

Salon kaupunki
Kaupunginhallitus

Sopimus asemakaavoituksen käynnistämisestä kiinteistöillä 734-6-17-15, 734-6-17-22, 734-6-17-23, 734-6-17-26, 734-6-3-31 ja määräalalla kiinteistöstä 734-6-9901-0

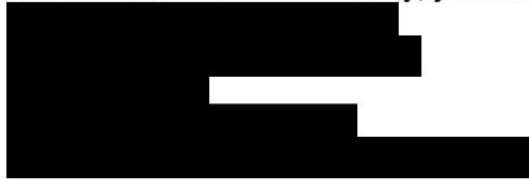
1. Sopimusosapuolet

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

Biltema Real Estate Finland Oy jäljempänä tässä sopimuksessa "Maanomistaja".

Biltema Real Estate Finland Oy, y-tunnus 0591434-6 (esisopimuksilla)



2. Sopimusalue

Sopimus koskee kiinteistöjä 734-6-17-15, 734-6-17-22, 734-6-17-23, 734-6-17-26, 734-6-3-31 ja määräalalla kiinteistöstä 734-6-9901-0, jäljempänä tässä sopimuksessa "sopimusalue". Sopimusalueen pinta-ala on noin 19 718 m². Sopimusalue on rajattu liitteenä olevalle kartalle. Kaavan työnimi on asemakaavan muutos, Raitalankatu.

3. Kaava-alue

Kaupunki on hyväksynyt alueen kaavoittamisen kaavoituskatsauksessa 2026 (kaupunginhallitus 23.2.2026 § 47) osana Raitalankadun asemakaavamuutosta. Kaava-alueen pinta-ala on 13,8 ha. Kaava-alueen raja on eri kuin sopimusalueen. Kaava-alueen raja ja sopimusalueen raja on esitetty liitekartassa.

4. Sopimuksen tarkoitus

Sopimuksen tarkoituksena on, että kaupunki ja maanomistaja 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 Muuttuva työpaikkatoimintojen alue TP/m (tplmk, lavmk).
Maankäytön painotukseltaan muuttuva, valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävien julkisten tai yksityisten palvelujen, työpaikkatoimintojen, toimitilakeskittymien ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuustoimintojen alue. Sisältää asuntoalueita.
Suunnittelumääräys: Alueen vaiheittaista muutosta tulee edistää johdonmukaisella suunnittelulla ja kaavoituksella hyvää sijaintia ja saavutettavuutta hyödyntäen. Alueen maankäytön, liikenteellisten ratkaisujen ja palvelujen yhteensovittamisen tulee olla kaupunki- ja taajamakuvaan eheyttävää. Väistyvien toimintojen merkitys tulee tunnistaa ja toimintaedellytykset turvata vuorovaikutteisella suunnittelulla. Alueelle ei saa sijoittaa uutta asumista, jos sille kohdistuu ympäristöhäiriötä.
2. Sopimusalueella on voimassa oikeusvaikutteinen **Salon keskustan osayleiskaava 2035** (hyv. 7.4.2014). Osayleiskaavassa sopimusalue on merkitty kaupallisten palvelujen ja työpaikkojen alueeksi (KMT-2). Alue on tarkoitettu paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan alueeksi sekä työpaikkojen alueeksi, jossa voi olla ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta teollisuutta ja siihen liittyvää myymälä- ja toimistotilaa. Asuntoja saa rakentaa toimipaikan omaa tarvetta varten. Alueelle saa sijoittaa vain sellaisia vähittäiskaupan suuryksiköitä, jotka kaupan laatu huomioon ottaen voivat perustellusta syystä sijoittua myös keskusta-alueiden ulkopuolelle kuten auto-, rauta-, huonekalu-, puutarha-, maatalous- ja kodintekniikkakauppaa. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan suuryksikköä. Tonttitehokkuus on $e=0,5$ ja maksimikerroskorkeus II.
3. Sopimusalueella on voimassa kaksi asemakaavaa. **Asemakaavassa**, joka on hyväksytty 20.1.1971, alue on osoitettu Yhdistettyjen teollisuus ja varastorakennusten korttelialueeksi (TTV-5). Tonttitehokkuus on $e=0,35$ ja maksimikerroskorkeus II.
Asemakaavassa, joka on hyväksytty 27.1.2014, alue on osoitettu Kaupallisten palvelujen ja työpaikkojen alueeksi (KMT-1). Alueelle voidaan sijoittaa paikallisesti merkittävää paljon tilaa vaativaa erikoistavaran kauppaa, sekä työpaikka-alueita, joilla voi olla ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta teollisuutta. Asuntoja saa rakentaa toimipaikan omaa tarvetta varten. Korttelialueelle ei saa rakentaa kerrosalaltaan 1000 m² suurempia päivittäistavaramyymälöitä. Tonttitehokkuus on $e=0,5$ ja maksimikerroskorkeus II. Sopimusalueella on myös katualuetta.

Suojelualueet ja -kohteet, muinaisjäännökset:

Kaava-alueella ei ole suojelukohteita eikä muinaismuistoja.

Pilaantuneet maa-alueet:

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

Melu:

Liikennemelua ja -tärinää alueella ei ole tutkittu. Maanomistaja huolehtii kustannuksellaan alueensa mahdollisista tärinä- ja meluselvityksistä.

Liikenneselvitys:

Maanomistaja huolehtii kustannuksellaan alueen liikenneselvityksestä.

