

KAAVOITUSSOPIMUS

Rieskala, Satakunnan Osuuskauppa

Sisällysluettelo

1. Sopimuksen osapuolet	2
2. Sopimuksen tarkoitus	2
3. Sopimusalue	2
3.1. Kaupungin omistamat alueet	2
3.2. Muut ehdot	2
4. Sopimusalueen kaavatilanne	3
4.1. Yleiskaava	3
4.2. Asemakaava	3
5. Hakijan esittämät tavoitteet sopimusalueen kaavoitukselle	3
6. Kaupungin esittämät tavoitteet sopimusalueen kaavoitukselle	3
7. Sopimusalueen asemakaavan laatiminen	3
8. Kaavan laadinnasta aiheutuvat kustannukset	4
9. Aikataulu	4
10. Maankäytösopimuksen laatiminen	5
11. Vastuut kaavahankkeen epäonnistuessa	5
12. Sopimuksen siirtäminen	5
13. Sopimuksen voimaantulo	5
14. Sopimuksen raukeaminen ja päättyminen	5
15. Erimielisyyksien ratkaiseminen	6
16. Sopimusliitteet	6
17. Allekirjoitukset	6

1. Sopimuksen osapuolet

Kaupunki	Porin kaupunki (jäljempänä "Kaupunki") Elinvoima- ja ympäristötoimiala Y-tunnus: 0137323-9 PL 121 28101 PORI
Hakija	Satakunnan Osuuskauppa (jäljempänä "Hakija") Y-tunnus: 0137281-8 PL 14 28101 PORI

2. Sopimuksen tarkoitus

Satakunnan Osuuskauppa on varannut tämän sopimuksen mukaiset, Porin kaupungin omistamat yhteensä noin 8,4 ha:n suuruiset alueet Porin kaupungilta xx.xx.2026 allekirjoitetulla varaussopimuksella. Tämän sopimuksen tarkoituksena on, että Kaupunki ja Hakija sopivat sopimusalueen asemakaavan ja asemakaavamuutoksen käynnistämisestä ja siihen liittyvästä yhteistyöstä asemakaavatyön valmistelussa sekä tehtävä- ja kustannustenjaosta.

Molemmat osapuolet ovat tietoisia siitä, ettei käynnistyvä asemakaavoituksen valmistelu välttämättä johda asemakaavaan tai asemakaavan muutokseen.

3. Sopimusalue

3.1. Kaupungin omistamat alueet

Sopimuksen kohteena on oheisen liitekartan (liite 1) mukaiset yhteensä noin 8,4 ha:n suuruiset alueet seuraavista Porin kaupungin omistamista kiinteistöistä:

- OJASUO 609-454-1-674
- KEIPILÄ 609-454-1-282
- Yleinen alue RIESKALAN KADUT 609-37-9901-5037

3.2. Muut ehdot

Sopimusalueen rajaukseen voidaan tehdä kaavoitusprosessin edetessä tarkennuksia, mikäli se on tarkoituksenmukaiseen kaavaratkaisuun pääsemiseksi tarpeen.

4. Sopimusalueen kaavatilanne

4.1. Yleiskaava

Alueella on voimassa oikeusvaikutukseton Meri-Porin osayleiskaava 1999.

Sopimusalue on yleiskaavassa osoitettu pääosin suojaviheralueeksi (VS) ja pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP).

Alue sijaitsee seudullisen ja alueellisen pääväylän risteysalueen yhteydessä. Seudullisen pääväylän lounaispuolelle on osoitettu yleiskaavan tavoitevuoden jälkeisiä liittymäjärjestelyjä.

4.2. Asemakaava

Sopimusalue on pääosin asemakaavoittamatonta aluetta.

Osalla alueesta on voimassa asemakaava 609 1562. Asemakaavassa alue on erillispientalojen korttelialuetta (AO-100), puistoa (VP), suojaviheraluetta (EV) ja katualuetta.

5. Hakijan esittämät tavoitteet sopimusalueen kaavoitukselle

Tavoitteena on, että asemakaavoituksella tarkastellaan mahdollisuuksia sijoittaa alueelle myymälärakennus sekä polttoaine- ja autopesuliiketoimintaa.

6. Kaupungin esittämät tavoitteet sopimusalueen kaavoitukselle

Kaupungin tavoitteet kaavamuutokselle ovat lähtökohtaisesti yhtenevät Hakijan kanssa.

Kaupunki on asettanut sopimusalueen kaavamuutokselle lisäksi seuraavat yleisen edun mukaiset tavoitteet:

- kaavatyön yhteydessä tulee selvittää ratkaisut, joilla uusi liikerakentaminen yhteensovitetaan mahdollisen Rieskalan eritasoliittymän toteuttamiseen
- alueelle ei suunnitella merkitykseltään seudullista vähittäiskaupan suuryksikköä

Kaupungin tavoitteena on, että alueesta tulee korkeatasoinen ja arkkitehtuuriltaan ympäristöön sopeutuva. Kaavamuutoksen tavoitteena on ympäristön kaupunkikuvan parantaminen.

7. Sopimusalueen asemakaavan laatiminen

Asemakaavan ja asemakaavamuutoksen teknisestä laatimisesta vastaa Hakijan valitsema konsultti.

Kaavaa laadittaessa noudatetaan Porin kaupungin kaavoitusyksikön laatimia ohjeita. Kaupunki ohjaa ja johtaa kaavoitusta.

Kaupunki kuuluttaa ja pitää nähtävänä osallistumis- ja arviointisuunnitelman, luonnosvaiheen ja kaavaehdotuksen, sekä pyytää ennakko- ja viralliset lausunnot sekä suorittaa muun osallisten kuulemisen. Hakijan konsultti vastaa tarvittaessa asemakaavamuutoksen laatimisen edellyttämien vuorovaikutustilaisuuksien järjestämisestä yhteistyössä kaupungin kaavoitusyksikön kanssa.

