

# MAANKÄYTTÖSOPIMUS (luonnos)

Hyväksytty kunnanhallituksessa 27.11.2023 § \_\_

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

jäljempänä tässä sopimuksessa ”Sopimusalue”.

Sopimusalueen kokonaispinta-ala on noin 15840 m<sup>2</sup>.

## SOPIMUSALUEEN NYKYINEN KAAVOITUSTILANNE

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 kulttuuriympäristöalueella. Yleiskaavan voimaantulon jälkeen on valmistunut Pohjanmaan maakuntakaava 2040, jossa alue on maakunnallisesti arvokas kulttuuriympäristö.

Kiinteistöjen Halli 399-405-6-131 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-m<sup>2</sup> tonttia kohti. KM-1 -alueen kerrosluku 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 kerrosluku on II ja tehokkuusluku  $e = 0,40$ . Alueen maapinta-alasta 25 % saa käyttää rakentamiseen. Jokirantaan on osoitettu asemakaavassa puistoa (VP).

## LÄHTÖKOHDAT

Sopijapuolten välillä on allekirjoitettu 10.8.2022, 11.10.2022 ja 28.10.2022 kaavoituksen käynnistämissopimus.

## SOPIMUKSEN TARKOITUS

Sopimuksen tarkoituksena on, että Kunta ja Maanomistaja sopivat tällä sopimuksella asemakaavaehdotuksen (Osakortteli 52) mukaisesta rakentamisesta ja muusta kaavan toteuttamisesta sopimusalueelle edellyttäen, että asemakaava saa lainvoiman.

Mikäli asemakaavan muutos saa lainvoiman, sopimusalueella tullaan erikseen sopimaan omistusten jaosta ja hallinnoinnista.

## KUNNALLISTEKNIIKAN SEKÄ YLEISTEN ALUEIDEN RAKENTAMINEN JA KUNNOSAPITO

### Kadut ja muut yleiset alueet

Jokirannassa sijaitsee puistoaluetta (VP) koko kaavamuutosalueen leveydeltä (noin 125 metriä) sekä jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu (pp) noin 44 metrin matkalla. Kiinteistön Puistohalli 399-405-6-165 osalta on kunnan ja kiinteistönomistajan kesken tehty vuonna 1998 sopimus puistoalueen ja kävelyreitien perustamisesta ja pitämisestä. Sopimuksessa alueiden haltijaksi on sovittu Kunta. Tätä sopimusta päivitetään tarpeen mukaan. Lisäksi kiinteistöjen Urheilukenttä 399-405-6-135 ja Onnela 399-405-6-48 jokirannassa sijaitseva puistoalue (VP) siirtyy kaavan saatua lainvoiman tällä sopimuksella Kunnan hallintaan ja hoitoon. Näin ollen koko kaavamuutosalueella sijaitseva jokirannan puistoalue on jatkossa kunnan hallussa ja hoidossa.

KL-3 -alueelle (liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suur-  
yksikön sekä julkista hallintoa varten tarkoitettuja virasto- ja toimistotiloja, ravintola-  
tiloja sekä muita kaupallisia palveluita) sijoittuvat jalankululle ja polkupyöräilylle va-  
ratut alueet Maanomistaja rakentaa itse ja pitää kunnossa omalla kustannuksellaan.  
Näiden väylien talvihoito kuuluu niin ikään Maanomistajan vastuulle ja kustannetta-  
vaksi.

Alkiontien risteyksen tuntumassa katualue laajenee noin 107 m<sup>2</sup>:n verran tontin puo-  
lelle, jotta linja-autopysäkki saadaan sijoitettua Laihiantien varteen. Katualueen laa-  
jennuksen osalta katualueen haltuunotto tullaan kaavamuutoksen voimaantulon jäl-  
keen käsittelemään kunnan teknisessä lautakunnassa. Tässä yhteydessä katualueen  
laajennus siirtyy kunnan hallintaan ja hoitoon.

#### Vesi- ja jätevesihuollon järjestäminen

Maanomistajalla on olemassa oleva vesi- ja viemäri liittymä sopimusalueella sekä ny-  
kyiseen Halpa-Halli -kiinteistöön että virastotalokiinteistöön.

Maanomistajalla on velvollisuus päivittää vesi- ja jätevesiliittymäsopimus, mikäli alu-  
eelle ryhdytään rakentamaan uutta rakennusta. Kunta perii Sopimusalueella normaalin  
taksan mukaiset vesi- ja jätevesihuollon liittymismaksut sekä vesi- ja jätevesimaksut.  
Koska alueella on entuudestaan olemassa vesi- ja jätevesiliittymät, voidaan niiden liit-  
tymismaksut hyödyntää liittymäsopimusten päivitysten yhteydessä. Liittymismaksut  
eivät kuitenkaan ole palautuskelpoisia.

#### Johtojen ja laitteiden siirtäminen

Sopimusalueella sijaitsee Vaasan sähköverkon kaapelireittejä maahan kaivettuna.  
Mahdollisissa kaivamistöissä täytyy ottaa huomioon kaapelireitit, ja niiden siirtämi-  
sestä sovitaan tarpeen mukaan. Kaapelien siirto tapahtuu Maanomistajan kustannuk-  
sella.

Myös Telia Finland Oyj:n kaapeleita, putkia ja kaapelikaivoja sijaitsee Sopimusalueel-  
la. Mikäli kaapeleita tai muita rakenteita joudutaan siirtämään, tulee siitä olla yhtey-  
dessä Teliaan vähintään 12 viikkoa ennen siirtotarvetta.  
Sopimusalueella olevien johtojen ja laitteiden mahdollisesta siirtämisestä vastaa  
Maanomistaja omalla kustannuksellaan.

