

**Salon kaupunki  
Kaupunginhallitus**

**Sopimus Salo IoT Park Oy:n kanssa asemakaavoituksen käynnistämisestä koskien kiinteistöjä 734-4-20-11 sekä 734-4-9903-4-0-4**

**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

Salo IoT Park Oy jäljempänä tässä sopimuksessa "Maanomistaja".

Osoite: Salo IoT Park Oy  
Joensuunkatu 7, 24100 Salo  
Puhelin: 040-761 7287  
Yhteyshenkilö sopimusasioissa:  
Jukka Vakula, toimitusjohtaja

**2. Sopimusalue**

Sopimus koskee kiinteistöä 734-4-20-11 sekä IOT Park Oy:n hallinnoimaa Meriniityn puiston osaa 734-4-9903-4-0-4, jäljempänä tässä sopimuksessa "Sopimusalue". Sopimusalue on rajattu liitteenä olevalle kartalle.

**3. Kaava-alue**

Kaava-alue koostuu Salo IoT Park Oy:n omistamasta kiinteistöstä 734-4-20-11 sekä IoT Park Oy:n hallinnoimasta Meriniityn puiston osasta 734-4-9903-4-0-4 ja lisäksi Salon kaupungin omistamasta kiinteistöstä 734-4-20-12. Kaava-alueen pinta-ala on yhteensä noin 15,5 ha ja se on rajattu liitteenä olevalle kartalle.

**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. Maakuntavaltuuston kokouksessaan 11.6.2018 hyväksymä Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaa-kuntakaavassa sopimusalue on työpaikkatoimintojen aluetta (TP).

Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävien julkisten tai yksityisten palvelujen, työpaikkatoimintojen, toimitilakeskittymien ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuustoimintojen alue. Sisältää myös pienehköjä asuntoalueita.

Tämän lisäksi Meriniityn alue on kokonaisuutena merkitty vähittäiskaupan kehittämisen kohdealueeksi: Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävä vähittäiskaupan alue.

2. Oikeusvaikutteisessa Salon keskustan yleiskaavassa 2035 (vah.2016) alue on kaupallisten palvelujen ja työpaikkojen aluetta (KMT-1). Tehokkuusluku e=1,0 ja kerrosluku V.

Alue on tarkoitettu paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan sekä työpaikkojen alueeksi. Alueelle saa 15.4.2015 jälkeen sijoittaa myös merkitykseltään seudullisia paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan suuryksiköitä, mikäli maakuntakaava sen mahdollistaa.

Alueella voi olla korjaamoja, varastointia, ympäristöhäiriötä aiheuttamaton 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 vaivat perustellusta syystä sijoittua myös keskusta-alueiden ulkopuolelle kuten auto-, rauta-, huonekalu-, puutarha-, maatalous- ja kodinkonekauppaa. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan suuryksikköä.

Kaava- alueen luoteisosa on lähivirkistysaluetta, jolla ympäristö säilytetään (VL/s). Alueen puusto, muu kasvillisuus ja pinnanmuodot on säilytettävä siten, että sallitaan vain luonnon- ja maisemanhoidon kannalta tarpeelliset toimenpiteet erillisen hoitosuunnitelman mukaisesti. Alueelle voidaan sijoittaa polkuja sekä muita hoitosuunnitelmassa osoitettuja virkistyskäyttöä palvelevia rakenteita.

3. Suunnittelualueella on voimassa asemakaava. Voimassa olevassa 19.3.2002 vahvistetussa kaavassa alue on teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (T-12). Kaavan mukainen tehokkuus on e=1,0 ja kerrosluku 1/2kIV.

Kaava-alueen luoteisosa on asemakaavan mukaista lähivirkistysaluetta, jolla ympäristö säilytetään (VL/s). Alueen puusto, muu kasvillisuus ja pinnanmuodot on säilytettävä siten, että sallitaan vain luonnon- ja maisemanhoidon kannalta tarpeelliset toimenpiteet erillisen hoitosuunnitelman mukaisesti. Alueelle voidaan sijoittaa polkuja sekä muita hoitosuunnitelmassa osoitettuja virkistyskäyttöä palvelevia rakenteita.