Kaavaa laativa konsultti ja Hakija käsittelevät yhteistyössä nähtävänäoloaikana saadun palautteen. Konsultti vastaa palauteraportin laatimisesta sekä kaava-aineistojen, päätösesityksen ja osallistamiseen liittyvien asiakirjojen valmistelusta.

Kaavoitusyksikkö vastaa kaavoitusprosessin etenemisestä alueidenkäyttölain ja muun sovellettavan lainsäädännön mukaisesti, käsittelee konsultin laatimat aineistot sekä valmistelee asian esitettäväksi kaupunginhallituksen ja edelleen valtuuston päätettäväksi.

Hakijan konsultti avustaa Kaupunkia tarvittaessa mahdollisten valitusten vastineiden laatimisessa.

Kaavan laadinnassa syntyneet asiakirjat luovutetaan kaupungille sähköisesti sekä kaupungin paikkatietojärjestelmään yhteensopivassa tai muussa Porin kaupungin hyväksymässä paikkatietomuodossa.

8. Kaavan laadinnasta aiheutuvat kustannukset

Hakija vastaa kaikista hankkeeseen liittyvän kaavan laadinnan ja siihen liittyvien selvitysten kustannuksista. Hakija vastaa hankkeeseen liittyvän liikenneselvityksen kustannuksista. Liikenneselvityksen hankinnasta ja ohjauksesta vastaa kaavoitusyksikkö.

Lisäksi Kaupunki perii Hakijalta tiedotusmaksuna 2200 €.

Tiedotusmaksu käsittää tiedottamisen ja osallistamisen kulut, kuten lain edellyttämät kuulutukset, tilaisuudet, kyselyt ja kirjeet.

Tiedotusmaksu laskutetaan kahdessa erässä:

- Puolet laskutetaan ennen kaavaehdotuksen nähtäville asettamista
- Loput kaavatyön hyväksymisen jälkeen

9. Aikataulu

Tavoitteena on, että kaava viedään hyväksyttäväksi vuoden 2027 loppuun mennessä. Tavoiteaikataulu ei ole Kaupunkia sitova.

Kaavaprosessin etenemiseen vaikuttavat myös muut viranomaiset, joiden lausuntoihin, selvitystarpeisiin ja käsittelyaikoihin Kaupunki ei voi vaikuttaa. Myös mahdolliset muutoksenhaut voivat viivästyttää prosessia, eikä niiden kestoa voida ennakoita.

10. Maankäyttösopimuksen laatiminen

Maankäyttösopimuksen laatimiselle ei ole tarvetta. Alueen maanomistaja on Kaupunki.

11. Vastuut kaavahankkeen epäonnistuessa

Mikäli asemakaavaa ja asemakaavamuutosta ei hyväksytä kaupungin päätösvaltaisessa toimielimessä, kaavapäätös kumotaan valitusten johdosta lainvoimaisesti tai käynnistyvä asemakaavoitus sopimusalueella ei muutoin johda asemakaavaan ja asemakaavan muutokseen, sopijapuolilla ei ole siitä johtuvia vaatimuksia toisiaan kohtaan.

12. Sopimuksen siirtäminen

Hakija ei saa siirtää tätä sopimusta osittain tai kokonaan kolmannelle ilman kaupungin antamaa kirjallista suostumusta.

13. Sopimuksen voimaantulo

Tätä kaavoitussopimusta koskeva Porin kaupunginhallituksen päätös xx.xx.2026 § xx on lainvoimainen. Sopimus astuu voimaan, kun se on allekirjoitettu.

14. Sopimuksen voimassaolon raukeaminen ja päättyminen

Tämä sopimus raukeaa ilman erillistä ilmoitusta, mikäli osapuolten välillä solmittu samaa aluetta koskeva varaussopimus päättyy. Tämän kaavoitussopimuksen katsotaan tällöin rauenneen samalla päivämäärällä kuin varaussopimus. Mikäli tämä kaavoitussopimus raukeaa varaussopimuksen päättymisen vuoksi, ei Hakijalla ole oikeutta vaatia tai saada Kaupungilta mitään korvausta tai muuta hyvitystä asemakaavoitusprosessin osalta.

Mikäli sopimusalueen asemakaavoitus keskeytyy, asemakaavaa ei hyväksytä tai asemakaava ei tule voimaan, tämän sopimuksen voimassaolo raukeaa.

Jos kaava on kaupungista riippumattomista syistä passiivinen kahden vuoden ajan, tämä sopimuksen voimassaolo ja kaavoitusprosessi raukeaa.

Sopimuksen voimassaolon rautessa sopimusosapuolilla ei ole mitään keskinäisiä vaatimuksia ja osapuolet vastaavat itselleen aiheutuneista kustannuksista niiltä osin, mistä ei ole sovittu edellä sopimuksessa.

Sopimuksen voimassaolo päättyy, kun asemakaava saa lainvoiman.

15. Erimielisyyksien ratkaiseminen

Erimielisyydet pyritään ensisijaisesti ratkaisemaan neuvotteluteitse. Erimielisyydet, joita sopijapuolet eivät pysty neuvotteluissa ratkaisemaan, ratkaistaan Satakunnan käräjäoikeudessa.

16. Sopimuksen liitteet

1. Sopimusalueen kartta
2. Konsulttikaavojen ohjeet

17. Allekirjoitukset

Tätä sopimusta on tehty kaksi (2) yhteneväistä kappaletta, yksi kummallekin osapuolelle.

1. Sopimusalueen kartta, kaavoitus sopimus Porin Kaupunki / Satakunnan Osuuskauppa

