

MAANKÄYTTÖSOPIMUS, TONTTI 205-1-7-20, KAUPPAKATU 19

SOPIJAPUOLET

1. Kajaanin kaupunki, y-tunnus: 0214958-9
Pohjolankatu 13 PL 133
87100 KAJAANI 87101 KAJAANI

jäljempänä tässä sopimuksessa "Kaupunki"

2. a) Kajaanin Kauppakatu 19 Oy, y-tunnus: 3268436-3
c/o Tilipalvelu Jouni Korhonen Oy
Kuurnantie 7
87200 KAJAANI

jäljempänä tässä sopimuksessa "Maanomistaja"

SOPIMUSALUE

Sopimus koskee Kajaanin kaupungin 1. kaupunginosassa sijaitsevaa tonttia nro 205-1-7-20, osoitteessa Kauppakatu 19. Tontin pinta-ala on 1398 m². Jäljempänä tässä sopimuksessa "Sopimusalue".

SOPIMUSALUEEN KAAVOITUSTILANNE

Sopimusalueella on voimassa 23.4.1965 hyväksytty ja 13.4.1977 voimaan tullut asemakaava nro 103.

SOPIMUKSEN TARKOITUS

Sopimuksen tarkoituksena on, että Kaupunki ja Maanomistajat sopivat tällä sopimuksella asemakaavaehdotuksen 10.12.2024 mukaisesta rakentamisesta ja muusta kaavan toteuttamisesta Sopimusalueelle edellyttäen, että asemakaava saa lainvoiman.

ALUEIDEN LUOVUTTAMINEN

Tässä sopimuksessa ei ole tarve sopia maa-alueiden luovuttamisesta, koska kaavamuutoksella ei ole vaikutusta Kaupungin tai Maanomistajien maa-alueiden käyttötarkoitukseen siten, että Kaupungin tai Maanomistajien välillä tulisi suorittaa alueiden luovutuksia puolin tai toisin.

MAHDOLLINEN PILAANTUNUT MAAPERÄ

Sopijaosapuolilla ei ole tiedossa, että sopimusalueella olisi harjoitettu sellaista toimintaa, joka voisi aiheuttaa maaperän pilaantumista.

Sopimusalueella olevien mahdollisten pilaantuneiden maa-alueiden on selvitettävä tarvittavassa laajuudessa, kun aluetta ryhdytään rakentamaan. Tarvittavien selvitysten ja tutkimusten teettämisestä sekä niiden kustannuksista vastaavat Maanomistajat.

Mikäli Sopimusalueelta löytyy pilaantuneita maa-alueita, niiden kunnostamisesta sekä pilaantuneen maa-aineksen jatkokäsittelystä vastaavat aiheuttajaperiaatteen mukaisesti katualueen osalta Kaupunki ja sopimusalueen osalta Maanomistajat kumpikin omalla kustannuksellaan sen mukaisesti kumman alueelta pilaantumisen aiheuttama päästö on peräisin.

KUNNALLISTEKNIIKAN SEKÄ YLEISTEN ALUEIDEN RAKENTAMINEN JA KUNNOSSAPITO

Sopimusalueella on olemassa oleva kunnallistekniikka. Mahdolliset muutokset yleisillä alueilla suunnitellaan ja rakennetaan Kaupungin hyväksymien suunnitelmien mukaisesti ja Kaupungin valvonnassa siinä aikataulussa kuin alueen korttelien rakentaminen edellyttää.

Mikäli sopimusalueen tonttien rakentaminen vaatii yleisten alueiden käyttämistä väliaikaisesti rakentamisen aikana ja niiden rakenteiden rikkomisen kaivamisen tai muun syyn takia, tulee Maanomistajien vastata rakenteiden korjaamisesta entiseen tasoon, tai mikäli rakenteiden tasoa kohotetaan Maanomistajien vaatimuksesta, kohotettu tasoa vastaavasti.

Vesi- ja jätevesihuollon järjestäminen

Maanomistajilla on velvollisuus liittyä Kaupungin vesi- ja jätevesihuollon verkostoihin elleivät Kaupunki ja Maanomistajat vesihuoltolain puitteissa erikseen toisin sovi. Kaupunki (Kajaanin Vesi) perii Sopimusalueella normaalin taksan mukaiset vesi- ja jätevesihuollon liittymismaksut sekä vesi- ja jätevesimaksut.

