

SALON KAUPUNKI
Kaupunginhallitus

SOPIMUS ASEMAKAAVOITUKSEN KÄYNNISTÄMISESTÄ KIINTEISTÖLLÄ 734-439-1-6

1. SOPIMUSOSAPUOLET

Salon kaupunki, jäljempänä tässä sopimuksessa ”kaupunki”.

Osoite: Salon kaupunki, Kaupunkisuunnittelu
Hornintie 2-4, 24800 Halikko
Puhelin: vaihde 02 7781
Yhteyshenkilö sopimusasioissa:
Tarja Pennanen, kaavoitusarkkitehti

██████████, jäljempänä tässä sopimuksessa ”maanomistaja”

Osoite: -----
Puhelin: -----

2. SOPIMUSALUE

Sopimus koskee osaa kiinteistöstä Riihennummi, kiinteistötunnus 734-439-1-6, jäljempänä tässä sopimuksessa ”sopimusalue”. Sopimusalueen pinta-ala on 7546 m². Kaavan suunnittelualue on kokonaisuudessaan noin 1,1 hehtaaria. Sopimusalueen lisäksi suunnittelualueeseen kuuluu kaupungin sekä toisen yksityisen maanomistajan maata. Kaava-alue ja sopimusalue on rajattu liitteenä olevalle kartalle. Kaavan työniemi on asemakaavan muutos ja laajennus, Riihenniitty. Kaavahanke on mukana vuoden 2020 kaavoituskatsauksessa nimellä Iilientie.

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 Salon seudun maakuntakaavassa (vahv. 2008) ja sitä täydentävässä taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaavassa (hyv. 2018) sopimusalue on taajamatoimintojen aluetta (A).
 - Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät asumisen ja muiden taajamatoimintojen alueet.
 - Sisältää asuinalueiden lisäksi paikallisia palvelukeskuksia, työpaikka-alueita ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia, pienehköjä teollisuusalueita sekä seututeitä pienempiä liikenneväyliä, lähivirkistysalueita sekä erityisalueita.
2. Sopimusalueella on voimassa oikeusvaikutteinen Halikon keskustan osayleiskaava (hyv. 2002). Osayleiskaavassa sopimusalue on merkitty pääosin lähivirkistysalueeksi (VL).

3. Sopimusalueella on voimassa vuonna 2002 hyväksytty asemakaava. Suurin osa sopimusalueesta on osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi (M). Lisäksi sopimusalueeseen kuuluu vähäisessä määrin lähivirkistysaluetta (VL) ja suojelualuetta (S) sekä asemakaavan ulkopuolista tiealuetta.

Sopimusalueen ulkopuoliseen kaava-alueeseen kuuluu maa- ja metsätalousalueen lisäksi katualuetta ja asemakaavan ulkopuolista tiealuetta.

Suojelualueet ja -kohteet, muinaismuistot:

Sopimusalue sijaitsee valtakunnallisesti arvokkaalla maisema-alueella. Maisema-alueen rajaus on osoitettu maakunta- ja osayleiskaavoissa.

Sopimusalueen lounaispuolella sijaitsee Viurilan kartano. Viurilan kartanoalue ympäristöineen on määritelty valtakunnallisesti merkittäväksi rakennetun kulttuuriympäristön alueeksi (RKY). Sopimusalue sijaitsee tämän RKY-alueen reunamalla.

Pilaantuneet maa-alueet:

Sopimusalueella ei ole tiedossa pilaantuneiksi epäiltyjä maa-alueita.

Maaperän rakennettavuusselvitys:

Maanomistaja huolehtii kustannuksellaan alueen rakennettavuusselvityksestä. Kaupunki toimii tarvittaessa kaavoitukseen liittyvän selvityksen tilaajana.

Rasitteet:

Sopimusalueen eteläosassa on 110 kV:n voimajohtolinja. Pohjoisosassa puolestaan sijaitsee Carunan maakaapeli. Lisäksi sopimusalueen poikki kulkee kaupungin viemälinja.

5. MAANOMISTAJAN JA KAUPUNGIN ESITTÄMÄT TAVOITTEET JA LÄHTÖKOHDAT SOPIMUSALUEEN ASEMAKAAVOITTAMISELLE JA KAAVAN TOTEUTTAMISELLE

Maanomistajan tavoitteena on saada sopimusalueelle kaavoitettua yksi uusi omakotitalontontti ja säilyttää muu osa peltoalueesta maa- ja metsätalousalueena.

