

**SALON KAUPUNKI**  
Kaupunginhallitus

**SOPIMUS KOY SALON MARIANKATU 20 KANSSA ASEMAKAAVOITUKSEN KÄYNNISTÄMISESTÄ KOSKIEN KIINTEISTÖJÄ 734-3-17-2 JA 734-3-17-5**

**1. SOPIMUSOSAPUOLET**

Salon kaupunki, jäljempänä tässä sopimuksessa "Kaupunki".

Osoite: Salon kaupunki, Kaupunkisuunnitteluosasto,  
Hornintie 2-4, 24800 Halikko  
Puhelin: 02-778 5101  
Yhteyshenkilö sopimusasioissa:  
Tarja Pennanen, asemakaavapäällikkö

Koy Salon Mariankatu 20 jäljempänä tässä sopimuksessa "Maanomistaja".

Osoite: Joensuunkatu 15, 24100 Salo  
c/o KirjanpitoSalo Oy Helsingintie 32, 24100 Salo  
Puhelin: 044 7776510  
Yhteyshenkilö sopimusasioissa:  
Tony Pelander,

**2. SOPIMUSALUE**

Sopimus koskee kiinteistöjä 734-3-17-2 ja 734-3-17-5, jäljempänä tässä sopimuksessa "Sopimusalue". Sopimusalueen pinta-ala on yhteensä noin 1,9 ha ja se on rajattu liitteenä olevalle kartalle.

**3. 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. Ympäristöministeriön vahvistamassa maakuntakaavassa (vah. 2008) sekä Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaavassa (vah. 2018) sopimusalue on keskustatoimintojen aluetta (C).
  - Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät keskustahakuisien palvelu-, hallinto- ja muiden toimintojen alueet sekä niihin liittyvät liikennealueet ja puistot.
  - Sisältää myös keskusta-asumisen.

2. Salon Keskustan osayleiskaavassa 2035 (vah.2016) alue on keskustatoimintojen aluetta (C).

Uudisrakennuksissa katutason kerrokseen tulee sijoittaa kadulle aukeavia liikkeitä tai toimistoja vähintään 50% liikekadun varrella sijaitsevan rakennuksen pohjakerroksen kerrosalasta.

3. Suunnittelualueella on voimassa asemakaava. Voimassa olevassa 10.3.1982 vahvistetussa kaavassa alue on opetustoimintaa palvelevien toimintojen korttelialuetta (YO) sekä keskusta-alueelle rakennettavien teollisuusrakennusten korttelialuetta (T-5).

Teollisuusrakennusten korttelialueen kaavamääräyksen mukaan teollisuusrakennusten korttelialueelle voidaan rakentaa rakennuksia sellaiselle teollisuudelle, joka ei aiheuta melua, ilman saastumista, raskasta liikennettä tai muita ympäristöhäiriöitä. Lisäksi alueelle voidaan rakentaa toimisto- ja myymälätiloja sekä asuntoja ko. yrityksen sellaista henkilökuntaa varten, jonka alituinen läsnäolo on yrityksen toiminnalle välttämätön.

Kullakin tontilla on varattava vähintään seuraavat autopaikat:

- 1) asunnot: yksi autopaikka asuinhuoneistoa kohti
- 2) toimistot, liikehuoneistot ja niihin verrattavat: yksi autopaikka kerrosalan 70 neliömetriä kohti
- 3) teollisuuslaitokset: yksi autopaikka kerrosalan 85 neliömetriä kohti.

#### Suojelualueet ja -kohteet, muinaismuistot:

Alueella sijaitsee voimassa olevassa kaavassa suojeltavaksi merkitty tammi. Kaavamääräys (s-5): Alueen osa, jolla olevaa kaupunkikuvallisesti arvokasta tammea ei saa kaataa. Kadun suunnittelun ja rakentamisen yhteydessä on varmistettava, että tammen kasvumahdollisuus säilyy.

#### Pilaantuneet maa-alueet:

Salon kaupungin tietojärjestelmissä on seuraavat tiedot pilaantuneista maa-alueista.

Kiinteistön 734-3-17-2 paikalla on sijainnut Salon suurin autoliike, Salon Automyynti ja sen korjaamo. Se lopetti toimintansa 70-luvulla tässä sijainnissa. Kohteelle on suunniteltu maaperätutkimuksia, mutta mitään aiempia tutkimuksia tai näyttöä pilaantuneisuudesta ei ole.

Päätös: Maankäytöllisiä rajoituksia maaperän mahdollisen saastumisen vuoksi.

Kiinteistön 734-3-17-5 kohdalla sijaitsee automaattiasema, jolla polttonesteiden jakelua, varastointia ja käsittelyä. Kohteella otettiin maanäytteitä 19.4.1997. Näytteistä todettiin öljyhiilivetypitoisuuksien ylittävän SAMASE-ohjearvot.

Päätös: Maaperä on todettu lievästi saastuneeksi, joten sillä on maankäytöllisiä rajoituksia. Alueella on tehty myös kunnostustoimia. Kohteena MATTI-tietojärjestelmässä.

