

ASEMAKAAVOITUKSEN KÄYNNISTÄMISSOPIMUS

1 (4)

Hyväksytty Laihian kunnanhallituksessa 25.1.2021 § ____

LUONNOS

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 seuraavia KPO-Kiinteistöt Oy:n omistuksessa olevia 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).
- jäljempänä tässä sopimuksessa ”Sopimusalue”.

Sopimusalueen kokonaispinta-ala on noin 13705 m².

Suunnittelualueeseen kuuluu lisäksi Laihian kunnan omistama tila Tori 399-405-6-143 (pinta-ala noin 1610 m²) sekä kunnan hallinnassa ja hoidossa olevat Huhtasentien katualue (pinta-ala noin 740 m²) ja jokirannan kevyenliikenteen väylä (pinta-ala noin 660 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 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 $\frac{3}{4}$ 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.

MAANOMISTAJAN ESITTÄMÄT TAVOITTEET JA LÄHTÖKOHDAT SOPIMUS-ALUEEN ASEMAKAAVOITTAMISELLE JA KAAVAN TOTEUTTAMISELLE

KPO-Kiinteistöt Oy / Osuuskauppa KPO anoo kaavamuutosta S-Market Laihian kehittämistä varten. Nykyisen liikerakennuksen laajentaminen ei ole liiketaloudellisesti järkevää, ja lisäksi pysäköintialueen pirstaleisuus luo haastetta saavutettavuudelle ja asiakasturvallisuudelle.

Maanomistajan suunnitelmissa on rakentaa suunnittelualueelle uusi noin 3000 m²:n liikerakennus, polttoainepiste ja autopesu sekä parkkipaikkoja. Uusi rakennus pitää pystyä rakentamaan siten, että kauppa on auki koko rakentamisen ajan.

Sopimusosapuolet ovat tietoisia siitä, että yhtiön 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 uuden liikerakennuksen, polttoainepisteen ja autopesun rakentamiseen. Lisäksi tavoitteena on selvittää alueen liikennöintiin, liikenneturvallisuuteen ja parkkipaikkoihin liittyvät kysymykset sekä alueella olevan torin tilanne.

KARTOITUS

Suunnittelualueelta on ajantasainen kaavan pohjakartta mittakaavassa 1: 2 000.

ASEMAKAAVA

Kunta selvittää asemakaavoituksen reunaehdot koko suunnittelualueella. Alustavana tavoitteena on, että asemakaavaluonnos laitetaan nähtäville alkuvuodesta 2021 ja kaavaehdotus keväällä 2021.

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 8.800 € (ALV 0 %). Kyseinen summa sisältää kaupunkikuvallisen tarkastelun / 3D-kuvasovitteen laatimisen alueelta. Maanomistaja vastaa lisäkustannuksista, mikäli tehtävään sisällytetään asemakaavoitukseen liittymättömiä tehtäviä, tavoitteet muuttuvat, suunnittelualuetta laajennetaan tai jaetaan osiin tai jos ilmenee erillisselvitysten laatimisen tarvetta.

SOPIMUSALUETTA KOSKEVAN MAANKÄYTTÖSOPIMUKSEN LAATIMINEN

Kunta ja Maanomistaja pyrkivät neuvottelemaan asemakaavaehdotuksen kunnanhallituskäsittelyn jälkeen maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen maankäyttö sopimuksen 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 LUOVUTTAA

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

ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

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

Liite: Kartta

Laihiolla ____.____.2021

Laihian kunnan puolesta LAIHIAN KUNNANHALLITUS

Juha Rikala
kunnanjohtaja

Sinikka Alamylläri
talousjohtaja

Kokkolassa ____.____.2021

KPO-Kiinteistöt Oy / Osuuskauppa KPO

Matti Laukka
talousjohtaja

Mika Mikkola
kiinteistöjohtaja