



Asemakaavoituksen käynnistämissopimus, kortteli 2, tontti 6

Sopijapuolet

Kajaanin kaupunki

PL 133

87101 Kajaani

jäljempänä tässä sopimuksessa ”Kaupunki”

ja

Kiinteistön 205-1-2-6 omistaja

KOY Kajaanin Helmi, Y-tunnus 3205763-4

jäljempänä tässä sopimuksessa ”Hakija”

Sopimusalue

Sopimus koskee kiinteistöä 205-1-2-6, jonka pinta-ala on 2 050 m², (osoitteessa Kirkkokatu 26 ja Brahenkatu 14).

Jäljempänä tässä sopimuksessa ”Sopimusalue”.

Sopimusalueen rajaus on esitetty liitteessä 1 (ote ajantasa-asema-kaavasta 1:1000 ja asemakaavamerkinnot ja -määräykset).

Sopimuksen tarkoitus

Sopimuksen tarkoituksena on, että Kaupunki ja Hakija sopivat Sopimusalueen asemakaavoituksen käynnistämisestä ja siihen liittyvistä ehdoista. Sopijapuolet ovat tietoisia siitä, että käynnistyvä asemakaavoituksen valmistelu ei välttämättä johda asemakaavan hyväksymiseen.

Lähtötilanne

Posti

PL 133
87101 Kajaani

Käyntiosoite

Pohjolankatu 13
87100 Kajaani

Puhelin

08 61 551

Sähköposti

kajaani@kajaani.fi



Voimassa oleva asemakaava

Sopimusalueella on voimassa asemakaava, jonka ympäristöministeriö on vahvistanut 7.3.1985. Liitteessä 1 on ajantasa-asemakaavaote sekä asemakaavamerkinnot ja määräykset.

Voimassa olevassa asemakaavassa alue on Välikadun ja Kirkkokadun puolella I-kerroksisten kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialuetta YK-2, jonka rakennusoikeus on 975 k-m². Brahenkadun puolella on enintään IV-kerroksisten asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta AL-8, jonka rakennusoikeus on 1575 k-m².

Yleisissä määräyksissä määrätään muun muassa autopaikkamääristä ja leikki- ja oleskelualueiden sekä istutettavien puiden määristä.

Kaavalliset selvitykset

- Kajaanin keskustan pysäköintistrategia, Ramboll, 2019
- Kajaanin keskustaajaman meluselvitys, SITO 2014
- Kajaani, Kaupunkiarkeologinen inventointi, Museovirasto, 2001
- Selvitys Kajaanin keskustaajaman kulttuuriympäristöstä kaavoitusta varten, Kainuun Museo, 2017

- Kaavoituksen edetessä voidaan edellyttää muita mahdollisia kaavaa varten tehtäviä selvityksiä ja/tai suunnitelmia suunnittelualueen osalta. Niistä aiheutuvat kustannukset maksaa Hakija.

Selvityksessä Kajaanin keskustaajaman kulttuuriympäristöstä kaavoitusta varten on entinen pappila (Brahenkatu 14) luokiteltu erityisen tärkeäksi/arvokkaaksi kohteeksi, jota ei saa purkaa eikä olennaisilta osin muuttaa ilman pakottavaa syytä.

Tavoitteita sopimusalueen asemakaavoittamiselle

Kaupunki sitoutuu käynnistämään Sopimusalueella asemakaavan muuttamisen alla kuvattujen tavoitteiden mukaisesti, mikäli Kaupunki toteaa kaavoitukselle olevan edellytyksiä. Asemakaavan sisältö määräytyy maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen kaavoitusprosessin ja mainitun lain kaavan sisältövaatimusten mukaisesti. Näistä syistä sopimuksessa kuvatut tavoitteet eivät ole Kajaanin kaupunkia eivätkä tulevaa kaavoitusta sitovia.

Sopimusalueen kaavoituksen pohjakartan Kaupunki täydentää tarvittaessa.

Sopimusalue kuuluu Välikadun asemakaavamuutokseen (Liite 2), jonka tavoitteena on päivittää vanhentunut asemakaava ja tarkastella koko kaava-alueella täydennysrakentamista liike- ja asuinkäyttöön. Mahdollinen uusi rakentaminen sovitetaan keskustan vaihtelevan korkuiseen rakennuskantaan ja tarkastellaan rakennusoikeutta koko-



naisuutena. Tavoitteena on suojella asemakaavalla kaava-alueen historiallisesti, rakennushistoriallisesti tai kaupunkikuvallisesti arvokkaat rakennuskohteet. Kiinteistöjen osalta, joille ei voida osoittaa lisärakennusoikeutta, kaava päivitetään vastaamaan nykytilannetta ja tarkistetaan rakennusoikeus ja rakennusalat.

Sopimusalueella on tavoitteena mahdollistaa asemakaavalla täydennysrakentaminen ja suojella entinen pappilarakennus.

Kajaanin seurakunta on jättänyt kiinteistöstä asemakaavamuutos-hakemuksen v. 2010 ja tällä hetkellä kiinteistön omistaa KOY Kajaanin Helmi. Hakemuksessa on esitetty toiveena rakennusoikeuden lisäämistä ja käyttötarkoituksen muuttamista asuinliikerakennusten korttelialueeksi. Hanketoimija teettää viitesuunnitelmia alueen täydennysrakentamisesta.

Asemakaavan laatimisen kustannukset

Asemakaavan valmistelusta aiheutuvat kustannukset maksaa Hakija.

