

MAANKÄYTTÖSOPIMUS (luonnos)

Hyväksytty: Laihian kunnanhallitus 24.4.2023 §

SOPIJAPUOLET

Laihian kunta
Laihiantie 50
66400 Laihia
jäljempänä tässä sopimuksessa ”Kunta”

KPO-Kiinteistöt Oy / Osuuskauppa KPO
PL 516
67101 Kokkola
jäljempänä tässä sopimuksessa ”Maanomistaja”.

SOPIMUSALUE

Sopimus koskee KPO Kiinteistöt Oy:n omistuksessa olevia seuraavia alueita:

- Kortteli 52, tontti 1, pinta-ala noin 8450 m² (tila Toripankki 399-405-6-141 sekä määräalat tiloista Jokipuisto 399-405-6-142, Toripuisto 399-405-6-140 ja Torikiinteistö 399-405-6-139)
- Kortteli 55, tontti 2, pinta-ala noin 2350 m² (määräala tilasta Liikerati 399-405-6-113)
- Kortteli 55, tontti 3, pinta-ala noin 1605 m² (määräala tilasta Maurila 399-405-6-156)
- Jokirannassa oleva VP-alue tiloilla Maurila 399-405-6-156, Jokipuisto 399-405-6-142 ja Toripuisto 399-405-6-140 (pinta-ala noin 1300 m²)

ja lisäksi Laihian kunnan omistamaa tilaa Tori 399-405-6-143 (pinta-ala noin 1610 m²) sekä kunnan hallinnassa ja hoidossa olevaa Huhtasentien katualuetta (pinta-ala noin 740 m²) ja jokirannan kevyenliikenteen väylää (pinta-ala noin 660 m²).

Sopimusalue on kokonaisuudessaan noin 1,7 ha.

SOPIMUSALUEEN NYKYINEN KAAVOITUSTILANNE

Laihian kirkonseudun osayleiskaavan päivitys on tullut voimaan 12.12.2016.

Osayleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu suurimmalta osin keskustatoimintojen alueeksi (C) ja pieneltä osin kerros- tai tiiviiksi rivitalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AK). Suunnittelualue sijaitsee lisäksi yleiskaavan kerrostalovyöhykkeen sisäpuolella ja Pohjanmaan maakuntakaavan 2040 mukaisella maakunnallisesti arvokkaalla kulttuuriympäristöalueella.

Alueella on voimassa korttelin 55 osalla 9.11.1993 ja korttelin 52 osalla 15.10.2001 vahvistettu asemakaava. Asemakaavassa suunnittelualueella sijaitsee liike- ja toimistorakennusten korttelialue (K), liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM-1), erillispientalojen korttelialue (AO), tori ja katualue.

Korttelin 55 AO-tontin sallittu kerrosluku on I ³/₄ ja rakennusoikeus 300 m². Korttelin 55 K-tontin sallittu kerrosluku on II ja tehokkuusluku e=0,50. K-tontin lounaisreunassa on lisäksi tontin sisäinen ajoyhteys. Korttelin 52 KM-1 -tontin sallittu kerrosluku on II ja tehokkuusluku e=0,50.

LÄHTÖKOHDAT

Sopijapuolten välillä on allekirjoitettu 9.3.2021 ja 17.3.2021 asemakaavoituksen käynnistämissopimus.

SOPIMUKSEN TARKOITUS

Sopimuksen tarkoituksena on, että Kunta ja Maanomistaja sopivat tällä sopimuksella asemakaavaehdotuksen (Osakorttelit 52 ja 55) mukaisesta rakentamisesta ja muusta kaavan toteuttamisesta sopimusalueelle edellyttäen, että asemakaava saa lainvoiman.

KUNNALLISTEKNIIKAN SEKÄ YLEISTEN ALUEIDEN RAKENTAMINEN JA KUNNOS- SAPITO

Kadut ja muut yleiset alueet

Sopimusalueella sijaitseva Huhtasentien katualue tulee poistumaan kaavamuutoksen myötä. Alueelle tulee jatkossa sijoittumaan maanomistajan uusi myymälärakennus ja piha-alueita, joiden rakentaminen toteutetaan Maanomistajan kustannuksella.

Alueella sijaitseva torialue (Tori 399-405-6-143) vaihtaa kaavamuutoksen myötä paikkaa sopimusalueen itänurkkaan. Alue käsittää kaavamuutoksen jälkeen torialueen ja to/p-alueen, joiden yhteenlaskettu pinta-ala on sama kuin kiinteistön Tori 399-405-6-143. Torialue tulee olemaan Kunnan käytössä täyspäiväisesti, to/p-alue tarpeen mukaan. Alueiden kaakkoisosassa kulkee ajo-yhteys, joka palvelee läheisten tonttien huoltoliikennettä. Torialueen ja to/p-alueen rakentaminen ja kunnossapito on Kunnan vastuulla ja toteutetaan Kunnan kustannuksella.