Autopaikkojen järjestäminen

Asemakaavaehdotuksessa 10.12.2024 osoitettavan autopaikkavelvoitteen täyttämiseksi Maanomistajat rakentavat omalla kustannuksellaan autopaikat asemakaavaehdotuksessa osoitetulle tonteille siinä vaiheessa, kun se asemakaavan mahdollistaman tonttien lisärakentamisen takia on tarpeen. Rakennettavat autopaikat jäävät Maanomistajien omistukseen ja hallintaan.

KORTTELIENTEN RAKENTAMINEN, RAKENTAMISTAPA JA -AIKATAULU

Tontilla 205-1-7-20 on vuonna 1967 valmistunut kerrosalaltaan 2620 krs-m² suuruinen muu myymälärakennus, pysyvä rakennustunnus PRT1018019019. Asemakaavaehdotuksen mukaisesti tontin kokonaisrakennusoikeus on yhteensä 3875 krs-m², jolloin rakennusoikeus kasvaa tontilla 1925 krs-m², minkä perusteella maanomistajalle aiheutuu kaavasta merkittävää hyötyä. Maanomistajalla on tällöin lain mukainen velvollisuus osallistua Kaupungille kaavan toteuttamisesta aiheutuviin kustannuksiin.

Kaupunki voi luopua kohdan ”Muut korvaukset” mukaisen maankäyttökorvauksen vaatimisesta, koska asemakaavan mahdollistama yhteensä 1255 krs-m² suuruinen lisärakennusoikeus on pääasiassa asuinrakennusoikeutta ja lisärakennusoikeuden hyödyntäminen vaatii autopaikkojen sijoittamisen maanalaiseen parkkihalliin tontilla.

Edellytyksenä luopumiselle on, että Maanomistaja purkaa tontilla olevan rakennuksen ja käynnistää uudisrakentamisen tai käyttää tämän sopimuksen kohdan ”Muut korvaukset” vastaavan summan tontilla olemassa olevien rakennusten energiatehokkuuden parantamiseen, esteettömyyden kehittämiseen, tonttia palvelevien sähkölatauspaikkojen rakentamiseen tai katon, julkisivun tai piha-alueen peruskorjaukseen viiden (5) vuoden kuluessa asemakaavan voimaantulosta, velvollisuus kohdan ”Muut korvaukset” mukaisen rahallisen korvauksen maksamiseen raukeaa.

Suunnitelma tehtävistä toimenpiteistä ja niiden aikatauluista on esitettävä kaupungille. Toteuttamisen yhteydessä kaupungille on esitettävä hyväksyttävissä oleva kustannusarvio toimenpiteiden kokonaiskustannuksista.

MUUT KORVAUKSET

Ellei tämän sopimuksen kohdasta ”Korttelien rakentaminen, rakentamistapa ja -aikataulu” muuta johdu, maksavat Maanomistajat Kaupungille asemakaavan muutoksen vaatimien kunnallistekniikan ja julkisen palvelurakenteen toteuttamisen kustannusten korvauksena **57 000 euroa** kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun Kaupunki tätä vaatii, mutta ei kuitenkaan ennen kuin edellä mainitun kohdan viiden (5) vuoden määräaika on täyttynyt.

RAKENTAMATTOMAN MAAN EDELLEENLUOVUTUS

Maanomistajilla on velvollisuus siirtää luovutuskirjalla tämän sopimuksen mukaiset velvoitteet uusille omistajille tonttien omistusoikeuden tai tonttien hallintaan oikeuttavien osakkeiden luovuttamisen yhteydessä. Tällöin ko. luovutuskirjaan on otettava tämän sopimuksen mukaiset ehdot siten, että tämän sopimuksen mukaiset korvaukset, sopimussakot ja muut saatavat maksetaan sopimusrikkomuksen tapahtuessa Kaupungille.