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

#### Melu:

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

Maaperäselvitys:

Maanomistaja huolehtii kustannuksellaan alueen rakennettavuus selvityksestä.

## 5. MAANOMISTAJAN JA KAUPUNGIN ESITTÄMÄT TAVOITTEET JA LÄHTÖKOHDAT SOPIMUSALUEEN ASEMAKAAVOITAMISELLE JA KAAVAN TOTEUTTAMISELLE

Maanomistaja ja kaupungin edustajat ovat keskustelleet asemakaavahankkeen tavoitteista, sisällöstä ja reunaehdoista alustavasti 29.1.2020 pidetyssä kokouksessa.

Maanomistajan tavoitteena on alueen kaavoittaminen pääasiassa asumiselle.

Kaupungin tavoitteena on rakentamisen mahdollistaminen alueella asemanseudun kehittämisen tavoitteet huomioiden.

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

## 6. ASEMAKAAVA

Sopimusalueen asemakaavan muutos laaditaan kaupungin omana työnä ns. hankekaavana, jossa maanomistaja laadituttaa alustavat luonnossuunnitelmat asemakaavan laatimisen pohjaksi. Maanomistaja vastaa kaavan laadinnan yhteydessä tarvittavien maankäyttö- ja rakennuslain mukaisten tai hankkeen toteuttamisen muutoin edellyttämien selvitysten laadinnasta omalla kustannuksellaan. Kaupunki toimii tilaajana.

Kaavan vireille tulosta tiedotetaan julkaisemalla kuulutus kunnan verkkosivulla [www.salo.fi/kuulutukset](http://www.salo.fi/kuulutukset) sekä Salon Seudun Sanomissa.

Kaupunki huolehtii kaavaprosessin kuluessa kaavan laatimisesta ja kaava-asiakirjojen hallinnollisesta käsittelystä maankäyttö- ja rakennuslain (MRL), sekä asetuksen (MRA) mukaisesti. Alustavana tavoitteena on, että kaavaluonnos käsitellään Salon kaupunkikehityslautakunnassa vuoden 2020 aikana.

## 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 maankäyttö- ja rakennuslain 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 sisäisen kunnallistekniikan, yleisten alueiden suunnittelusta ja rakentamisesta edellä kuvattujen tavoitteiden mukaisesti sekä sopia mahdollisista maan luovutuksista.

Maankäyttösopimus tulee molempia sopijaosapuolia sitovaksi sen jälkeen, kun maankäyttösopimus on allekirjoitettu, ja kun sopimusaluetta koskeva asemakaavan muutoksen hyväksymispäätös on saanut lainvoiman.

Kaupungissa on voimassa maapoliittinen ohjelma 2012, johon on kirjattu asemakaavoitukseen liittyvät keinot maankäyttöpolitiikan kannalta koskien maankäyttösopimusta ja kaavoituskorvausta.

Kaupunki varautuu kaavaprosessissa aina yksityiselle maalle kaavoitettaessa siihen, että kaupungilla on mahdollisuus periä kehittämiskorvaus (MRL § 91c-91p), mikäli jonkun maanomistajan kanssa ei päästä yhteisymmärrykseen kustannusten korvauksesta maankäyttösopimuksen kautta.

## 9. MUUT EHDOT

Mikäli kaupunki toteaa, ettei tämän sopimuksen mukaiselle asemakaavan laatimiselle ole edellytyksiä, tämä sopimus purkautuu, eikä kumpikaan osapuoli ole korvausvelvollinen toiselle osapuolelle.

Maanomistajalla on oikeus omasta kirjallisesta pyynnöstään keskeyttää kaavoitus-hanke. Tässä tapauksessa 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 kaavan vireille tulon hetkellä voimassa olevan taksan mukaisen kaavoitusmaksun maksuluokka III:n mukaan aloitteen tekijöiltä. Maankäyttöpalvelujen taksat on luettavissa osoitteessa <http://www.salo.fi/asuminenjaymparisto/kaavoitus/> nimellä maankäyttöpalvelut hinnasto.

Asemakaavan laadinnasta ja muuttamisesta laskutetaan kaavoituksen käynnistyessä käsirahana 1000€, kun osallistumis- ja arviointisuunnitelma on käsitelty. Mikäli hakija peruu hakemuksensa MRA 30§ nähtävilläolokulutuksen jälkeen tai jos 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 31.12.2025 mennessä, tämä sopimus raukeaa.

Salossa, \_\_\_\_\_.\_\_\_\_. 2020

Kaupungin puolesta

\_\_\_\_\_  
Anna-Kristiina Korhonen  
Vs. kaupunginjohtaja

\_\_\_\_\_  
Antti Mäkelä  
Kaupunginlakimies

Maanomistajat

\_\_\_\_\_  
Tony Pelander

\_\_\_\_\_  
Lasse Jokinen

JAKELU

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

