee kiinteistöä 734-10-1-9, jäljempänä tässä sopimuksessa "sopimusalue". Sopimusalueen pinta-ala on noin 1 132 m². Sopimusalue on rajattu liitteenä olevalle kartalle. Kaavan työnimi on asemakaavan muutos, Salonkadun kiertoliittymä.

3. Kaava-alue

Kaupungille on saapunut Olli Alanko Oy:n asemakaavan muutoshakemus 8.12.2011. Kaava-alueen pinta-ala on noin 11 896 m². Kaava-alueen raja-
aus on eri 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 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, kestävä liikumisen, asumisen, palvelujen ja työpaikatoimintojen yhteensovittavaa kehittämistä tulee edistää kokonaisvaltaisella suunnittelulla.
Suunnittelun tulee olla kaupunki- ja taajamakuva 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 asuinkerrostalojen alueeksi (AK). Rakennustehokkuus on $e=1,1$ ja maksimikerroskorkeus IV.
3. **Asemakaavassa**, joka on hyväksytty 28.11.1967, sopimusalue on osoitettu rivitalojen ja muiden kytkettyjen rakennusten korttelialueeksi (AR-28). Rakennuksen päämassa on sijoitettava katkopisteviivaan kiinni ja sen suuntaiseksi. Päämassan lisäksi saa tontille rakentaa myös yksikerroksisia rakennusosia järjestysoikeuden harkinnan mukaan. Kullakin tontilla on varattava vähintään seuraavat autopaikat: 1) asunnot: yksi autopaikka asuinhuoneistoa kohti. Rakennusoikeus on 500 k-m² ja maksimikerroskorkeus II.

Suojelualueet ja -kohteet, muinaisjäänneet:

Kaava-alueella ei ole suojeltuja kohteita eikä muinaismuistoja. Alue on kuitenkin osa Oskarinkadun ja Koskenpäänkadun välistä korttelialuetta. Oskarinkadun ja Koskenpäänkadun välinen omakotikortteli on rakentunut 1900-luvun alkupuolelta lähtien. Alue kuului Uskelaan aina vuoteen 1932. Kohde on huomioitu Salon yleiskaavan 2020 inventointiaineistossa, jossa kohde numero 85, mutta ei huomioitu kaavakartalla. Korttelialueen rakennuksia ei ehdoteta kaavalla suojeltaviksi, mutta niiden säilymiseen tulee kuitenkin pyrkiä.

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

Maanomistajan tavoitteena on kiinteistön 734-9-1-23 käyttötarkoituksen muuttaminen niin, että se mahdollistaa asuinkerrostalon rakentamisen.

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

Kaavaratkaisu ja rakennusoikeus määräytyvät lopullisesti asemakaavassa, koska maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti 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 maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen maankäyttö- ja rakennusasetuksen laatiminen

Kaupunki ja maanomistaja 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 rakennuslain mukaisen 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.

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 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 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

XXXXXXX

Olli Alanko Oy, Asunto Oy Salon Koskenpäänkatu 10

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

Liite Sopimusalue