Ellei velvollisuuksia ole luovutussopimuksella siirretty, vastaavat Maanomistajat tämän sopimuksen velvoitteiden toteuttamisesta myös niiden tonttien tai tonttien

hallintaan oikeuttavien osakkeiden osalta, jotka se on luovuttanut rakentamattomana kolmannelle.

SOPIMUSSAKKO

Mikäli Maanomistajat eivät ole suorittaneet tämän sopimuksen kohdassa "Korttelien rakentaminen, rakentamistapa ja -aikataulu" mukaisia toimenpiteitä em. kohdassa asetetun määräajan kuluessa asemakaavan voimaantulosta, Maanomistajat maksavat Kaupungille korvauksena tämän sopimuksen kohdassa "Muut korvaukset" sovitun maankäyttö Sopimuskorvauksen 3 kuukauden kuluessa edellä mainitun määräajan päättymisestä, ellei Kaupungin ja Maanomistajien kesken erikseen toisin sovita.

Mikäli Maanomistajat ovat luovuttaneet rakentamattomana omistamansa sopimusalueen alueet tai osan niistä tai siirtäneet tämän sopimuksen kolmannelle ilman että sopimusvelvoitteita on samalla siirretty uudelle omistajalle, Maanomistajat ovat velvollisia maksamaan Kaupungille korvauksena kohdassa "Muut korvaukset" sovitun maankäyttö Sopimuskorvauksen 3 kuukauden kuluessa ao. alueen luovutuksesta tai sopimuksen siirrosta, ellei Kaupungin ja Maanomistajien kesken erikseen asiasta toisin sovita.

Mikäli maanomistajat muutoin rikkovat tämän sopimuksen ehtoja, voi kaupunki asettaa Maanomistajia etukäteen kirjallisesti kuultuaan Maanomistajien maksettavaksi sopimussakon, joka on korkeintaan kohdassa "Muut korvaukset" määritetyn korvauksen määrä.

SOPIMUKSEN VOIMAANTULO JA SITOVUUS, RAUKEAMINEN

Tämä sopimus tulee voimaan sekä Kaupunkia ja Maanomistajia sitovaksi sen jälkeen, kun tämä sopimus on allekirjoitettu ja kun kaupungin sopimuksen hyväksymistä koskeva päätös on lainvoimainen.

Mikäli sopimukseen liittyvää asemakaavamuutosta koskeva hyväksyvä päätös ei saa lainvoimaa tai asemakaava tulee voimaan sisällöltään olennaisesti toisenlaisena, sopijapuolet neuvottelevat sopimuksen jatkamisesta tai päättämisestä.

Mikäli asemakaavan hyväksymistä koskeva päätös on kielteinen, sopimus raukeaa. Sopimuksen rautessa osapuolilla ei ole oikeutta mihinkään vaatimukseen sopimuksen nojalla ja osapuolet eivät ole velvollisia mihinkään korvauksiin sopimuksen raukeamisen takia.

Ellei muuta ole mainittu, sopimukseen sisältyvät määräajat lasketaan alkavaksi asemakaavan muutoksen voimaantulosta.

SOPIMUKSEN PÄÄTTYMINEN

Tämä sopimus päättyy, kun sopijapuolet ilmoittavat sopimusvelvoitteidensa täyttämisestä, se voidaan neuvottelussa yhteisesti todeta ja allekirjoittaa samalla sopimuksen päättymistä osoittava asiakirja, joka liitetään tämän sopimuksen liitteeksi.

ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

Erimielisyydet, joita sopijapuolet eivät pysty neuvotteluissa ratkaisemaan, pyritään ratkaisemaan ns. yksinkertaistetussa välimiesmenettelyssä tai toissijaisesti Kainuun käräjäoikeudessa Kajaanissa.

ALLEKIRJOITUKSET

Tätä sopimusta on tehty kaksi samanlaista kappaletta, yksi Kaupungille ja yksi Maanomistajille.

Kajaanissa ____ . päivänä _____ kuuta 2025.

KAJAANIN KAUPUNKI

Jussi Heikkinen
tekninen johtaja

Paula Halonen
hallintojohtaja

KAJAANIN KAUPPAKATU 19 OY

Matti Kalevi Ahrelma, hallituksen pj.