

Aiesopimus määräalan kehittamisestä ja luovuttamisesta

Kehittämistoimikunta 01.06.2026 § 29

Valmistelija

Elinvoimajohtaja Juha-Martti Kuoppala 26.5.2026

Kauhavan kaupungin ja Etelä-Pohjanmaan Osuuskaupan edustajat ovat neuvotelleet uuden S-Marketin rakentamisesta Ylihärmään ja laatineet sitä koskevan aiesopimuksen. Osapuolina sopimuksessa ovat Kauhavan kaupunki ja Eepee-Kiinteistöt Oy.

Kaupunki omistaa Kauhavan Ylihärmässä vt 19:sta ja Vaasantien risteysalueen läheisyydessä sijaitsevan Vähämaan tilan (kiinteistötunnus 233-424-2-292), josta on tarkoitus lohkoa noin 1,0 hehtaarin suuruinen määräala päivittäistavarakaupan (S-marketin) ja sitä tukevien toimintojen rakentamista varten.

Aiesopimuksen tarkoituksena on sopia osapuolten yhteistyöstä ja hankkeen edistämisestä siten, että määrälalle voidaan asemakaavoituksen, viranomaisratkaisujen ja muiden toteuttamisedellytysten täytyessä rakentaa noin 2.000 k-m²:n päivittäistavarakaupan myymälärakennus sekä toteuttaa sitä palvelevat pysäköinti-, huolto-, piha-, hulevesi-, liittymä- ja liikennejärjestelyt sekä siihen liittyvät mahdolliset vähittäiskaupan toiminnot.

Sopimus ei ole lopullinen kiinteistön kauppa eikä maakaaren mukainen kiinteistökaupan esisopimus. Lopullinen määräalan kauppa tehdään erillisellä kauppakirjalla. Osapuolet sitoutuvat toimimaan yhteistyössä ja edistämään hanketta sopimuksen tavoitteiden mukaisesti.

Kaupunki sitoutuu käynnistämään ja edistämään asemakaavoitusta, jonka tavoitteena on mahdollistaa sopimusalueelle noin 2.000 k-m²:n päivittäistavarakaupan ja sitä tukevan vähittäiskaupan toimintojen rakentaminen. Tavoitteena on, että asemakaava saavuttaa lainvoiman vuoden 2027 aikana.

Ostajalla on oikeus suorittaa sopimusalueella hankkeen suunnittelun kannalta tarpeellisia maaperä-, pohjavesi-, liikenne-, rakennettavuus-, luonto- ja muita tutkimuksia etukäteen kaupungin kanssa sovittavalla tavalla.

Osapuolet tiedostavat, että sopimusalueella ja sen läheisyydessä on todettu mustavaristen pesintää. Kaupunki sitoutuu edistämään viipymättä tarvittavia luontoselvityksiä, viranomaisneuvotteluja ja mahdollisia poikkeuslupamenettelyjä siltä osin kuin ne ovat mahdollisia ja kuuluvat kaupungin vastuulle. Ostaja sitoutuu suunnittelemaan hanketta siten, että luontoarvoihin kohdistuvat haitat pyritään välttämään tai minimoimaan. Osapuolet tiedostavat myös, että alue sijaitsee pohjavesialueella.

Hankkeen suunnittelussa ja toteuttamisessa tulee huomioida pohjaveden suojeleminen, hulevesien hallinta, ympäristönsuojeluvaatimukset sekä viranomaisten määräykset.

Hankkeen eteneminen ja lopullinen kauppa ovat ehdollisia sille, etteivät luontoarvot tai viranomaisratkaisut estä hankkeen toteuttamista olennaisilta osin. Lopullisen kaupan edellytyksenä on myös, että hankkeen kannalta tarpeelliset liittymä-, ajoneuvo-, jalankulku-, pyöräily- ja huoltoyhteydet ovat

toteuttamiskelpoisia eikä niiden kustannustaso muodostu osapuolten kannalta olennaisesti kohtuuttomaksi.

Määräalan alustava kauppahinta on 5,89 euroa/m² ilman puustoa.

