

MAANKÄYTTÖSOPIMUS, TONTTI 205-8-71-7, KOY Kajaanin Kehräämöntie 24

SOPIJAPUOLET

Kajaanin kaupunki, y-tunnus: 0214958-9
PL 133 Pohjolankatu 13
87101 KAJAANI 87100 KAJAANI
jäljempänä tässä sopimuksessa ”Kaupunki”

KOY Kajaanin Kehräämöntie 24, y-tunnus: 3200415-3
c/o Colliers Finland Oy
Firdonkatu 2 T 173
00520 HELSINKI
jäljempänä tässä sopimuksessa ”Maanomistaja”.

SOPIMUSALUE

Sopimus koskee tonttia nro 205-8-71-7 Petäisenniskan kaupunginosassa, jonka pinta-ala on 27 985 m², jäljempänä tässä sopimuksessa ”Sopimusalue”. Sopimusalue on rajattu punaisella tämän sopimuksen liitekartassa 1.

SOPIMUSALUEEN NYKYINEN KAAVOITUSTILANNE JA RAKENTAMINEN

Sopimusalueella on voimassa kaava nro 236, joka on tullut voimaan 23.7.1985. Sopimusalueen kaavamerkintä on TY-2, eli ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialue. Tontille on myönnetty poikkeamislupa nro 02/08 Kajaanin kaupungin ympäristötekniikan lautakunnan lupajaoston päätöksellä 20.02.2008 § 9. Poikkeamisluvan perusteella tontille on myönnetty rakennuslupa kerrosalaltaan n. 4200 m² suuruiselle liike- ja tavaratalojen rakennukselle sekä n. 1788 k-m² suuruiselle lämmittämättömälle varastorakennukselle (2018 luokitus).

SOPIMUKSEN TARKOITUS

Sopimuksen tarkoituksena on, että Kaupunki ja Maanomistaja sopivat tällä sopimuksella liitteen 1 asemakaavaehdotuksen mukaisesta rakentamisesta ja muusta kaavan toteuttamisesta Sopimusalueelle edellyttäen, että asemakaavan hyväksymistä koskeva päätös saa lainvoiman ja kaava voidaan siten saattaa voimaan.

YLEISTEN ALUEIDEN RAKENTAMINEN JA KUNNOSSAPITO

Sopimusalueella asemakaavassa osoitettujen kadun ja liittymämuutosten suunnittelusta vastaa Kaupunki. Rakentamisesta vastaa katualueen osalta kaupunki ja tarvittavien liittymämuutosten osalta Maanomistaja kustannuksellaan siltä osin, kuin liittymä palvelee sopimusalueelle kulkemista.

Edellä mainittujen kadun ja katualueella kulkevan kevyen liikenteen väylän kunnossapidosta vastaa Kaupunki. Liittymän sekä liittymässä olevan keskisaarekkeen ylläpidosta vastaa Maanomistaja kustannuksellaan siltä osin, kuin liittymä palvelee sopimusalueelle kulkemista.

Edellä mainitut alueet ja rakenteet suunnitellaan ja rakennetaan Kaupungin hyväksymien suunnitelmien mukaisesti ja Kaupungin valvonnassa tällä sopimuksella jäljempänä sovittavan aikataulun mukaisesti

KADUN JA LIITTYMIEN RAKENTAMINEN, RAKENTAMISTAPA JA –AIKATAULU

Kaupunki suorittaa katualueella tarvittavat muutostyöt ja vasemmalle kääntyvien ohitustilan rakennustyöt ilman tarpeetonta viivytystä sen jälkeen, kun tämän sopimuksen mukaiset korvaukset on maksettu ja sopimuksen tarkoittama aluetta koskeva asemakaavan muutos on tullut voimaan. Tarkemmasta rakentamisen aikataulusta sovitaan erikseen Maanomistajan kanssa tarvittavien suunnitelmien valmistuttua.

Maanomistaja suorittaa yhtäaikaisesti Kaupungin suorittaman kadunrakentamistyön kanssa tässä sopimuksessa sovitut liittymämuutokset. Työn suorittaa kaupungin kilpailuttama urakoitsija ja työn kustannukset jaetaan Kaupungin ja Maanomistajan kesken seuraavalla tavalla.

Ajoneuvoliittymä A: Tontin 7, Maanomistaja vastaa 15 %:sta kustannuksista

(Tontin 3, Maanomistaja vastaa 15 %:sta kustannuksista)

(Tontin 4, Maanomistaja vastaa 5 %:sta kustannuksista)

(Tontin 5, Maanomistaja vastaa 40 %:sta kustannuksista)

(Tontin 6, Maanomistaja vastaa 25 %:sta kustannuksista)

Katualue: Kaupunki 100 %:sta kustannuksista

MUUT KORVAUKSET

Sen lisäksi mitä tässä Sopimuksessa on muutoin edellä sovittu, Maanomistaja maksaa Kaupungille Sopimusalueelle tämän sopimuksen mukaisesti toteutettavien yleisten alueiden rakentamistoimenpiteiden kustannusten korvauksena **37 791 €** yhden (1) kuukauden kuluessa valtuuston asemakaavan hyväksymistä koskevasta myönteisestä päätöksestä Kaupungille, kaupungin toimittaman laskun mukaisesti.