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 tilaa vaativan kaupan rakentamisen sopimusalueelle.

Kaupungin tavoitteena on mahdollistaa tilaa vaativan kaupan alueen laajeneminen nykyisen teollisuusrakennusten korttelialueelle osayleiskaavan mukaisesti.

Kaavaratkaisu ja rakennusoikeus määräytyvät lopullisesti asemakaavassa, koska maankäyttö Sopimuksissa 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://salon.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 syksyllä 2026.

7. Kartoitus

Sopimusalueelta on olemassa kaupungin hyväksymä pohjakartta. Kaupunki tarkistaa ja tarvittaessa täydentää pohjakartan ajantasaisuuden.

8. Sopimusaluetta koskevan maankäyttö Sopimuksen laatiminen

Kaupunki ja maanomistaja pyrkivät neuvottelemaan asemakaavaluonnoksen nähtävillä olon jälkeen alueidenkäyttölain mukaisen maankäyttö Sopimuksen

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 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 9000 €, 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

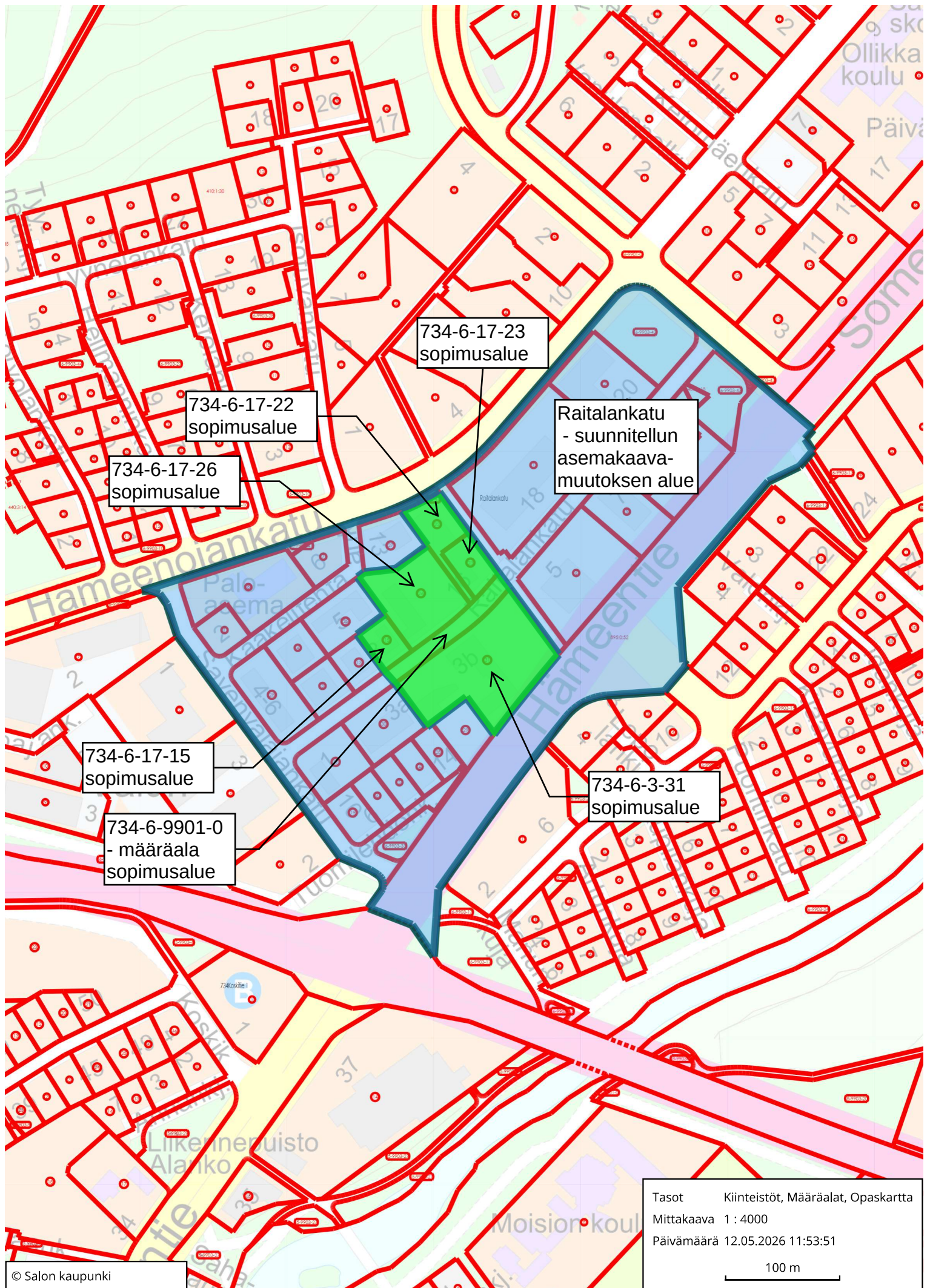
Raimo Inkinen
Maankäyttöjohtaja

Maanomistaja, esisopimusten allekirjoittaja

Biltema Real Estate Finland Oy



- Jakelu Tätä sopimusta on laadittu kaksi samasanaista kappaletta, yksi maanomistajalle ja yksi kaupungille.
- Liite Sopimusalue ja kaava-alue



Asemakaavamuutos Raitalankatu - liitekartta käynnistämissopimukseen