

SALON KAUPUNKI

Kaupunginhallitus

SOPIMUS ASEMAKAAVOITUKSEN KÄYNNISTÄMISESTÄ KIINTEISTÖLLÄ 734-499-14-3

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, asemakaavapäällikkö

Varsinais-Suomen sairaanhoitopiiri, jäljempänä tässä sopimuksessa ”maanomistaja”

Osoite: Kiinanmyllynkatu 4-8, PL 52, 20521 Turku
Puhelin: vaihde 02-313 0000
Yhteyshenkilö sopimusasioissa:
Juha Rantasalo, teknillinen johtaja

2. SOPIMUSALUE

Sopimus koskee osaa kiinteistöstä Halikon sairaala I, kiinteistötunnus 734-499-14-3, jäljempänä tässä sopimuksessa ”sopimusalue”. Sopimusalueen pinta-ala on noin 18,3 ha. Kaava-alueeseen kuuluu sopimusalueen lisäksi kaksi yksityistä, sairaala-alueella sijaitsevaa kiinteistöä ja kaupungin omistama vesitornin alue sekä katu- ja liikennealueita. Kaava-alue on rajattu liitteenä olevalle kartalle. Kaava-alueen pinta-ala on noin 20,7 ha. Kaavan työnimi on asemakaavan muutos, Halikon sairaalan alue.

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.

Sopimusalue on osoitettu maakuntakaavassa merkittävän rakennetun ympäristön ryhmäksi (srr).

Lisäksi sopimusalue jää maakuntakaavassa osoitetun pohjavesialueen ja kaupunkikehittämisen kohdealueen rajausten sisään.

2. Sopimusalueella on voimassa oikeusvaikutteinen Halikon keskustan osayleiskaava (hyv. 2002). Osayleiskaavassa sopimusalue on merkitty julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi (PY/ s). Merkintä /s tarkoittaa aluetta, jolla ympäristö säilytetään. Alueella suoritettavien toimenpiteiden tulee olla sellaisia, että alueen luonnonympäristö tai rakennettu ympäristö tai maisemakuvan kannalta arvokas luonne säilyy.

Sopimusalue jää osayleiskaavassa osoitetun pohjavesialueen rajauksen sisään.

Kaava-alueeseen kuuluva vesitorni ympäristöineen on osoitettu osayleiskaavassa yhdyskuntateknisen huollon alueeksi (ET).

3. Sopimusalueella on voimassa vuonna 1986 vahvistettu asemakaava (entinen rakennuskaava). Sopimusalue on osoitettu asemakaavassa sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YS).

Korttelialueen lisäksi kaava-alueeseen kuuluu Puutarhakujan, Sipiläntien ja Märyntien katualuetta sekä Vaskiontien liikennealuetta (LT).

Suojelualueet ja -kohteet, muinaismuistot:

Halikon sairaala-alue on maakuntakaavassa osoitettu merkittäväksi rakennetun ympäristön alueeksi. Kohde on arvoltaan seudullinen. Osayleiskaavassa suojeluarvo on osoitettu aluemerkinällä /s, jonka sisältö on selostettu edellä. Sairaala-alueella on toiminut reserviläiskomppania 1900-luvun vaihteeseen asti. Vanhimmat rakennukset ovat peräisin 1800-luvun lopusta. Varsinaisista sairaalarakennuksista vanhin on vuonna 1925 valmistunut Lepola, muut sairaalarakennukset ovat pääosin 1930-luvulta.

Osayleiskaavassa on osoitettu sopimusalueen kaakkoisnurkassa sijaitseva muinaismuistokohde. Kohde on kivikautinen asuinpaikka Vaskiontien molemmin puolin. Kohteen arvellaan tuhoutuneen pahasti Vaskiontien alikulun rakentamisen yhteydessä.

Pilaantuneet maa-alueet:

Sopimusalueella on useita pilaantuneeksi epäiltyjä maa-alueita:

- polttonestevaraston ympäristö
- lämpökeskuksen ja entisen pesulan ympäristö
- entinen puutarha-alue, jolla on ollut kasvihuoneita ja avomaaviljelyä

Maaperän rakennettavuusselvitys:

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

Pohjavesialueet:

Sopimusalue sijaitsee vedenhankintaa varten tärkeällä pohjavesialueella. Alueen rakentamisessa ja muussa maankäytössä on otettava huomioon vesilain ja ympäristönsuojelulain säännökset pohjaveden muuttamis- ja pilaamiskiellosta.

