

ASEMAKAAVOITUKSEN KÄYNNISTÄMISSOPIMUS (luonnos)

SOPIJAPUOLET

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

LRC-Holding Oy
Linjaloistonkatu 3 B 43
02330 Espoo

ja

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

SOPIMUSALUE

Sopimus koskee seuraavia kiinteistöjä:

- Kortteli 51, tontti 6, omistaja LRC-Holding Oy
 - o Huoltola 399-416-4-68, pinta-ala noin 1200 m²
 - o Tuoppi 399-416-4-117, pinta-ala noin 870 m²
 - o Kallio 399-416-4-142, pinta-ala noin 298 m²
- Kortteli 51, tontti 7, omistaja LRC-Holding Oy
 - o Ristilä 399-416-4-48, pinta-ala noin 1600 m²
 - o Karila 399-416-4-143, pinta-ala noin 1302 m²
- Kortteli 51, tontti 8, omistaja Kiinteistöosakeyhtiö M. Hahl Oy
 - o Kauppakeskus 399-416-4-72, pinta-ala noin 2300 m²

jäljempänä tässä sopimuksessa ”Sopimusalue”

Sopimusalueen kokonaispinta-ala on noin 7570 m².

SOPIMUKSEN TARKOITUS

Sopimuksen tarkoituksena on, että Kunta ja Maanomistaja sopivat sopimusalueen asemakaavoituksen käynnistämisestä ja siihen liittyvistä ehdoista.

Sopijapuolet ovat tietoisia siitä, että käynnistytävä asemakaavoituksen valmistelu ei välttämättä johda asemakaavan hyväksymiseen.

LÄHTÖTILANNE

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 (K) ja liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa huoltoasematoimintaa palvelevia tiloja sekä sitä varten tarpeellisia jakelulaitteita ja säiliöitä (K-2). Huoltoasematilojen osuus saa olla enintään 45 % alueen enimmäisrakennusoikeudesta. Suurin sallittu kerrosluku on II ja tehokkuusluku $e=0,55$. Lisäksi tonteille osoitetun kaavamerkinnän mukaan 30 % tontista saa käyttää rakentamiseen.

MAANOMISTAJAN ESITTÄMÄT TAVOITTEET JA LÄHTÖKOHDAT SOPIMUSALUEEN ASEMAKAAVOITTAMISELLE JA KAAVAN TOTEUTTAMISELLE

Maanomistaja anoo kaavamuutosta, joka mahdollistaisi asuinliikerakennusten rakentamisen autokatoksineen tehokkuudella $e=1$. Karkea suunnitelmaluonnos on toimitettu kaavamuutoshakemuksen liitteenä.

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 asuinliikerakennusten rakentamiseen. Lisäksi tavoitteena on selvittää alueen liikennöintiin ja parkkipaikkoihin liittyvät kysymykset sekä liikenteestä aiheutuvien häiriöiden vaikutukset.

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 keväällä 2023.

Maanomistaja sitoutuu maksamaan Kunnalle asemakaavan valmistelun aiheuttamat kustannukset. Edellä mainittuihin kustannuksiin luetaan asemakaavan laatimisen ja käsittelyn sekä tässä yhteydessä tarvittavien maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) edellyttämien tai hankkeen toteuttamisen muutoin edellyttämien selvitysten ja vaikutusten arvioinnin kustannukset 11.900 € (ALV 0 %). Kyseinen summa sisältää kaupunkikuvallisen tarkastelun / 3D-havainnekuvan laatimisen alueelta.

Mikäli kaavaprosessin yhteydessä on tarpeen laatia mm. melu-, värinä- tai ilmanlaatuselvitys, kuuluvat näistä aiheutuvat kustannukset Maanomistajan maksettavaksi. Maanomistaja vastaa myös muista lisäkustannuksista, mikäli tehtävään sisällytetään asemakaavoitukseen liittymättömiä tehtäviä, tavoitteet muuttuvat, suunnittelualuetta laajennetaan tai jaetaan osiin tai jos ilmenee erillisselvitysten laatimisen tarvetta.

Maanomistajien kesken kaavamuutoksesta aiheutuvat kustannukset jaetaan siinä suhteessa, miten päivitettävän kaavan rakennusoikeus kullekin tontille määräytyy.

SOPIMUSALUETTA KOSKEVAN MAANKÄYTTÖSOPIMUKSEN LAATIMINEN

Kunta ja Maanomistaja pyrkivät neuvottelemaan asemakaavaehdotuksen kunnanhallituskäsittelyn jälkeen maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 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 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

Laihiolla _____.____.2022

Laihian kunnan puolesta LAIHIAN KUNNANHALLITUS

Juha Rikala
kunnanjohtaja

Jukka Girén
talousjohtaja

_____ _____.____.2022

Markku Savinko
LRC-Holding Oy

Markku Hahl
Kiinteistöosakeyhtiö M. Hahl Oy