Kajaanin kaupungin kaavoituksesta perittävät maksut määräytyvät voimassa olevan hinnaston mukaisesti. Maksut on hyväksytty ympäristötekniisessä lautakunnassa 30.9.2015 § 71 ja ne ovat voimassa 23.10.2015 alkaen (Liite 3).

Koko asemakaavamuutosalue sijaitsee Kajaanin ydinkeskustassa. Mahdollinen lisärakentaminen tulee vaikuttamaan huomattavasti kaupunkikuvaan ja alueella ja läheisyydessä on valtakunnallisesti arvokasta kulttuuriympäristöä. Kaavamuutosalue on laaja ja muun muassa näistä syistä kaavamuutos kuuluu hinnaston mukaiseen 3. luokkaan, jossa perushinta on 13 000 e.

Hakija maksaa asemakaavan valmistelusta aiheutuvat kustannukset Välikadun asemakaavamuutosalueella, mikäli kiinteistölle on osoitettava lisärakennusoikeutta. Jos kyseessä on olemassa olevan tilanteen päivitys, ei valmistelusta aiheutuvia kustannuksia tarvitse maksaa. Kustannuksiin luetaan perushinnan lisäksi asemakaavan laatimisen ja käsittelyn sekä tässä yhteydessä tarvittavien maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämien tai hankkeen toteuttamisen muutoin edellyttämien selvitysten, suunnitelmien ja vaikutusten arvioinnin kustannukset. Lisäksi peritään kaavoitukseen liittyvät kuulemis-, kuulutus- ja ilmoituskulut.

Jos täydennysrakentamisen osoittaminen kaavassa vaatii viitesuunnitelmien laatimista, niin Hakija tilaa kustannuksellaan tarvittavat suunnitelmat kaupungin hyväksymältä konsultilta. Viitesuunnitelmia tarvitaan, jos lisärakentaminen on kaupunkikuvallisesti tai kulttuurihistoriallisen ympäristön takia merkittävää tai osoitetaan maanalaista pysäköintiä tai rakennuspaikka on muuten haasteellinen tai vaatii muutoin tarkempaa suunnittelua.



Kaavoituskulut jaetaan kiinteistöille osoitettavien lisärakennusoikeuksien suhteessa. Huomioon otetaan koko kaava-alueen kiinteistöt. Kaavoituskustannusten tarkka määrä selviää vasta kaavoituksen loppuvaiheessa.

Mikäli asemakaava ei tule voimaan

Hakijalta veloitetaan kaavan laatimisesta aiheutuneet kulut kaavoitustaksan mukaisesti:

Kaikki maksuperusteiden mukaiset maksut ja kustannuskorvaukset on suoritettava, kun kaavapäätös on lainvoimainen tai kustannuksia voidaan periä niiden aiheuttua erillisen sopimuksen mukaan. Mikäli kaavaa tai sen muutosta ei hyväksytä, hallinto-oikeus tai korkein hallinto-oikeus kumoaa hyväksymispäätöksen tai se muusta syystä ei tule voimaan, peritään laatimis- ja käsittelykustannuksista 50 % sekä selvitys-, ilmoitus- ja kuulutuskustannukset. Mikäli hakija peruu (kaava)hakemuksen ennen kaavaehdotuksen hyväksymispäätöstä, peritään hakijalta 50 % maksuperusteiden mukaisesta maksusta ja kaavahankkeesta aiheutuneet kuulemis- ja muut kustannukset. Maksut ja kustannukset jaetaan maanomistajien kesken rakennusoikeuden mukaisessa suhteessa tai erillisen sopimuksen mukaan.

Sopimusaluetta koskevan maankäyttö sopimuksen laatiminen

Kaupunki ja Hakija neuvottelevat maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen maankäyttö sopimuksen.

Sopimuksen hyväksyminen, voimaantulo ja sitovuus

Tämä sopimus tulee voimaan sopijapuolten allekirjoituksilla.

Sopimuksen siirtokielto

Hakija ei saa siirtää tätä sopimusta osittain tai kokonaan kolmannelle ilman kaupungin suostumusta.

Sopimusalueen luovutus

Mikäli Hakija luovuttaa Sopimusalueen osittain tai kokonaan kolmannelle tämän sopimuksen voimassa ollessa, Hakija vastaa edelleen Kaupunkiin nähden tämän sopimuksen mukaisista velvoitteista.

Sopimuksen päättyminen



Tämä sopimus päättyy silloin, kun asemakaava tulee voimaan ja Hakija on suorittanut kaikki sopimuksen piiriin kuuluvat maksut Kaupungille.

Tästä sopimuksesta mahdollisesti aiheutuvat erimielisyydet, joista sopijapuolet eivät pääse sopuun, ratkaistaan Kainuun käräjäoikeudessa Kajaanissa.

Tätä sopimusta voidaan muuttaa vain kirjallisesti. Sopijapuolten on vahvistettava muutokset allekirjoituksin.

Sopimuksen liitteet

Liite 1: Kartta sopimusalueen rajauksesta (ote ajantasa-asemakaavasta 1:1000 ja asemakaavamerkinnot ja -määräykset)

Liite 2: Alustava Välikadun asemakaavamuutosrajaus

Liite 3: Kajaanin kaupungissa kaavoituksesta ja muista kaavoitukseen liittyvistä viranomaistehtävistä perittävät maksut

Allekirjoitukset

Sopimus allekirjoitetaan sähköisesti

KAJAANIN KAUPUNKI

Jussi Heikkinen
Tekninen johtaja

HAKIJA

KOY Kajaanin Helmi (Kiinteistön 205-1-2-6 omistaja)