

MAANKÄYTTÖSOPIMUS

luonnos

Hyväksytty kunnanhallituksessa _____.____.2024 § ____

SOPIJAPUOLET

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

ja

Kiinteistöosakeyhtiö M. Hahl Oy
Kauppatie 15
66400 Laihia
jäljempänä tässä sopimuksessa ”Maanomistaja”.

SOPIMUSALUE

Sopimus koskee seuraavaa kiinteistöä:

- Kortteli 51, tontti 8 ja osa Kauppatien katualueesta
 - o Kauppakeskus 399-416-4-72, pinta-ala noin 2300 m²

jäljempänä tässä sopimuksessa ”Sopimusalue”.

SOPIMUSALUEEN NYKYINEN KAAVOITUSTILANNE

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

Alueella on 22.5.2017 hyväksytty ja 3.9.2020 voimaan tullut asemakaava. Asemakaavassa suunnittelualueella sijaitsee liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Suurin sallittu kerrosluku on II ja tehokkuusluku $e=0,55$. Lisäksi tonteille osoitetun kaavamäärinnän mukaan 30% tontista saa käyttää rakentamiseen. Lisäksi osa suunnittelualueesta on asemakaavan mukaista katualuetta.

LÄHTÖKOHDAT

Sopijapuolten välillä on allekirjoitettu 23.8.2022 kaavoituksen käynnistämissopimus.

SOPIMUKSEN TARKOITUS

Sopimuksen tarkoituksena on, että Kunta ja Maanomistaja sopivat tällä sopimuksella asemakaavaehdotuksen (Osakortteli 51, osa tontista 8) mukaisesta rakentamisesta ja muusta kaavan toteuttamisesta sopimusalueelle edellyttäen, että asemakaava saa lainvoiman.

KUNNALLISTEKNIIKAN SEKÄ YLEISTEN ALUEIDEN RAKENTAMINEN JA KUNNOS- SAPITO

Kaavaehdotuksen mukainen Korttelin 51 tontti 8 koostuu kahdesta eri kiinteistöstä (Lapiolahti 399-416-4-158 ja Kauppakeskus 399-416-4-72), jotka ovat eri maanomistajien omistuksessa. Kiinteistöjen maanomistajat laativat tarvittaessa erillisen sopimuksen alueen rakentamisesta.

Kadut ja muut yleiset alueet

Sopimusalueella sijaitsee pieni kaistale asemakaavan mukaista katualuetta (Kauppatie). Tämän hoidosta vastaa Kunta.

Kaavaehdotus käsittää osakorttelin 51 tontin 8 osalta AK-1 -alueen (Asuinkerrostalojen korttelialue. Alueelle saa lisäksi sijoittaa toimistotiloja.), jonne kulku on osoitettu Kauppatieltä. Maanomistaja rakentaa tontin sisäiset piha-alueet ja kulkuväylät itse ja pitää kunnossa omalla kustannuksellaan.

Vesi- ja jätevesihuollon järjestäminen

Maanomistajalla on olemassa olevat vesi- ja viemäri liittymät tontille 8.

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. Koska alueella on entuudestaan olemassa vesi- ja jätevesiliittymät, voidaan niiden liittymismaksut hyödyntää liittymäsopimusten päivitysten yhteydessä. Liittymismaksut eivät kuitenkaan ole palautuskelpoisia.

Johtojen ja laitteiden siirtäminen

Telia Finland Oyj:llä on kaavamuutosalueella putki ja romutettu kaapeli. Putki olisi Telian mukaan hyvä säilyttää siirtämällä. Mikäli alueen rakentaminen aiheuttaa kaapeleiden siirtoja, on niistä oltava yhteydessä 12 viikkoa ennen siirtotarvetta sulan maan aikana.