Suojelualueet ja -kohteet, muinaismuistot:

Alueen länsiosassa sijaitsee muinaismuistolailalla (295/63) rahoitettu kiinteä muinaisjäänös (sm1). Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevat maankäyttösuunnitelmat on lähetettävä maakuntamuseoon lausuntoa varten. Tiedot: Meriniitynpuisto. Rautakautinen polttokenttäkalmisto Nokian tehtaiden vieressä (Salon yleiskaavassa kohdenumero 17, Salon seudun maakuntakaavassa 22).

Pilaantuneet maa-alueet:

Kaava-alueella ei ole tiedossa olevia pilaantuneita maita.

Melu:

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

Maaperäselvitys:

Maanomistaja huolehtii kustannuksellaan alueen rakennettavuusselvityksestä.

## 5. Maanomistajan ja kaupungin esittämät tavoitteet ja lähtökohdat sopimusalueen asemakaavoittamiselle ja kaavan toteuttamiselle

Maanomistaja ja kaupungin edustajat ovat keskustelleet asemakaavahankkeen tavoitteista, sisällöstä ja reunaehdoista alustavasti 9.12.2020 pidetyssä kokouksessa. Neuvottelussa sovittiin, että hanketta esitetään vuoden 2021 kaavoituskatsaukseen.

### **Maanomistaja**

Maanomistajan tavoitteena on alueen käyttötarkoituksen muuttaminen monipuolisemmaksi, kerrosluvun tarkistaminen sekä rakennusoikeuden kasvattaminen.

### **Kaupunki**

Kaupungin tavoitteena on alueen kehittämisen mahdollistaminen lisäselvitysten tulokset huomioon ottaen.

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. 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 kesän 2021 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 ei aseta sopimusaluetta rakennuskieltoon tämän kaavoitustyön myötä.

Kaupunki perii kaavan vireille tulon hetkellä voimassa olevan taksan mukaisen kaavoitusmaksun maksuluokka III:n mukaan aloitteen tekijöiltä. Maankäyttöpalvelujen taksat on luettavissa osoitteessa [taksa-1.1.2020-alkaen.pdf](#) nimellä maankäyttöpalvelut hinnasto.

Asemakaavan laadinnasta ja muuttamisesta laskutetaan kaavoituksen käynnistyessä käsirahana 1000€, kun osallistumis- ja arviointisuunnitelma on käsitelty. Mikäli hakija

peruu hakemuksensa MRA 30§ nähtävilläoloaikutuksen jälkeen tai jos kaava ei tule voimaan, jää käsirahamaksu kunnalle korvauksena aiheutuneista kuluista.

## 10. Erimielisyydet

Erimielisyydet, joita sopijaosapuolet eivät pysty neuvotteluissa ratkaisemaan, ratkataan 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 31.12.2026 mennessä, tämä sopimus raukeaa.