KM-alueelle (liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön) sijoittuvat jalankululle ja polkupyöräilylle varatut alueet Maanomistaja rakentaa itse ja pitää kunnossa omalla kustannuksellaan. Näiden väylien talvihoito kuuluu niin ikään Maanomistajan vastuulle ja kustannettavaksi.

Jokirannassa säilyy puistoaluetta (VP) sekä jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu (pp) noin 160 metrin matkalla. Jokivarsipuiston ja kävelyreitit osalta on tehty kunnan ja Maanomistajan kesken käyttöoikeussopimukset vuonna 1998 (kiinteistöt Toripuisto 399-405-6-140 ja Jokipuisto 399-405-6-142), joissa alueiden haltijaksi on sovittu Kunta. Tätä sopimusta päivitetään tarpeen mukaan.

Sopimusalueella tullaan toteuttamaan tilusjärjestely maanmittaustoimituksena kaavamuutoksen saatua lainvoiman, jolloin maaomistukset tullaan järjestelemään kaavamuutosta vastaavaan tilanteeseen.

Vesi- ja jätevesihuollon järjestäminen

Maanomistajalla on olemassa oleva vesi- ja viemäriliittymä sopimusalueella sijaitsevaan myymälärakennukseen.

Maanomistajalla on velvollisuus päivittää vesi- ja jätevesiliittymäsopimus, mikäli alueelle ryhdytään rakentamaan uusia rakennuksia. Kunta perii Sopimusalueella normaalin taksan mukaiset vesi- ja jätevesihuollon liittymismaksut sekä vesi- ja jätevesimaksut. Mikäli alueella on entuudestaan olemassa vesi- ja jätevesiliittymä, voidaan sen liittymismaksu hyödyntää vesiliittymäsopimuksen päivityksen yhteydessä.

Johtojen ja laitteiden siirtäminen

Sopimusalueella sijaitsee Vaasan sähköverkon kaapelireittejä maahan kaivettuna. Mahdollisissa kaivamistöissä täytyy ottaa huomioon kaapelireitit, ja niiden siirtämisestä sovitaan tarpeen mukaan.

Myös Telia Finland Oyj:n kaapeleita ja putkituksia sijaitsee Sopimusalueella. Mikäli kaapeleita tai muita rakenteita joudutaan siirtämään, tulee siitä olla yhteydessä Teliaan vähintään 12 viikkoa ennen siirtotarvetta.

Sopimusalueella olevien johtojen ja laitteiden mahdollisesta siirtämisestä vastaa Maanomistaja omalla kustannuksellaan.

Korttelin 52 tontilla 1 sijaitsee Kunnan hulevesipumppaamo, josta on hulevesilinja jokeen. Pumppaamo siirretään Kunnan toimesta ja kustannuksella jokirannan puistoalueelle. Korttelin 52 alueella kulkevan hulevesilinjan sijainti ja siirtotarve tarkistetaan alueen muun rakentamisen yhteydessä Kunnan kustannuksella.

Autopaikkojen järjestäminen

Asemakaavaehdotuksessa (Osakorttelit 52 ja 55) osoitettavan autopaikkavelvoitteen täyttämiseksi Maanomistaja rakentaa omalla kustannuksellaan autopaikat / pysäköintialueen asemakaavaehdotuksen mukaisesti. Rakennettavat autopaikat jäävät Maanomistajan omistukseen ja hallintaan. Autopaikat ovat yksityisessä käytössä. Poikkeuksen edellä kuvattuun muodostaa to/p-alue, joka sisältää väliaikaista pysäköintiä ja josta aiheutuvat rakentamis- ja kunnossapitokustannukset maksaa kunta.

KORTTELIIEN RAKENTAMINEN, RAKENTAMISTAPA JA –AIKATAULU

Hyväksyttävässä asemakaavassa (Osakorttelit 52 ja 55) annetaan alueen toteuttamiseen liittyen seuraavia määräyksiä:

- Perustamisolosuhteet tulee tutkia tonttikohtaisesti.
- Korttelin 52 tontilla 1 rakennusten tulee olla arkkitehtuuriltaan korkeatasoisia ja sopeutua Kauppätien varren rakennettuun ympäristöön.
- Rakennusten yhtenäinen suora seinäpituus, jota ei katkaise rungon porrastus, varstorakennus, aita, pilaristo tai muu vastaava pysyvä rakennelma, saa olla enintään 30 metriä.
- Huolto- ja lastaustilat tulee sijoittaa, rajata/aidata ja verhoilla siten, että ne mielletään osaksi rakennusta.
- Huolto- ja lastausalueet tulee sijoittaa korttelialueelle. Ennen rakennusluvan myöntämistä hakijan on esitettävä suunnitelma huoltoliikenteen ja lastauspaikkojen turvallisista järjestelyistä ja sijainnista.