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

Autopaikkojen järjestäminen

Asemakaavaehdotuksessa (Osakortteli 51) osoitettavan autopaikkavelvoitteen täyttämiseksi Maanomistaja rakentaa omalla kustannuksellaan autopaikat / pysäköintialueen asemakaavaehdotuksen mukaisesti. Rakennettavat autopaikat jäävät Maanomistajan omistukseen ja hallintaan. Autopaikat ovat yksityisessä käytössä.

KORTTELIEN RAKENTAMINEN, RAKENTAMISTAPA JA –AIKATAULU

Hyväksyttävässä asemakaavassa (Osakortteli 51) annetaan alueen toteuttamiseen liittyen seuraavia määräyksiä:

- Perustamisolosuhteet tulee tutkia tonttikohtaisesti.
- Kortteli sijaitsee valtatie näkymävyöhykkeellä, joten alueelle toteutettavien suunnitteluratkaisujen ja pihajärjestelyiden tulee olla korkeatasoisia.
- Rakennusten yhtenäinen suora seinäpituus, jota ei katkaise rungon porrastus, varistorakennus, aita, pilaristo tai muu vastaava pysyvä rakennelma, saa olla enintään 25 metriä.
- Asuin- ja toimistohuoneiden ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 32 dB. Asuin- tai toimistohuoneiden liikennemelun keskiäänitaso saa olla päivällä korkeintaan 35 dB ja yöllä 30 dB.
- Parvekkeita voidaan rakentaa rakennusalan ulkopuolelle. Korttelin 51 tontin 8 valtatie puoleiselle rakennuksen sivulle ei saa sijoittaa parvekkeita. Asuinhuoneistojen parvekkeet tulee lasittaa.
- Tontin pääasialliset leikki- ja oleskelualueet on suojattava rakennusten ja meluaitojen tai muiden rakenteiden avulla siten, ettei melutaso niillä ylitä päiväohjearvoa 55 dB ja yöohjearvoa 45 dB.
- Korttelin 51 tonteilla 6–7 on maaperän puhdistamistarve selvitettävä ja maaperä on tarvittaessa puhdistettava ennen rakennusluvan hakemista ja rakentamiseen ryhtymistä.
- Happamat sulfaattimaat tulee huomioida ja käsitellä tarkoituksenmukaisella tavalla.
- Tontilla sijaitsevia teknisiä verkostoja on mahdollisuus siirtää sopimalla siitä kyseisen toimijan kanssa.
- Rakentamatta jäävä tontin osa, jota ei käytetä leikki-, oleskelu- tai pysäköintialueena, on istutettava ja hoidettava puistomaisessa kunnossa.
- Tontin hulevedet tulee viivyttää tonttialueella ennen niiden purkamista hulevesijärjestelmään. Tontilla muodostuvia hulevesiä on viivytettävä $1 \text{ m}^3/200 \text{ m}^2$ vettä läpäisemätöntä pintamateriaalia kohden.
- Kaava-alueen luoteisreunalle on rakennettava matala maavalli tai muulla tavoin estettävä hulevesien virtaaminen Ratikyläntien alikulkuun.
- Rakennuslupa-asiakirjoihin tulee sisältyä hulevesisuunnitelma.
- Autopaikkoja on varattava vähintään:
 - o AK-1-korttelialueella: 1 ap/asunto ja 1 ap/toimistotilojen 75 k-m²
 - o AL-korttelialueella: 1 ap/asunto ja 1 ap/liiketilöiden 75 k-m².

RAKENTAMATTOMAN MAAN EDELLEENLUOVUTUS

Maanomistaja vastaa tämän sopimuksen velvoitteiden toteuttamisesta myös niiden tonttien tai tonttien hallintaan oikeuttavien osakkeiden osalta, jotka se luovuttaa rakentamattomana 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 vakuutusta.

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.

Laihiolla _____.____.2024

Laihian kunnan puolesta LAIHIAN KUNNAHALLITUS

Juha Rikala
kunnanjohtaja

Jaakko Keto
talouspäällikkö

_____ . _____.____.2024

Kiinteistöosakeyhtiö M. Hahl Oy

Markku Hahl