SOPIMUSRIKKOMUS JA SAKKO

Mikäli Maanomistaja ei ole toteuttanut tässä sopimuksessa sovittuja rakentamistoimenpiteitä viimeistään yhden (1) vuoden kuluessa siitä, kun kaupunki on toteuttanut tässä sopimuksessa sovitut rakentamistoimenpiteet, kunta voi teettää rakentamistyön ja periä siitä aiheutuneet kustannukset täysimääräisenä sopimuskumppanilta.

Mikäli Maanomistaja rikkoo sopimusta muutoin, on Kaupungilla oikeus periä sopimusrikkomuksen takia Maanomistajalta kohtuullinen korvaus asian selvittelystä ja lisäksi sopimussakkona korkeintaan kohdassa Muut Korvaukset mainittu rakentamistoimenpiteiden kustannusten korvauksen määrä 1,5 kertaisena.

SOPIMUKSEN VOIMAANTULO JA SITOVUUS, SEKÄ RAUKEAMINEN

Tämä sopimus tulee voimaan sekä Kaupunkia ja Maanomistajaa sitovaksi sen jälkeen, kun tämä sopimus on allekirjoitettu ja kun kaupungin sopimusta koskeva hyväksymispäätös on saanut lainvoiman.

Mikäli asemakaava tulee voimaan sisällöltään olennaisesti toisenlaisena, sopijapuolet neuvottelevat erikseen sopimuksen toteuttamisesta, jatkamisesta tai päättämisestä.

Mikäli asemakaavan hyväksymistä koskeva päätös on kielteinen tai asemakaavan hyväksymistä koskeva myönteinen päätös ei saa lainvoimaa, katsotaan sopimus rauenneeksi. Sopimuksen rautessa osapuolilla ei ole oikeutta mihinkään vaatimuksiin sopimuksen nojalla ja osapuolet eivät ole velvollisia mihinkään korvauksiin sopimuksen raukeamisen takia.

SOPIMUKSEN PÄÄTTYMINEN

Tämä sopimus päättyy, kun sopimusosapuolet ilmoittavat sopimusvelvoitteidensa täyttämisestä ja se voidaan neuvottelussa yhteisesti todeta. Velvoitteiden täyttymisestä tehdään merkintä tämän sopimuksen allekirjoitettuun kappaleeseen, josta toimitetaan kaikille sopijaosapuolille kopio.

ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

Erimielisyydet, joita sopijapuolet eivät pysty neuvotteluissa ratkaisemaan, ratkaistaan Kainuun käräjäoikeudessa Kajaanissa.

ALLEKIRJOITUKSET

Osapuolet ovat tutustuneet huolellisesti sopimukseen ja sen liitteisiin. Osapuolet hyväksyvät sopimuksen velvoitteet sitoutuvat ne kokonaisuudessaan toteuttamaan.