Rasitteet:

Sopimusalueella kulkee vesi-, viemäri- ja lämpöjohtoja sekä maakaapeleita, joista osa näkyy rasitteena kiinteistörekisterissä.

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

Maanomistajan ja kaupungin edustajien välisissä neuvotteluissa on keskusteltu alustavasti hankkeen tavoitteista, sisällöstä ja reunaehdoista. Halikon sairaalan alueen kaavamuutos on otettu mukaan vuoden 2020 kaavoitusohjelmaan näiden neuvottelujen perusteella.

Sopimusalueella sijaitsee useita rakennuksia. Osa rakennuksista on edelleen sairaalakäytössä, osa vajaakäytössä tai tyhjiillään. Lepola-rakennus on vuokrattu SPR:lle vastaanottokeskukseksi. Haasteena on löytää sairaalakäytöstä poistuneille rakennuksille uusi käyttötarkoitus. Sairaala-alueen rakennuksilla sekä rakennusten ja ympäristön muodostamalla kokonaisuudella on ylemmän asteisten, asemakaavoitusta ohjaavien kaavojen mukaan merkittävä arvo. Tämän vuoksi yksi asemakaavatyön keskeisistä tavoitteista on vanhojen sairaalarakennusten suojelun tutkiminen asemakaavatasolla.

Asemakaavan muutoksen muita tavoitteita ovat mm. alueen täydennysrakentamismahdollisuuksien tutkiminen sekä asemakaavassa osoitetun käyttötarkoitusmerkinnän muuttaminen sellaiseksi, että se sallii alueen monipuolisen käytön ja kehittämisen.

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

Salon kaupunginhallitus käsitteli käynnistämissopimusta kokouksessaan 5.10.2020, § 384. Siinä yhteydessä esitettiin, että sopimuksen allekirjoituksen yhteydessä varmistetaan alueeseen kuuluvan hautausmaan säilyttämisestä. Kaupunginhallitus hyväksyi käynnistämissopimuksen edellä mainitulla lisäyksellä.

Kaupunginhallituksen päätöksen johdosta asemakaavan tavoitteeseen lisätään maininta siitä, että hautausmaan säilyminen turvataan sairaala-alueen asemakaavaa muutettaessa.

6. ASEMAKAAVA

Kaupunki on selvittänyt asemakaavoituksen edellytykset sopimusalueella ja todennut edellytysten olevan olemassa. Sopimusalueen asemakaavan muutos laaditaan kaupungin omana työnä. Kaavan laadinnasta peritään voimassa olevan taksan mukainen kaavoitusmaksu. Tähän kaavahankkeeseen sovelletaan maksuluokkaa III eli taksa on 12 300 € + kuulutuskustannukset 420 €. Maanomistaja vastaa kaavan laadinnan yhteydessä tarvittavien maankäyttö- ja rakennuslain mukaisten tai hankkeen toteut-

tamisen muutoin edellyttämien selvitysten laadinnasta omalla kustannuksellaan. Kaupunki toimii tilaajana.

Kaupunki käynnistää kaavaprosessin asemakaavan muuttamiseksi. Kaupunki huolehtii kaavaprosessin kuluessa kaava-asiakirjojen hallinnollisesta käsittelystä maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) sekä -asetuksen (MRA) mukaisesti. Alustavana tavoitteena on, että kaavaluonnos käsitellään Salon kaupunkisuunnittelulautakunnassa keväällä 2021.

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 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 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.

Maanomistajalla on oikeus omasta kirjallisesta pyynnöstään keskeyttää kaavoitus-hanke. Siinä tapauksessa tämä sopimus purkautuu, eikä kumpikaan osapuoli ole korvausvelvollinen toiselle osapuolelle. Asemakaavan muutoksesta 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, 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
Vt. kaupunginjohtaja

Laura Ala-Hannula
Hallintojohtaja

Maanomistaja

Juha Rantasalo
Teknillinen johtaja
Varsinais-Suomen sairaanhoitopiiri

JAKELU

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

