

MAANKÄYTTÖSOPIMUS (luonnos)

Hyväksytty kunnanhallituksessa 24.11.2025 § X

SOPIJAPUOLET

Laihian kunta
Laihiantie 39
66400 Laihia
jäljempänä tässä sopimuksessa "Kunta"

X
jäljempänä tässä sopimuksessa "Maanomistaja"

SOPIMUSALUE

Sopimus koskee seuraavia kiinteistöjä:

- Vähä-Kekola 399-416-4-46, pinta-ala n. 2908 m²
- Vähä-Rauhala 399-416-4-44, pinta-ala n. 800 m²
- Kauppa-Kekola 399-416-4-56, pinta-ala n. 2475 m²
- Kauppa-Rauhala 399-416-4-54, pinta-ala n. 5000 m²

jäljempänä tässä sopimuksessa "Sopimusalue".

Sopimusalueen kokonaispinta-ala on noin 11 183 m².

SOPIMUSALUEEN NYKYINEN KAAVOITUSTILANNE

Laihian kirkonseudun osayleiskaavan päivitys on tullut voimaan 12.12.2016. Osayleiskaavassa Sopimusalue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi (C). Sopimusalue sijaitsee lisäksi yleiskaavan kerrostalovyöhykkeen sisäpuolella ja yleiskaavaan merkityn Pohjanmaan maakuntakaavan 2030 mukaisella maakunnallisesti arvokkaalla kulttuuriympäristöalueella. Yleiskaavan voimaantulon jälkeen on valmistunut Pohjanmaan maakuntakaava 2040, jossa alue on edelleen maakunnallisesti arvokas kulttuuriympäristö. Ympäristöministeriö on vuonna 2021 päivittänyt Laihianjoen kulttuurimaisema-aluetta, eikä Sopimusalue sen perusteella enää sijaitse arvokkaalla maisema-alueella.

Alueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa.

LÄHTÖKOHDAT

Sopijapuolten välillä on allekirjoitettu 3.12.2024 ja 4.12.2024 kaavoituksen käynnistämissopimus.

SOPIMUKSEN TARKOITUS

Sopimuksen tarkoituksena on, että Kunta ja Maanomistaja sopivat tällä sopimuksella asemakaavaehdotuksen (Kortteli 43) mukaisesta rakentamisesta ja muusta kaavan toteuttamisesta sopimusalueelle edellyttäen, että asemakaava saa lainvoiman.

KUNNALLISTEKNIIKAN SEKÄ YLEISTEN ALUEIDEN RAKENTAMINEN JA KUNNOSSAPITO

Kadut ja muut yleiset alueet

Kaavoitettaville tonteille kulku on suunniteltu LPA-alueen (autopaikkojen kortteli-alue) kautta. Maanomistaja tai korttelin 43 muut haltijat vastaavat LPA-alueen toteutuksesta ja ylläpidosta.

Kaavaan sisältyy Maunulanraitin katualuetta, jonka kunnossapito vastaa Kunta.

Maunulanraitin ja korttelin 43 välissä on EV-alue, joka on maanomistajan omistuksessa ja myös alueen rakentaminen ja kunnossapito kuuluu Maanomistajalle.

Asematien ja Maunulanraitin välissä oleva EV-alueen ylläpito kuuluu ELY-keskukselle.

Korttelin 43 mahdolliset melun- ja tärinätorjuntatoimenpiteet Maanomistaja hoitaa omalla kustannuksellaan.

Vesi- ja jätevesihuollon järjestäminen

Alueen rakennukset tulee liittää kunnalliseen vesihuoltoverkostoon. Kunta perii Sopimusalueella voimassa olevan taksan mukaiset vesi- ja jätevesihuollon liittymismaksut sekä vesi- ja jätevesimaksut.

Johtojen ja laitteiden siirtäminen

Poronkankaan Vesi Oy:n runkovesilinja sijaitsee valtatie suuntaisesti Maunulanraitin koillisreunassa, mikä tulee huomioida läheisellä EV-alueella tehtävissä toimissa.

Autopaikkojen järjestäminen

Asemakaavaehdotuksessa (Kortteli 43) osoitettavan autopaikkavelvoitteen täyttämiseksi Maanomistaja rakentaa omalla kustannuksellaan autopaikat / pysäköintialueen asemakaavaehdotuksen mukaisesti. Rakennettavat autopaikat jäävät Maanomistajan omistukseen ja hallintaan. Autopaikat ovat yksityisessä käytössä.

KORTTELIN RAKENTAMINEN, RAKENTAMISTAPA JA -AIKATAULU

Hyväksyttävässä asemakaavassa (Kortteli 43) annetaan alueen toteuttamiseen liittyen seuraavia määräyksiä:

- Rakentamatta jäävä tontin osa, jota ei käytetä leikki-, oleskelu- tai pysäköintialueena, on istutettava ja hoidettava puistomaisessa kunnossa.
- Hulevesisuunnitelma tulee esittää rakentamisluvassa. Tonttien hulevedet tulee viivyttää tonttialueella ennen niiden purkamista hulevesijärjestelmään. Viivytystilavuuden tulee olla $1 \text{ m}^3/100 \text{ m}^2$ läpäisemätöntä pintaa (asfaltti- ja kattopinta-ala) kohden.
- Asuinhuoneiden liikennemelun keskiäänitaso saa olla korkeintaan päivällä 35 dB ja yöllä 30 dB.
- Rakenteiden, kuten aitojen tai rakennusten on suojattava ulko-oleskelutiloja siten, ettei liikennemelun äänitaso ylitä päivällä 55 dB ja yöllä 45 dB.
- Valtatien ja Asematien suuntaan täytyy parvekkeet ja terassit olla lasitettuja tontilla 3.
- Asuinhuoneiden ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 32 dB Vaasantielle ja Asemantielle avautuvalla julkisivulla. Tämä koskee rakennuksia, jotka sijaitsevat alle 70 metrin etäisyydellä Vaasantiestä.
- Korttelissa rakennuksen yhtenäinen suora seinänpituus, jota ei katkaise rungon porrastus, varastorakennus, aita, pilaristo tai muu vastaava pysyvä rakennelma, saa olla enintään 25 metriä.
- Kortteleissa rakennusten pääasiallisen värisävy on oltava alueittain yhtenäinen ja rakennusten tulee sopeutua julkisivumateriaaleiltaan ja väriykseltään ympäröivään maaseutumaiseen kulttuuriympäristöön ja maisemaan.
- Rakennuksissa ei saa olla tasakattoa.
- Samaan katusivuun rajoittuvilla rakennuspaikoilla kattokaltevuuden on oltava alueittain yhtenäinen.
- Kaivettaessa on huomioitava happamat sulfaattimaat ja käsiteltävä määräysten ja ohjeistusten mukaan.
- Alueelle sallitaan huoltoa palvelevien rakennelmien sijoittaminen esim. muunta-mo.
- Autopaikat:
 - o AR-kortteleissa 1,2 ap/asunto

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 vakuutta.

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 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 täyttämistä 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 _____.____.2025

Laihian kunnan puolesta LAIHIAN KUNNANHALLITUS

Jari Rantala
kunnanjohtaja

Timo Perälä
talouspäälikkö

Laihiolla _____.____.2025

X