



Asemakaavoituksen käynnistämissopimus, kortteli 3, tontti 3

Sopijapuolet

Kajaanin kaupunki

PL 133

87101 Kajaani

jäljempänä tässä sopimuksessa "Kaupunki"

ja

Kiinteistön 205-1-3-3 omistaja

Asunto Osakeyhtiö Brahentorni, Y-tunnus 0219757-2

jäljempänä tässä sopimuksessa "Hakija"

Sopimusalue

Sopimus koskee kiinteistöä 205-1-3-3, jonka pinta-ala on 1 126 m², (osoitteessa Brahenkatu 8a ja Välikatu 7a ja Koivukoskenkatu 16).

Jäljempänä tässä sopimuksessa "Sopimusalue".

Sopimusalueen rajaus on esitetty liitteessä 1 (ote ajantasa-asema-kaavasta 1:1000 ja asemakaavamerkinntät 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

Voimassa olevat asemakaavat

Korttelissa 3 on voimassa asemakaava, jonka on vahvistanut sisäministeriö 23.4.1965. Liitteessä 1 on ajantasa-asemakaavaote sekä asemakaavamerkinntät ja määräykset.

Voimassa olevassa asemakaavassa alue on Välikadun puolella I- ja Brahenkadun puolella VI-kerroksisten yhdistettyjen liike- ja asuntokerrostalojen korttelialuetta ALK, jonka rakennusoikeus on tontilla 3



1 350 k-m². Lisäksi asemakaavassa annetaan määräyksiä muun muassa autopaikkojen ja lasten leikkitilan määristä.

Kaavalliset selvitykset

- Kajaanin keskustan pysäköintistrategia, Ramboll, 2019
- Kajaanin keskustaajaman meluselvitys, SITO 2014
- Kajaani, Kaupunkiarkeologinen inventointi, Museovirasto, 2001

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

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 kokonaisuutena. 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.

Asunto Oy Brahentorni (tontti 3) on tiedustellut mahdollisuutta lisätä rakennusoikeutta kiinteistön Välikadun puoleiseen osaan.

Sopimusalueella on tavoitteena mahdollistaa asemakaavalla täydennysrakentaminen.

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 osoitettavissa 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 viite-suunnitelmien 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 aiheuduttua 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 maankäytösopimuksen laatiminen



Kaupunki ja Hakija neuvottelevat maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen maankäytösopimuksen.

Sopimuksen hyväksyminen, voimaantulo ja sitovuus

Tämä sopimus tulee voimaan sopijapuolten allekirjoituksilla.

Sopimuksen siirtokiello

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

Posti

PL 133
87101 Kajaani

Käyntiosoite

Pohjolankatu 13
87100 Kajaani

Puhelin

08 61 551

Sähköposti

kajaani@kajaani.fi



KAJAANIN KAUPUNKI

Jussi Heikkinen
Tekninen johtaja

HAKIJA

Asunto Oy Brahentorni (Kiinteistön 205-1-3-3 omistaja)