

**Salon kaupunki
Kaupunginhallitus**

Sopimus Salon Sokeri Oy:n kanssa asemakaavoituksen käynnistämisestä koskien kiinteistöä 734-414-1-31

1. Sopimusosapuolet

Salon kaupunki, jäljempänä tässä sopimuksessa "Kaupunki".

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

Salon Sokeri Oy jäljempänä tässä sopimuksessa "Maanomistaja".

Osoite: Salon Sokeri Oy
c/o KirjanpitoSalo Oy Helsingintie 32, 24100 Salo
Puhelin: 0440 533 985
Yhteyshenkilö sopimusasioissa:
Timo Takatalo, hallituksen pj.

2. Sopimusalue

Sopimus koskee kiinteistöä 734-414-1-31, jäljempänä tässä sopimuksessa "Sopimusalue". Sopimusalueen pinta-ala on yhteensä noin 10 ha ja se on rajattu liitteenä olevalle kartalle.

3. Kaava-alue

Kaava-alue koostuu Salon Sokeri Oy:n omistamasta kiinteistöä 734-414-1-31, Nordic Sugar Oy:n omistamista kiinteistöistä 734-417-1-84 ja 734-417-1-82 sekä kiinteistöstä 734-16-9901-0-M601 (kiinteistöjärjestelmän mukaan kirjattu omistus on Cultor Oyj:llä ja kirjaamaton luovutus Danisco Finland Oy:lle).
Kaava-alueen koko on noin 11 ha.

4. Sopimuksen tarkoitus

Sopimuksen tarkoituksena on, että kaupunki ja maanomistaja sopivat sopimusalueen asemakaavoituksen käynnistämisestä ja siihen liittyvistä ehdoista.

Sopijapuolet ovat tietoisia siitä, että käynnistytävä 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** (hyv. 2018) sopimusalue on teollisuustoimintojen aluetta (T).
2. Oikeusvaikutteisessa **Salon Yleiskaavassa 2020** (vah.2009) alue on teollisuus- ja varastoaluetta (T). Alueen eteläosa on osittain pohjavedenottamon suoja-alueella.
3. Suunnittelualueella on voimassa **asemakaava**. Voimassa olevassa 12.4.1994 vahvistetussa kaavassa alue on teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (T-10).
Alueelle voidaan rakentaa teollisuustiloja, kuten tehtaita, teollisuushalleja ja korjaamoja niihin liittyvine varasto- ja muine aputiloineen sekä varastorakennuksia. Asuntoja sekä myymälä- ja toimistotiloja saa rakentaa vain toimipaikan omaa tarvetta varten. Myymälätilojen osuus saa olla enintään 20% kerrosalasta. Rakennusta ei saa sijoittaa 6 m lähemmäksi naapuritontin rajaa ja siten muodostuvalle vapaalle alueelle, jota ei saa käyttää varastoimiseen, on istutettava lehtipuita. Kullakin tontilla on varattava vähintään seuraavat autopaikat:
 - 1) asunnot: yksi autopaikka asuinhuoneistoa kohti
 - 2) toimistot, liikehuoneistot tai niihin verrattavat: yksi autopaikka kutakin huoneistoalan 50 neliometriä kohti
 - 3) teollisuuslaitokset: yksi autopaikka viittä työntekijää kohti, kuitenkin vähintään yksi autopaikka huoneistoalan 75 neliometriä kohti.

Kiinteistön 734-414-1-31 eteläosassa kulkee vedenottamon kaukosuojavyöhykkeen rajalinja (pv/s). (vesioikeuden päätös n:o 8/1981 D 23.10.1981).

Suojelualueet ja -kohteet, muinaismuistot:
Sopimusalueella ei ole suojelukohteita.

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

Melu:
Liikennemelua ja -täriinää alueella ei ole tutkittu. Maanomistaja huolehtii kustannuksellaan alueen mahdollisista täriinä- 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 22.11.2019 pidetyssä kokouksessa. Neuvottelussa sovittiin, että hanketta esitetään vuoden 2020 kaavoituskatsaukseen.

Syksyn 2021 aikana maanomistajien kanssa jatkettiin neuvotteluja kaavahankkeen sisällöstä ja reunaehdoista.

Maanomistajan tavoitteena on alueen sisäisen katuyhteyden järjestäminen ja pienteeollisuustonttien mahdollistaminen alueelle.

Kaupungin tavoitteena on katuyhteyksien järjestäminen alueelle sekä rakentamisen mahdollistaminen alueella lisäselvitysten tulokset huomioon ottaen. Kaupungin tavoitteet tarkentuvat kaava-asian edetessä hallinnollisessa käsittelyssä

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 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 syksyyn 2021 mennessä.

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.

Katualueiden toteuttamisesta sovittiin alustavasti 22.11.2019 pidetyssä kokouksessa seuraavasti:

- ehdotuksena on, että Salon Sokeri rakentaa alueelle kaavoitettavat kadut
- suunnitelmat laaditaan kaupungin toimesta
- katualueiden rakentamisen valvonta on kaupungilla
- tiealueiden maapohja ja hoitovastuu siirtyvät kaupungille katujen valmistuttua

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. 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.

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 kaavoitusmaksun maksuluokka II:n mukaan kaavan vireille tulon hetkellä voimassa olevan taksan mukaisesti aloitteen tekijöiltä. Maankäyttöpalvelujen taksat on luettavissa osoitteessa <https://www.salo.fi/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§ 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 jäl-

keen, 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

Maanomistaja

Timo Takatalo

Jakelu

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