

MAANKÄYTTÖSOPIMUS

Hyväksytty Laihian kunnanhallituksessa 24.5.2021 § x

SOPIJAPUOLET

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

X
jäljempänä tässä sopimuksessa ”Maanomistaja”

X
jäljempänä tässä sopimuksessa ”Maanomistaja”

SOPIMUSALUE

Sopimus koskee seuraavia kiinteistöjä:
Kekola, 399-416-4-122, n. 4676 m²
Saarimaa, 399-416-4-166, n. 18013 m²

Sopimusalueen kokonaispinta-ala on yhteensä n. 22689 m².

Edellä olevat alueet yhdessä ovat jäljempänä tässä sopimuksessa ”Sopimusalue”.

SOPIMUSALUEEN NYKYINEN KAAVOITUSTILANNE

Kunnanvaltuuston 16.2.2015 hyväksymässä ja 12.12.2016 voimaan tulleessa Laihian Kirkonseudun osayleiskaavassa alue on osoitettu pääosin uutena keskustatoimintojen alueena (C). Alueen länsiosa on osoitettu pieneltä osin maatalousalueeksi (MT). Alue sijoittuu osayleiskaavassa pääosin kerrostalovyöhykkeelle, jonka mukaan alueelle voidaan sijoittaa enintään viisikerroksisia rakennuksia.

Alue sijoittuu lisäksi Pohjanmaan maakuntakaavan 2040 mukaiselle taajamatoimintojen alueelle (A), Vaasan kaupunkikehittämisen vyöhykkeelle (kk-1) sekä Laihianjokilaakson kulttuurimaiseman reuna-alueelle, joka on osoitettu maakunnallisesti arvokkaana kulttuuriympäristönä.

Sopimusalueella ei ole voimassaolevaa asemakaavaa, mutta alue rajautuu pohjois-, itä- ja kaakkoispuolelta kunnanvaltuuston 22.5.2017 § 33 hyväksymään VT 18 asemakaavan muutokseen ja laajennukseen, joka sai lainvoiman syksyllä 2020.

LÄHTÖKOHDAT

Sopijapuolten välillä on allekirjoitettu 12.7.2018 ja 18.7.2018 asemakaavoituksen käynnistämissopimus.

Maanomistaja on vuokrannut alueella sijaitsevan viljelysmaan kolmannelle osapuolelle.

SOPIMUKSEN TARKOITUS

Sopimuksen tarkoituksena on, että Kunta ja Maanomistaja sopivat tällä sopimuksella asemakaavaehdotuksen (Kortteli 41) mukaisesta rakentamisesta ja muusta kaavan toteuttamisesta sopimusalueelle edellyttäen, että asemakaava saa lainvoiman.

KUNNALLISTEKNIIKAN SEKÄ YLEISTEN ALUEIDEN RAKENTAMINEN JA KUNNOSAPITO

Kadut ja muut yleiset alueet

Sopimusalueen eteläosaan on asemakaavalla laajennettu Faaringintien katualuetta. Faaringintie on kunnan hoidossa. Mikäli tie perusparannetaan, tekee Kunta sen omalla kustannuksellaan.

Vesi- ja jätevesihuollon järjestäminen

Maanomistajalla on olemassa oleva vesiliittymä sopimusalueella sijaitsevaan vanhaan asuinrakennukseen.

Maanomistajalla on velvollisuus liittyä Kunnan jätevesihuollon verkostoon sekä täyttää vesiliittymäsopimus, mikäli alueelle ryhdytään rakentamaan uusia rakennuksia. Kunta perii Sopimusalueella normaalin taksan mukaiset vesi- ja jätevesihuollon liittymismaksut sekä vesi- ja jätevesimaksut. Mikäli alueella on entuudestaan olemassa vesiliittymä, voidaan sen liittymismaksu hyödyntää vesiliittymäsopimuksen päivityksen yhteydessä.

Johtojen ja laitteiden siirtäminen

Sopimusalueella sijaitsee Vaasan Sähköverkon kaapelireittejä maahan kaivettuna. Mahdollisissa kaivamistöissä täytyy ottaa huomioon kaapelireitit, ja niiden siirtämisestä sovitaan tarpeen mukaan.

Myös Elisa Oyj:n tietoliikenne rakenteita sijaitsee sopimusalueella. Mikäli kaapeleita tai muita rakenteita joudutaan siirtämään, tulee siitä olla yhteydessä Elisaan ja tilata ko. siirto. Siirrot ovat maksullisia.

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

Autopaikkojen järjestäminen

Asemakaavaehdotuksessa (Kortteli 41) 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

Asemakaavassa (Kortteli 41) alueelle toteutettavien suunnitteluratkaisujen ja pihajärjestelyiden tulee olla korkeatasoisia. Rakennusten tulee olla pulpetti- tai harjakattoisia ja valtatie puoleisista julkisivuista vähintään 30 % tulee olla punatiiltä. Rakennusten tulee julkisivumateriaalin, muodon, värityksen ja jäsentelyn suhteen olla yhtenäisiä.

Ilmastointikonehuoneet on toteutettava osana rakennuksen arkkitehtuuria ja ne on sijoitettava rakennuksen harja- tai pulpettikaton alle. Myös niiden vaatimat ilmanottoaukot, hormit ym. on toteutettava kootusti osana rakennuksen hahmoa.

Huolto- ja lastaustilat tulee sijoittaa, rajata/aidata ja verhoilla siten, että ne mielletään osaksi rakennusta. Huoltoliikenne tulee eriyttää asiakasliikenteestä ja kevyestä liikenteestä.

Rakennusten yhtenäinen suora seinäpituus, jota ei katkaise rungon porrastus, varastorakennus, aita, pilaristo tai muu vastaava pysyvä rakennelma, saa olla enintään 30 metriä.

Kaavakartalla määritellyn rakennusalan ja rakennusoikeuden lisäksi korttelialueille voidaan sijoittaa teknistä huoltoa palvelevia rakennelmia, esim. muuntamoita.

Korttelialueen valtatie puoleiselle alueelle saa rakentaa mainostornin, jonka enimmäiskorkeus maanpinnasta on 15 metriä. Mainostornia ei saa sijoittaa valtatie suoja-alueelle.

Rakentamatta jäävä tontin osa, jota ei käytetä pysäköinti-, varasto- tai liikennealueena, on istutettava ja hoidettava puistomaisessa kunnossa.

Paikotusalueet tulee rajata ja jäsenöidä puustutuksin, vähintään 1 puu/10 autopaikkaa.

Rakennusten on korkeusaseman suhteen noudatettava maaston muodot huomioivaa yhtenäistä linjaa.

Korttelialueella muodostuvia hulevesiä on viivytettävä $1 \text{ m}^3 / 100 \text{ m}^2$ vettä läpäisemättä pintamateriaalia.

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.

Laihialla

Laihian kunnan puolesta LAIHIAN KUNNAHALLITUS

Juha Rikala
kunnanjohtaja

Sinikka Alamylläri
talousjohtaja

Aika ja paikka

X

X