

**Salon kaupunki
Kaupunginhallitus**

**Sopimus asemakaavoituksen käynnistämisestä koskien kiinteistöä 734-555-3-326, Tammi-
puisto Mathildedalissa**

1. Sopimusosapuolet

Salon kaupunki, jäljempänä tässä sopimuksessa "Kaupunki".

Osoite: Salon kaupunki, Maankäyttöpalvelut
Hornintie 2-4, 24800 Halikko
Puhelin: 02-778 5113
Yhteyshenkilö sopimusasioissa:
Timo Alhoke, yleiskaavapäällikkö

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Yhteyshenkilö sopimusasioissa:

[REDACTED]

jäljempänä tässä sopimuksessa "Maanomistaja"

2. Sopimusalue

Sopimus koskee Salon kaupungin Mathildedalissa sijaitsevaa kiinteistöä 734-555-3-326 osoitteessa Tullintie 2, jäljempänä tässä sopimuksessa "Sopimusalue". Sopimusalueen pinta-ala on yhteensä kiinteistörekisterin mukaan noin 3,064 ha ja se on rajattu liitteenä olevalle kartalle. Kaavan työnimenä käytetään asemakaavan muutos Tammi-puisto.

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:

Taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava
Kaavassa alue on merkitty seuraavasti:

Taajamatoimintojen alue (tplmk)

Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät asuminen ja muiden taajamatoimintojen alueet. Sisältää asuinalueiden lisäksi paikallisia palvelukeskuksia, työpaikka-alueita ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia, pienehköjä teollisuusalueita sekä seututeitä pienempiä liikenneväyliä, lähivirkistysalueita sekä erityisalueita. Suunnittelumääräys: Alueen kehittämistä tulee edistää johdonmukaisella suunnittelulla ja kaavoituksella olevaa yhdyskuntarakennetta täydentäen. Alueen maankäytön kehittämisen, liikenteellisten ratkaisujen ja palvelujen yhteensovittamisen tulee olla taajamakuvaa eheyttävää ja taajamakuvalliset ominaispiirteet huomioivaa.

Retkeily- ja matkailutoimintojen alue / kohde (tplmk, vsmk) matkailukohde (ssmk)

Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät retkeily- ja matkailualueet.

Yleiskaava

Suunnittelualueella ei ole voimassa olevaa oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Aluetta koskee Perniön kunnanvaltuuston 26.6.1996 hyväksymä oikeusvaikutukseton osayleiskaava. Osayleiskaavassa alue on urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta (VU).

Asemakaava

Voimassa olevassa 12.6.2000 vahvistetussa kaavassa alue on urheilu- ja virkistyspalvelujen korttelialuetta (VU), länsireunassa on yleisen tien alue suoja- ja näkemäalueineen (LYS) ja suojaviheralue (EV). Alueella on rakennusoikeutta yhteensä 4000m² ja kerrosluku on II.

Suojelualueet ja -kohteet, muinaismuistot:

Salon seudun maakuntakaavassa kyläkeskusalue on osoitettu merkittäväksi rakennetun ympäristön aluekokonaisuudeksi, Mathildedalin teollisuusmiljöö.

Melu:

Katuliikennemelua ei alueella ole tutkittu. Maanomistaja huolehtii kustannuksellaan mahdollisista meluselvityksistä.

Maaperäselvitys:

Maanomistaja huolehtii kustannuksellaan alueen rakennettavuusselvityksestä.

Natura 2000:

Kaavoituksen liittyvänä selvityksenä tehdään vaikutusten arviointi Natura 2000 alueen, Teijon ylänkö, suojeluperusteisiin.

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

Maanomistaja on tehnyt kaupungille aloitteen sopimusalueen asemakaavoittamisesta 18.12.2020. Maanomistaja ja kaupungin edustajat ovat keskustelleet hankkeesta alustavasti 18.9.2020 pidetyssä palaverissa.

Maanomistajan tavoitteet:

Maanomistaja on asettanut tavoitteeksi, että alue asemakaavoitetaan majoitustiloille sekä niitä tukeville palveluille sekä asumiselle. Tavoitteena on myös puistoalueen toteuttaminen kaava-alueen keskelle. Kaava-alueelle on tavoitteena n. 6000 kem² rakennusoikeutta.

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

Kaupungin tavoitteet:

Kaupungin alustavana tavoitteena on tutkia asumisen, palvelujen, puisto- ja lähivirkistysalueiden toteuttaminen alueella. Kaupungin tavoitteet tarkentuvat kaava-asian edetessä hallinnollisessa käsittelyssä.

6. Asemakaava

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

Kaavan vireille tulosta tiedotetaan julkaisemalla kuulutus. Julkaiseminen tapahtuu kaupungin virallisella ilmoitustaululla hallinto-osastolla osoitteessa Tehdaskatu 2 ja 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 kaupunkisuunnittelulautakunnassa syksyyn 2021 mennessä.

Asemakaavan laadinnassa keskeisiä viranomaisosallisia ovat maanomistajan ja kaupungin lisäksi sopimusalueen naapurialueitten osalta ainakin Varsinais-Suomen ELY-keskuksen liikennevastuualue sekä Metsähallitus, Teijon kansallispuisto.

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 luonnoksen pohjalta laadittavan 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. Osana kaavoituskorvausta voidaan sopia yleisten alueiden toteuttamisvastuun siirrosta maanomistajalle ja mahdollisista yleisten alueiden maan luovutuksista kaupungille. Maapoliittisen ohjelmaan liittyvää euromääräistä kaavoituskorvausta on tarkistettu asiaan liittyvässä kaupunginvaltuuston taksapäätöksessä.

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.

Tässä yhteydessä sovitaan, että 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.

Kaupungin Liikelaitos Salon Vesi kuuluu myös kaavahankkeen yhteistyötahoihin, joka osallistuu tarvittavilta osin kaavoitukseen ja maankäyttösopimusneuvotteluihin.

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

Kaupunki perii kaavoitusmaksun maksuluokka III:n mukaan kaavan vireille tulon hetkellä voimassa olevan taksan mukaisesti aloitteen tekijöiltä. Maankäyttöpalvelujen taksa on luettavissa osoitteessa <https://www.salo.fi/kaavoitus> nimellä maankäyttöpalvelut taksa.

Asemakaavan laadinnasta ja muuttamisesta laskutetaan kaavoituksen käynnistyessä käsirahana 1000€, kun osallistumis- ja arviointisuunnitelma on käsitelty. Mikäli hakija peruuttaa hakemuksensa MRA 30§ nähtävilläolokulutuslaskun 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 31.12.2026 mennessä, tämä sopimus raukeaa.

Salossa, _____.____. 2021

Kaupungin puolesta

Tero Nissinen
Kaupunginjohtaja

Laura Ala-Hannula
Hallintojohtaja

Jakelu

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