Kaavan suunnittelualueeksi on rajattu edellä mainitun peltoalueen lisäksi sitä ympäröivät liikentien ja Maorlantien katualueet sekä osa Viurilantiestä. Kaupungin tavoitteena on laajentaa nykyistä asemakaava-aluetta etelään päin ja osoittaa Viurilantie katualueeksi.

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

Kaavan toteuttamisesta sovitaan erikseen maankäyttösopimuksella.

6. ASEMAKAAVA

Kaupunki on selvittänyt asemakaavoituksen edellytykset sopimusalueella ja todennut edellytysten olevan olemassa. Sopimusalueen asemakaavan muutos ja asemakaavan laajennus laaditaan kaupungin omana työnä. Kaavan laadinnasta peritään voimassa olevan taksan mukainen kaavoitusmaksu. Tähän kaavahankkeeseen sovelletaan maksuluokkaa I eli taksa on 3400 € + kuulutusmaksut 420 €. Maanomistaja vastaa kaavan laadinnan yhteydessä tarvittavien maankäyttö- ja rakennuslain mukaisten tai hankkeen toteuttamisen muutoin edellyttämien selvitysten laadinnasta omalla kustannuksellaan. Kaupunki toimii selvitysten tilaajana.

Kaupunki käynnistää kaavaprosessin asemakaavan muuttamisesta sopimusalueella erillisellä kaupunginhallituksen päätöksellä. Kaupunki huolehtii kaavaprosessin kuluessa kaava-asiakirjojen hallinnollisesta käsittelystä maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) sekä -asetuksen (MRA) mukaisesti. Alustavana tavoitteena on, että kaavaluonnos käsitellään Salon kaupunkikehityslautakunnassa keväällä 2020.

7. KARTOITUS

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

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 sopijaosapuolten kustannusten ja tehtävien jako alueen toteuttamiseksi.

Maankäyttösopimuksen keskeisenä sisältönä on sopia sopimusalueen sisäisen kunnallistekniikan ja 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 hyväksymispäätös on saanut lainvoiman.

Vuonna 2012 hyväksytyyn maapoliittiseen ohjelmaan on kirjattu, että kaupunki perii kaavoituksen kautta tapahtuvaan arvonnousuun suhteutetun kaavoituskorvauksen silloin, kun kaavoitetaan yksityisen omistamaa maata. Kaavoituskorvaus on kaupungille tuleva korvaus kaava-alueella palvelevan yhdyskuntarakentamisen kustannuksista. Kaavoituskorvausta sovelletaan kaikilla asemakaava-alueilla asuin- ja liikerakentamiseen. Korvausta ei kuitenkaan peritä niiltä maanomistajilta, joille tuleva lisärakennusoikeus jää alle 500 k-m²

Kaupunki varautuu 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. Siinä tapauksessa tämä sopimus purkautuu, eikä kumpikaan osapuoli ole korvausvelvollinen toiselle osapuolelle. Asemakaavan laadinnasta ja muuttamisesta laskutetaan kaavoituksen käynnistyessä käsirahana 1000 €. Jos maanomistaja peruu hakemuksensa vasta sen jälkeen, kun asemakaavaluonnos on MRA 30 §:n mukaisesti kuulutettu nähtäville tai jos kaava ei tule voimaan, jää käsirahamaksu kunnalle korvauksena aiheutuneista kuluista.

Tässä yhteydessä sovitaan, että maanomistaja ei saa siirtää tätä sopimusta osittain tai kokonaan kolmannelle ilman kaupungin suostumusta.

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

10. ERIMIELISYYDET

Erimielisyydet, joita sopijaosapuolet eivät pysty neuvotteluissa ratkaisemaan, ratkai-taan Varsinais-Suomen käräjäoikeudessa.

11. SOPIMUKSEN VOIMASSAOLO

Tämä sopimus tulee voimaan sekä kaupunkia että maanomistajaa sitovana sen jäl-keen, kun Salon kaupunginhallituksen sopimuksen hyväksymispäätös on saanut lain-voiman 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 asetet-tu nähtäville 31.12.2022 mennessä, tämä sopimus raukeaa.

Salossa, _____.____. 2020

Kaupungin puolesta

Lauri Inna
Kaupunginjohtaja

Laura Niinimaa
Hallintojohtaja

Maanomistaja

JAKELU

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

