

**Salon kaupunki
Kaupunginhallitus**

Sopimus asemakaavoituksen käynnistämisestä kiinteistöllä 734-3-9-15

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 Helenankatu 12 Oy, jäljempänä tässä sopimuksessa "Maanomistaja".

Osoite: Tehdaskatu 14, 24100 Salo
Puhelin: +358 400823252
[REDACTED]rakennusjarvi.fi

2. Sopimusalue

Sopimus koskee osaa kiinteistöstä 734-3-9-15, jäljempänä tässä sopimuksessa "sopimusalue". Sopimusalueen pinta-ala on noin 1 428 m². Sopimusalue on rajattu liitteenä olevalle kartalle. Kaavan työnimi on asemakaavan muutos, Helenankatu 12.

3. Kaava-alue

Kaupungille on saapunut Rakennus-Järvi Oy asemakaavan muutoshakemus 03.03.2017. Kaava-alueen pinta-ala on noin 4 189 m². Kaava-alueen raja-
aus on eri kuin sopimusalueen. Sopimusalue koskee kiinteistöä 734-3-9-15.

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 työpaikkatoimintojen 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 kehit-
tämisen.

2. Sopimusalueella on voimassa oikeusvaikutteinen **Salon keskustan osayleiskaava 2035** (hyv. 7.4.2014). Osayleiskaavassa sopimusalue on merkitty keskustatoimintojen alueeksi (C). Uudisrakennuksissa katu-
tason kerrokseen tulee sijoittaa kadulle aukeavia liikkeitä tai toimistoja vähintään 50 % liikekadun varrella sijaitsevan rakennuksen pohjakerroksen kerrosalasta. Tonttitehokkuus on $e=2.0$ ja maksimi kerroskorkeus VI.
3. **Asemakaavassa (Annankatu I)**, joka on hyväksytty 12.4.2010, sopimusalue on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK-65). Maksimi kerroskorkeus on V u 2/3 ja tehokkuus $e=2.0$.

Suojelualueet ja -kohteet, muinaisjäännökset:

Kaava-alueella ei ole suojelualueita ja -kohteita, tai muinaisjäännöksiä.

Pilaantuneet maa-alueet:

Maanomistaja huolehtii kustannuksellaan mahdollisista pilaantuneiden maa-alueiden kunnostamistöistä 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 muuttaa asemakaavaa niin, että alueen toteuttaminen ei vaadi nykyisen kaavan mukaista yhteistä kulku- ja pysäköintijärjestelyä sekä maanalaisen paikoitushallin rakentamista. Tavoitteena on samalla mahdollistaa näihin järjestelyihin perustuvien rasitteiden poistaminen.

Kaupungin tavoitteena on tutkia asemakaavamuutoksella edellytykset toteuttamiskelpoisen asuinkerrostalon rakentamiselle ja ratkaista rakentamisen edellyttämät tontti-kohtaiset pysäköinti-, piha- ja kulkuyhteysjärjestelyt niin, että korttelin kokonaisuus ei kuitenkaan kärsi.

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 talvella 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 korvausvelvolinen 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 6 000 €, 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

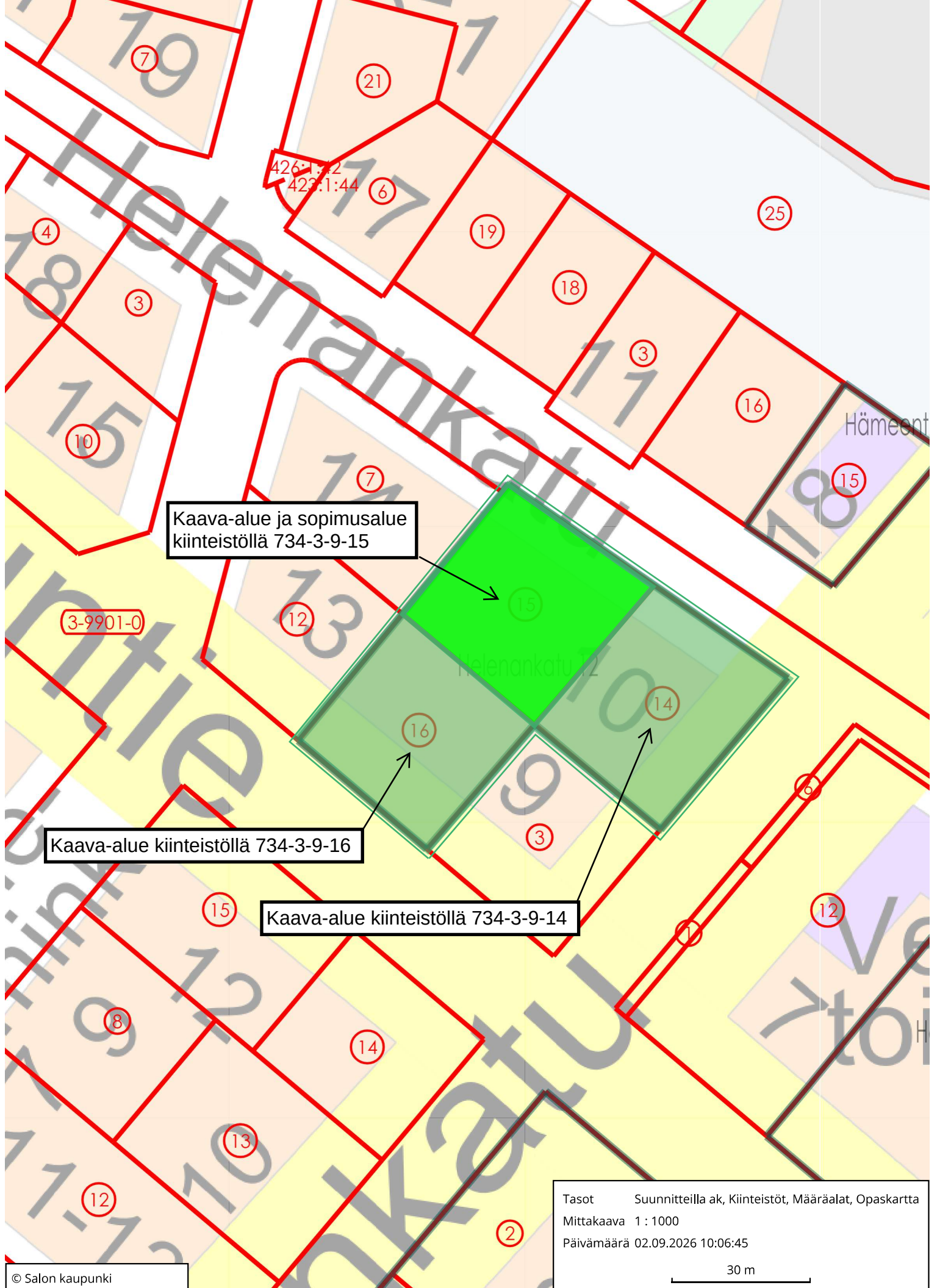
Raimo Inkinen
Maankäyttöjohtaja

Maanomistaja

Puheenjohtaja
Salon Helenankatu 12 Oy

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

Liite Sopimusalue



Asemakaavan muutos Helenankatu 12 - Liitekarta käynnistämissopimukseen