Salossa, \_\_\_\_\_.\_\_\_\_. 2021

Kaupungin puolesta

\_\_\_\_\_  
Tero Nissinen  
Kaupunginjohtaja

\_\_\_\_\_  
Laura Ala-Hannula  
Hallintojohtaja

Maanomistajat

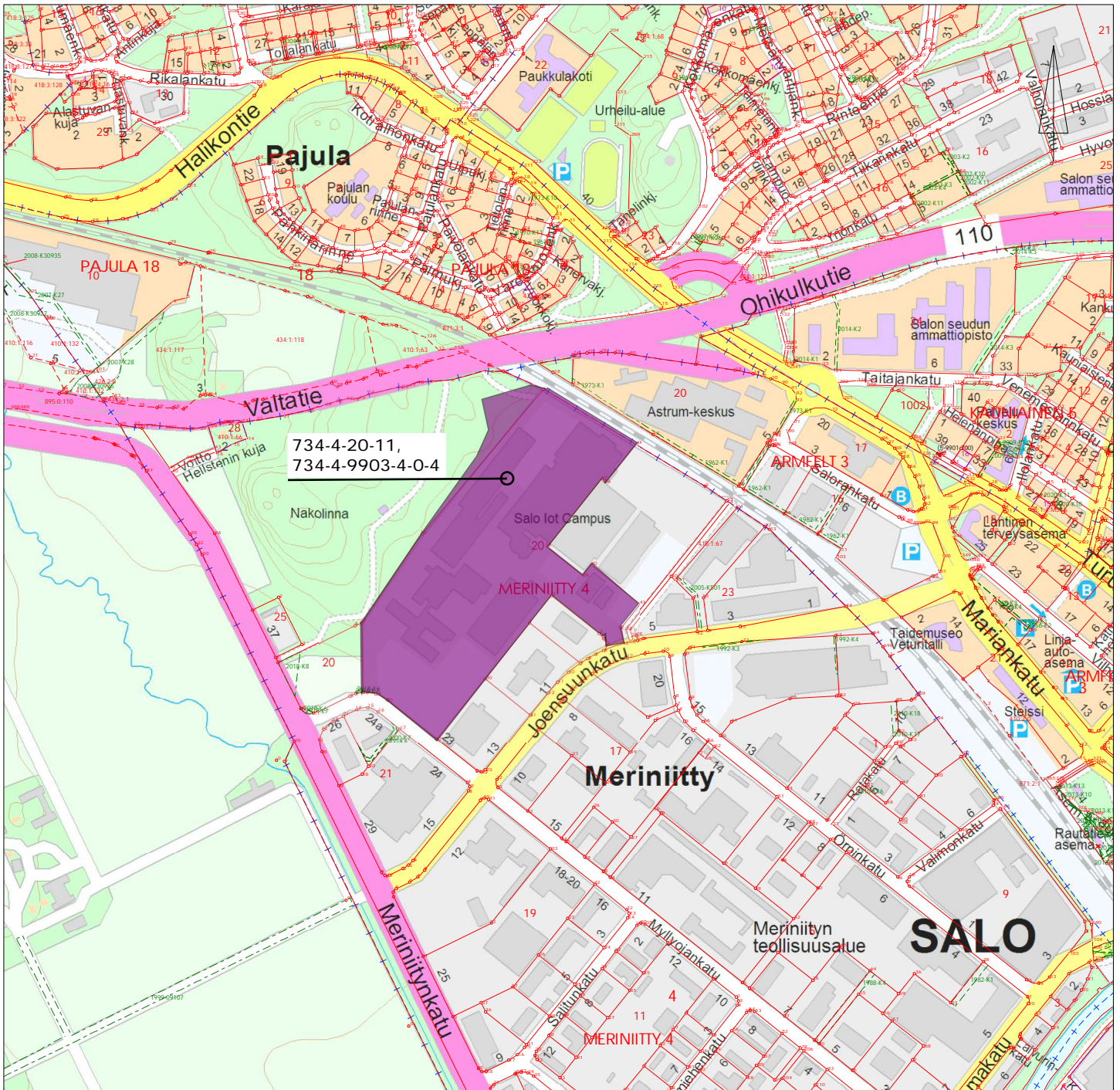
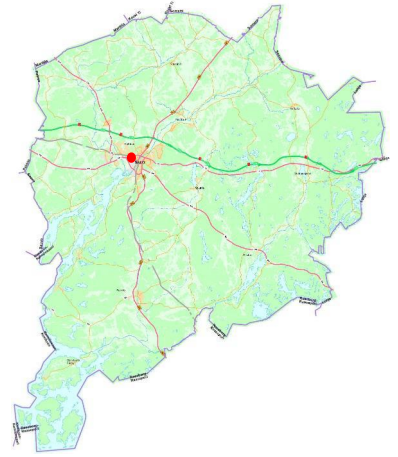
\_\_\_\_\_  
Jukka Vakula

JAKELU

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



Maankäyttöpäalvelut



© Salo kaupunki

Salo IoT Park Oy  
Sopimusalue  
1:10000

