

ASEMAKAAVOITUKSEN KÄYNNISTÄMISSOPIMUS (luonnos)

SOPIJAPUOLET

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

Kiinteistö Oy Laihian Virastokeskus
Laihiantie 50
66400 Laihia

ja

Esko Ylinen

(Vuokraoikeuden haltija:
Kokkolan Halpa-Halli Oy
PL 94
67101 Kokkola)

jäljempänä tässä sopimuksessa ”Maanomistaja”.

SOPIMUSALUE

Sopimus koskee seuraavia kiinteistöjä:

- Korttelin 52 tontti 2 sekä jokirannan VP-alue, omistaja Kokkolan Halpa-Halli Oy
 - o Halli 399-405-5-131, pinta-ala noin 3050 m²
 - o Puistohalli 399-405-6-165, pinta-ala noin 2089 m²
- Korttelin 52 tontti 3 sekä jokirannan VP-alue, omistaja Kiinteistö Oy Laihian Virastokeskus
 - o Urheilukenttä 399-405-6-135, pinta-ala noin 4711 m²
 - o Onnela 399-405-6-48 pois lukien Kauppatien katualueen osa (n. 670 m²), pinta-ala noin 5990 m²

jäljempänä tässä sopimuksessa ”Sopimusalue”.

Sopimusalueen kokonaispinta-ala on noin 15840 m².

SOPIMUKSEN TARKOITUS

Sopimuksen tarkoituksena on, että Kunta ja Maanomistaja sopivat sopimusalueen asemakaavoituksen käynnistämisestä ja siihen liittyvistä ehdoista. Sopijapuolet ovat tietoisia siitä, että käynnistyvä asemakaavoituksen valmistelu ei välttämättä johda asemakaavan hyväksymiseen.

LÄHTÖTILANNE

Laihian kirkonseudun osayleiskaavan päivitys on tullut voimaan 12.12.2016. Osayleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu pääosin keskustatoimintojen alueeksi (C). Jokirantaan on osoitettu lisäksi virkistysaluetta (V). Suunnittelualue sijaitsee yleiskaavan kerrostalovyöhykkeen sisäpuolella ja yleiskaavaan merkityn Pohjanmaan maakuntakaavan 2030 mukaisella valtakunnallisesti arvokkaalla kulttuuriympäristö-alueella. Yleiskaavan voimaantulon jälkeen on valmistunut Pohjanmaan maakuntakaava 2040, jossa alue on maakunnallisesti arvokas kulttuuriympäristö.

Kiinteistöjen Halli 399-405-5-131 ja Puistohalli 399-405-6-165 osalta alueella on voimassa 15.10.2001 hyväksytty asemakaava. Kiinteistöt on osoitettu pääosin liikerakennusten korttelialueeksi (KM-1), jonka alueelle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön ja liikerakennuksen yhteyteen kiinteistön hoidon ja valvonnan kannalta tarpeellisia asumiseen sopivia tiloja 50 k-m² tonttia kohti. KM-1 -alueen kerroluku on II ja tehokkuusluku $e = 0,50$. Alueen maapinta-alasta 45 % saa käyttää rakentamiseen. Jokirantaan on asemakaavaan osoitettu puistoa (VP) ja kevyen liikenteen reitti, jolla huoltoajo on sallittu (pp/h).

Kiinteistöjen Urheilukenttä 399-405-6-135 ja Onnela 399-405-6-48 osalta asemakaava on hyväksytty 18.6.2012. Alue on pääosin keskustatoimintojen korttelialuetta (C), jonne saa sijoittaa palvelu- ja liikerakentamista sekä hallintoa ja asumista. C-alueen kerros- ja tehokkuusluku on II ja tehokkuusluku $e = 0,40$. Alueen maapinta-alasta 25 % saa käyttää rakentamiseen. Jokirantaan on osoitettu asemakaavassa puistoa (VP).

MAANOMISTAJAN ESITTÄMÄT TAVOITTEET JA LÄHTÖKOHDAT SOPIMUSALUEEN ASEMAKAAVOITTAMISELLE JA KAAVAN TOTEUTTAMISELLE

Maanomistaja anoo kaavamuutosta, joka mahdollistaisi tonttien yhdistämisen sekä yhteisen liikekeskuksen ja kunnan toimintoja palvelevan kokonaisuuden rakentamisen. Kaavamuutoksella pyrittäisiin myös huomioimaan Laihianjoen ranta-alueen hyödyntäminen nykyistä paremmin.