Osapuolten lähtökohtana on, että lopulliseen kauppakirjaan sisällytetään rakentamisvelvoite, jonka tarkoituksena on varmistaa päivittäistavarakaupan toteutuminen määräalalle. Rakentamisvelvoitteen tavoitteena on, että ostaja toteuttaa määräalalle noin 2.000 k-m²:n päivittäistavara- ja vähittäiskaupan myymälärakennuksen sekä sitä palvelevat piha-, pysäköinti-, huolto-, hulevesi- ja liikennejärjestelyt.

Rakentamisvelvoitteen tarkempi sisältö, määräajat, mahdolliset seuraamukset ja hyväksyttävät viivästysperusteet määritellään lopullisessa kauppakirjassa ottaen huomioon asemakaavan lopullinen sisältö, viranomaisratkaisut, liikennejärjestelyt, luontoarvot, kunnallistekniikka, rakentamislupamenettely ja muut hankkeen toteuttamiseen vaikuttavat seikat.

Kaupunki vastaa asemakaavoituksen tavanomaisista valmistelu- ja viranomaiskustannuksista, ellei osapuolten välillä erikseen kirjallisesti muuta sovita.

Ostaja vastaa omaa rakennushankettaan koskevista suunnittelu-, selvitys-, lupa-, rakentamis-, liittymä-, piha-, pysäköinti-, huolto-, hulevesi- ja muista tontin sisäisistä kustannuksista.

Ostajan hankkeesta johtuvista erityisistä lisäselvityksistä, suunnitelmista, poikkeuslupamenettelyistä, liikennejärjestelyjen tarkemmasta suunnittelusta, johtosiirroista, kunnallistekniikan muutoksista ja muista erilliskustannuksista sovitaan erikseen ennen lopullista kauppaa.

Alueellisista liikenne-, kunnallistekniikka-, hulevesi-, ympäristö- ja muista toteutusratkaisuksista sekä niiden kustannusvastuista sovitaan erillisessä toteutussopimuksessa tai lopullisessa kauppakirjassa ennen lopullisen kaupan allekirjoittamista.

Sopimus on voimassa 24 kuukautta allekirjoittamisesta. Voimassaoloa voidaan jatkaa osapuolten kirjallisella sopimuksella.

Hallintosäännön (35 §) mukaan kehittämistoimikunta tekee esityksiä kaupungin kehittämisen kannalta tärkeimmistä elinkeinopoliittisista periaatteista ja ratkaisuista, joten aiesopimus tuodaan kehittämistoimikunnan käsiteltäväksi ennen kaupunginhallituksen käsittelyä.

Etelä-Pohjanmaan Osuuskauppa käsittelee aiesopimusta viikolla 22.

Esittelijä

Elinvoimajohtaja Juha-Martti Kuoppala

Päätösehdotus

Kehittämistoimikunta esittää kaupunginhallitukselle, että Kauhavan kaupunki ja Eepee-Kiinteistöt Oy tekevät edellä selostetun mukaisen aiesopimuksen määräalan kehittämisestä ja luovuttamisesta päivittäistavarakaupan ja sitä tukevien toimintojen rakentamista varten.

Päätös

Esitys hyväksyttiin.

Lisätietoja

Elinvoimajohtaja Juha-Martti Kuoppala

Kaupunginhallitus 08.06.2026 § 110
263/00.02.13/2026

Valmistelija	Elinvoimajohtaja Juha-Martti Kuoppala 2.6.2026
	Kehittämistoimikunta esittää kaupunginhallitukselle, että Eepee-Kiinteistöt Oy:n kanssa tehdään edellä selostettu aiesopimus. Eepee-Kiinteistöt Oy on hyväksynyt sopimuksen omalta osaltaan.
Esittelijä	Kaupunginjohtaja Vesa Rantala
Päätösehdotus	Kauhavan kaupunki tekee Eepee-Kiinteistöt Oy:n kanssa aiesopimuksen määräalan kehittämisestä ja luovuttamisesta päivittäistavarakaupan sekä sitä tukevien toimintojen rakentamista varten.
Päätös	Kaupunginhallitus hyväksyi yksimielisesti kaupunginjohtajan ehdotuksen.
Lisätietoja	Elinvoimajohtaja Juha-Martti Kuoppala, puh. 040 553 0354, etunimi.sukunimi@kauhava.fi