- Huoltoliikenne tulee eriyttää asiakasliikenteestä ja jalankulku- ja pyöräliikenteestä.
- Kauppatieltä puistoon johtava yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa tulee erottaa pysäköintialueesta taso- tai materiaalierolla tai istutuskais-talla. Lisäksi torialueen Kauppaticien suuntainen läpiajo tulee estää rakenteellisesti.
- Happamat sulfaattimaat tulee huomioida ja käsitellä tarkoituksenmukaisella taval-la.
- Rakentaminen ja maankaivu on tehtävä siten, ettei aiheudu veden laatumuutoksia tai pysyviä muutoksia pohjaveden pinnankorkeuteen. Rakentamisen takia ei saa aiheutua haitallista pohjaveden purkautumista.
- Rakentamatta jäävä tontin osa, jota ei käytetä pysäköinti-, varasto- tai liikennealu-eena, on istutettava ja hoidettava puistomaisessa kunnossa.
- Paikoitusalueet ja torialue tulee rajata ja jäsenöidä puuistutuksin, vähintään 1 puu/10 autopaikkaa.
- Rakennusten on korkeusaseman suhteen noudatettava maaston muodot huomi-oivaa yhtenäistä linjaa.
- Vesivaurioille alttiit rakenteet tulee sijoittaa korkeustason N2000 +11,83 m (N60 +11,40 m) yläpuolelle.
- Tontin hulevedet tulee viivyttää tonttialueella ennen niiden purkamista huleve-sijärjestelmään. Viivyttävien rakenteiden (maalaiset viivytyaskaivannot ja -säi-liöt, suodatus-, viivytytys- ja imeytyspainanteet) tilavuuden tulee olla vähintään 1 m³ / 200 m² läpäisemätöntä pintaa kohden. Piha- ja pysäköintialueiden hulevedet tu-lee johtaa öljyn- tai hiekanerotuksen tai suodatuksen kautta sadevesiviemäriin.
- Rakennuslupa-asiakirjoihin tulee sisältyä hulevesisuunnitelma.
- Autopaikkoja tulee sijoittaa korttelialueelle vähintään 1ap/45 k-m².

RAKENTAMATTOMAN MAAN EDELLEENLUOVUTUS

Maanomistaja vastaa tämän sopimuksen velvoitteiden toteuttamisesta myös niiden tonttien tai tonttien hallintaan oikeuttavien osakkeiden osalta, jotka se luovuttaa raken-tamattomana kolmannelle, ellei kunnan kanssa erikseen toisin sovita. Tällöin ko. luovutuskirjaan on otettava tämän sopimuksen mukaiset ehdot.

VAKUUDET

Tämän Sopimuksen mukaisten velvoitteiden täyttämiseksi ei ole tarvetta antaa vakuut-ta.

SOPIMUSSAKKO

Tämän sopimuksen mukaisten velvoitteiden täyttämiseksi ei ole tarvetta asettaa sopimussakkoa. Sopimuksella ei aseteta rakentamis- tai aikatauluvelvoitteita.

SOPIMUKSEN VOIMAANTULO JA SITOVUUS SEKÄ RAUKEAMINEN

Tämä sopimus tulee voimaan sekä Kuntaa että Maanomistajaa sitovaksi sen jälkeen, kun kunnan sopimuksen hyväksymispäätös on lainvoimainen ja kun tämä sopimus on allekirjoitettu.

Mikäli asemakaava ei saa lainvoimaa tai tulee voimaan sisällöltään olennaisesti toisenlaisena, sopijapuolet neuvottelevat sopimuksen jatkamisesta tai päättämisestä.

Sopimuksen rautessa osapuolilla ei ole oikeutta mihinkään vaatimukseen sopimuksen nojalla ja osapuolet eivät ole velvollisia mihinkään korvauksiin sopimuksen raukeamisen johdosta.

SOPIMUKSEN PÄÄTTYMINEN

Tämä sopimus päättyy, kun sopimusosapuolet ilmoittavat sopimusvelvoitteidensa täyttämisestä ja se voidaan neuvottelussa yhteisesti todeta sekä allekirjoitetaan sopimuksen päättymistä osoittava asiakirja.

ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

Erimielisyydet, joita sopijapuolet eivät pysty neuvotteluissa ratkaisemaan, ratkaistaan Pohjanmaan käräjäoikeudessa.

Liite: Kartta

Laihialla _____.____.2023

Laihian kunnan puolesta LAIHIAN KUNNAHALLITUS

Juha Rikala
kunnanjohtaja

Kaija Metsänranta
hallinto- ja henkilöstöjohtaja

Kokkolassa _____.____.2023

KPO-Kiinteistöt Oy / Osuuskauppa KPO

Matti Laukka
talousjohtaja

Mika Mikkola
kiinteistöjohtaja