Sopimusosapuolet ovat tietoisia siitä, että Maanomistajan esittämät tavoitteet eivät sido Kuntaa kaavoittajana.

KUNNAN ESITTÄMIÄ TAVOITTEITA JA LÄHTÖKOHTIA SOPIMUSALUEEN ASEMAKAAVOITTAMISELLE JA KAAVAN TOTEUTTAMISELLE

Kunnan tavoitteena on riittäviin selvityksiin perustuvalla kaavoituksella selvittää mahdollisuudet tonttien yhteistoimintojen rakentamiseen, jossa huomioidaan myös jokirannan hyödyntäminen. Lisäksi tavoitteena on selvittää alueen liikennöintiin ja parkkipaikkoihin liittyvät kysymykset.

KARTOITUS

Suunnittelualueelta on ajantasainen kaavan pohjakartta mittakaavassa 1: 2 000.

ASEMAKAAVA

Kunta selvittää asemakaavoituksen reunaehdot koko suunnittelualueella. Alustavana tavoitteena on, että asemakaavaluonnos laitetaan nähtäville syksyllä 2022 ja kaavaehdotus alkuvuodesta 2023.

Maanomistaja sitoutuu maksamaan kunnalle asemakaavan valmistelun aiheuttamat kustannukset. Edellä mainittuihin kustannuksiin luetaan asemakaavan laatimisen ja käsittelyn sekä tässä yhteydessä tarvittavien maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämien tai hankkeen toteuttamisen muutoin edellyttämien selvitysten ja vaikutusten arvioinnin kustannukset 11.800 € (ALV 0 %). Kyseinen summa sisältää taajamakuvalisen tarkastelun / 3D-havainnekuvan sekä liikenne- ja pysäköintiselvityksen laatimisen alueelta. Maanomistaja vastaa myös muista lisäkustannuksista, mikäli tehtävään sisällytetään asemakaavoitukseen liittymättömiä tehtäviä, tavoitteet muuttuvat, suunnittelualueetta laajennetaan tai jaetaan osiin tai jos ilmenee erilliselvitysten laatimisen tarvetta.

Maanomistajien kesken kaavamuutoksesta aiheutuvat kustannukset jaetaan siinä suhteessa, miten päivitettävän kaavan rakennusoikeus kullekin kiinteistölle määräytyy. Kokkolan Halpa-Halli Oy vuokraoikeuden haltijana vastaa kiinteistöihin Halli 399-405-5-131 ja Puistohalli 399-405-6-165 kohdistuvista kustannuksista.

SOPIMUSALUETTA KOSKEVAN MAANKÄYTTÖSOPIMUKSEN LAATIMINEN

Kunta ja Maanomistaja pyrkivät neuvottelemaan asemakaavaehdotuksen kunnanhallituskäsittelyn jälkeen maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen maankäyttösopimuksen sopimusalueen asemakaavan toteuttamisesta.

SOPIMUKSEN VOIMAANTULO JA SITOVUUS

Tämä sopimus tulee voimaan sekä Kuntaa että Maanomistajaa sitovaksi sen jälkeen, kun tämä sopimus on allekirjoitettu.

SOPIMUKSEN SIIRTÄMINEN

Maanomistaja ei saa siirtää tätä sopimusta osittain tai kokonaan kolmannelle ilman Kunnan suostumusta.

SOPIMUSALUEEN LUOVUTTAMINEN

Mikäli Maanomistaja luovuttaa sopimusalueen osittain tai kokonaan kolmannelle tämän sopimuksen voimassa ollessa, maanomistaja vastaa edelleen Kuntaan nähden tämän sopimuksen mukaisista velvoitteista.

ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

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

Liite: Kartta

Laihialla ____.____.2022

Laihian kunnan puolesta LAIHIAN KUNNANHALLITUS

Juha Rikala
kunnanjohtaja

Jukka Girén
talousjohtaja

Laihialla ____.____.2022

Kokkolassa ____.____.2022

Arto Sjöblom
Kiinteistö Oy Laihian Virastokeskus

Esko Ylinen
Kokkolan Halpa-Halli Oy