Suunnittelualueen läpi Kauppatieltä jokirantaan kulkee kunnan hulevesilinja. Tämän  
mahdollinen siirto toteutetaan Kunnan kustannuksella. Lisäksi Suunnittelualueella si-  
jaitsee nykyisten kiinteistöjen omia vesi- ja viemäri linjoja, joiden muutostarpeet  
Maanomistaja huolehtii omalla kustannuksellaan.

#### Autopaikkojen järjestäminen

Asemakaavaehdotuksessa (Osakortteli 52) osoitettavan autopaikkavelvoitteen täyttä-  
miseksi 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 52) annetaan alueen toteuttamiseen liittyen seuraavia määräyksiä:

- Perustamisolosuhteet tulee tutkia tonttikohtaisesti.
- Korttelin 52 tontilla 2 rakennusten arkkitehtuurin tulee olla kaikilta julkisivuiltaan korkeatasoisia ja soveltua keskusta-alueelle.
- Rakennuksen yleisilmeen tulee julkisivumateriaalien, värityksen sekä ikkunoiden suhteen olla yhtenäinen. Laihiantien varressa rakennuksen julkisivussa yli 25 m pitkä yhtenäinen seinäpinta-ala tulee katkaista yhtenäisillä laajemmilla kokonaisuuksilla, jotka muodostavat harmonisen kokonaisuuden.
- IV-kerroksisen rakennusosan pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää vaaleaa rappausta tai rappausta vastaavaa pintakäsittelyä. Muilta osin julkisivuvärityksen tulee olla pääosin tummanharmaa, vaaleampia sävyjä voidaan käyttää katkaisemaan pitkiä yhtenäisiä seinäpintoja.
- Rakennuksen jokirannan puoleiselle sivulle saa rakennusalan ulkopuolelle sijoittaa parvekkeen esim. ravintolatilaja varten.
- Rakennusten yhtenäinen suora seinäpituus, jota ei katkaise rungon porrastus, varstorakennus, aita, pilaristo tai muu vastaava pysyvä rakennelma, saa olla enintään 30 metriä.
- Huolto- ja lastaustilat tulee sijoittaa, rajata/aidata ja verhoilla siten, että ne mielletään osaksi rakennusta.
- Huolto- ja lastausalueet tulee sijoittaa korttelialueelle. Ennen rakennusluvan myöntämistä hakijan on esitettävä suunnitelma huoltoliikenteen ja lastauspaikkojen turvallisista järjestelyistä ja sijainnista.
- Huoltoliikenne tulee eriyttää asiakasliikenteestä ja jalankulku- ja pyöräliikenteestä.
- Kauppatieltä puistoon johtava yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa tulee erottaa pysäköintialueesta taso- tai materiaalierolla tai istutuskais-talla. Lisäksi Kauppatien suuntainen läpiajo torin suuntaan tulee estää rakenteelli-sesti.
- Korttelialueelle saa rakentaa mainostornin, jonka enimmäiskorkeus maanpinnasta on 15 metriä.
- Happamat sulfaattimaat tulee huomioida ja käsitellä tarkoituksenmukaisella tavalla.
- Rakentaminen ja maankaivu on tehtävä siten, ettei aiheudu veden laatumuutoksia tai pysyviä muutoksia pohjaveden pinnankorkeuteen. Rakentamisen takia ei saa aiheutua haitallista pohjaveden purkautumista.
- Rakentamatta jäävä tontin osa, jota ei käytetä pysäköinti-, varasto- tai liikennealueena, on istutettava ja hoidettava puistomaisessa kunnossa.
- Paikoitusalueet ja torialue tulee rajata ja jäsenöidä puuistutuksin, vähintään 1 puu/10 autopaikkaa.
- Rakennusten on korkeusaseman suhteen noudatettava maaston muodot huomioi-vaa yhtenäistä linjaa.
- Vesivaurioille alttiit rakenteet tulee sijoittaa korkeustason N2000 +12,00 m (N60 +11,57 m) yläpuolelle.
- Tontin hulevedet tulee viivyttää tonttialueella ennen niiden purkamista huleve-sijärjestelmään. Viivyttävien rakenteiden (maalaiset viivytykskaivannot ja -säiliöt, suodatus-, viivytytys- ja imeytyspainanteet) tilavuuden tulee olla vähintään 1 m<sup>3</sup> / 100 m<sup>2</sup> läpäisemätöntä pintaa kohden. Piha- ja pysäköintialueiden hulevedet tulee johtaa öljyn- tai hiekanerotuksen tai suodatuksen kautta sadevesiviemäriin.

- Rakennuslupa-asiakirjoihin tulee sisältyä hulevesisuunnitelma.
- Autopaikkoja tulee sijoittaa korttelialueelle vähintään 1ap/50 k-m<sup>2</sup>.

## 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 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 takia.

## 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.

Liite: Kartta (asemakaavaehdotus pvm. 041023, tarkistukset KH 27.11.2023)

Laihiolla \_\_\_\_.\_\_\_\_.2023

Laihian kunnan puolesta LAIHIAN KUNNAHALLITUS

Juha Rikala  
kunnanjohtaja

Jukka Girén  
talousjohtaja

Laihiolla \_\_\_\_.\_\_\_\_.2023

Kokkolassa \_\_\_\_.\_\_\_\_.2023

\_\_\_\_\_  
Arto Sjöblom  
Kiinteistö Oy Laihian Virastokeskus

\_\_\_\_\_  
Esko Ylinen  
Kokkolan Halpa-Halli Oy