Allekirjoitettu sähköisesti

KAJAANI KAUPUNKI, KAUPUNGIN HALLITUS

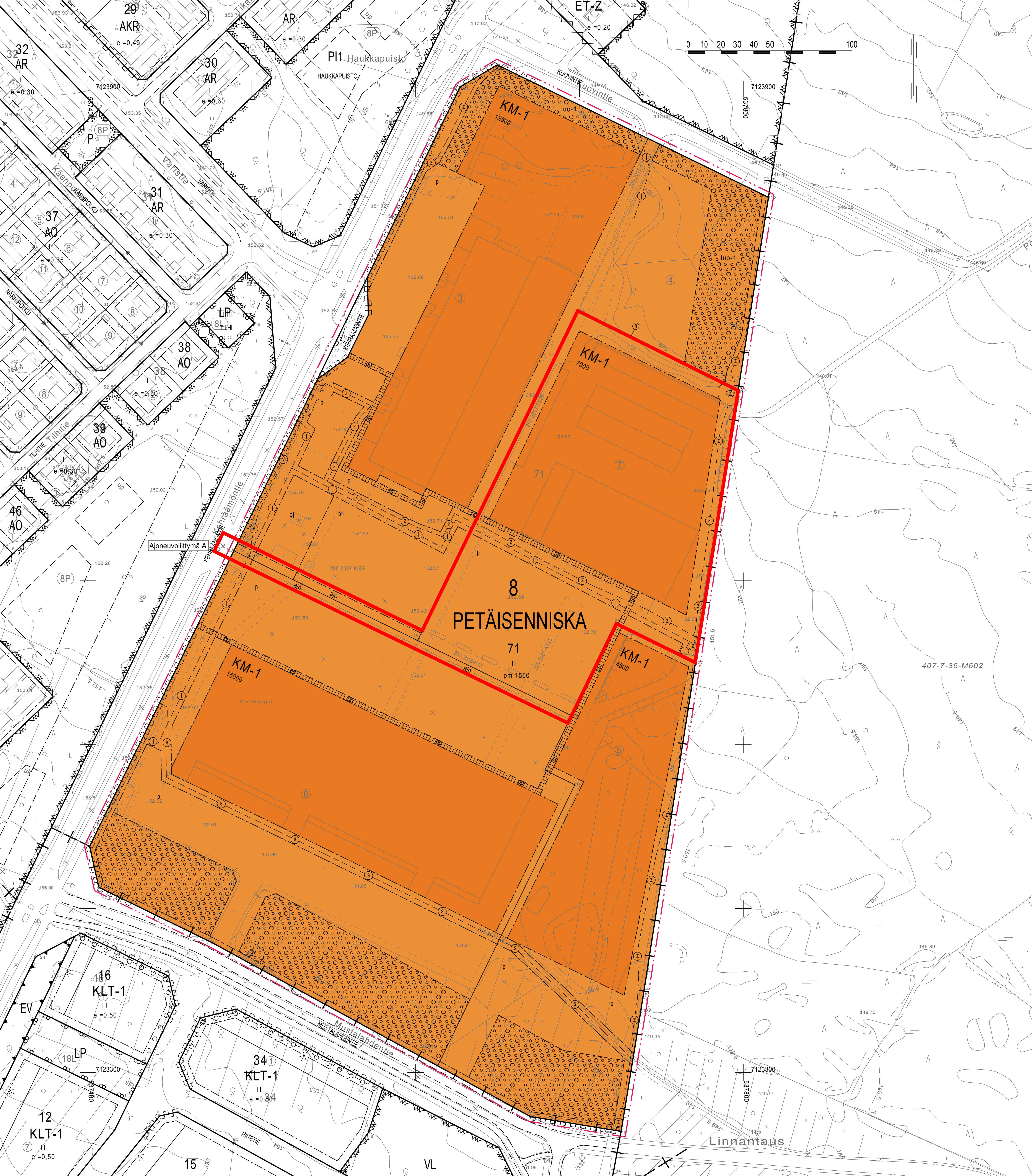
Jussi Heikkinen
Tekninen johtaja

Paula Halonen
Hallintojohtaja

KOY KAJAANIN KEHRÄÄMÖNTIE 24

Eeva Jacobsson
Head of Leasing

Iiris Eestilä
CIO Finland



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

- KM-1** Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa seudullisesti merkittävän, tilaa vaativan erikoistavaran vähittäiskaupan suuryksikön tai myymäläkeskitymän. Alueelle saa sijoittaa paljon tilaa vaativan erikoistavaran myymälä-, varasto- ja toimistotiloja.
- 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
- +--+ Kaupungin- tai kunnanosan raja.
- Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
- - - Osa-alueen raja.
- - - Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
- ⑧ Sitovan tonttijaon mukainen tontin raja ja numero.
- 8** Kaupungin- tai kunnanosan numero.
- PET** Kaupungin- tai kunnanosan nimi.
- 236** Korttelin numero.
- KEHÄRAMONTI** Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
- 4500** Rakennusoikeus kerrosalaneliometreinä.
- pm 1500** Merkintä osoittaa, kuinka monta kerrosalaneliometriä sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää päivittäistavaramyymälän rakentamista varten.
- II** Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
- [] Rakennusala.
- [] Alue, jolle saa sijoittaa polttoaineen jakeluaseman.
- [] Alueen osa, jolla on säilytettävä olevaa kasvillisuutta ja täydennettävä sitä puu- ja pensasistutuksin.
- [] Katu.
- [] Ohjeellinen alueen sisäiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.
- [] Ajoyhteys.
- [] Pysäköimispaikka.
- [] Maanalaisista johtoa varten varattu alueen osa. (j= jätevesi, l= kaukolämpö, p= puhelin, s= sadevesi, v= vesi, z=sähkö)
- [] Muuntajaa varten varattu alueen osa.
- [] Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
- [] Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue, ekologinen käytävä, jolla tulee säilyttää liito-oravan tarvitsemia kulkuyhteyksiä varten riittävästi kookasta puustoa.

YLEISET MÄÄRÄYKSET

AUTOPAIKAT: Toimisto- ja liiketila 1/50 k-m².
Päivittäistavaramyymälä 1 ap/25 k-m².
Auto- ja tarvikemyymälä 1 ap/ 25 k-m².
Varasto 1 ap/150 k-m².

SITOVA TONTTIIJAKO hyväksytään asemakaavan yhteydessä tontille 8-71-8. Muita tontteja koskee aiemmin hyväksytty tonttijaako.

KAUKOLÄMPÖÖN LIITTYMISVELVOLLISUUS MRL 57a §:n mukaisesti koskee 8 kaupunginosan kortteliä 71.

ULKOVARASTOJEN NÄKOSUOJAKSI on rakennettava umpinainen ja kaupunkikuvaan sopeutuva aita.

Huoltoasemaa tai miehittämätöntä **POLTTONESTEEN JAKELUASEMAA** ei saa sijoittaa alueelle ilman erityistä asemakaavamääräystä.

Korttelin sisäisiin turvallisiiin kevyen liikenteen yhteyksiin tulee kiinnittää huomiota.

ASEMAKAAVAN MUUTOS JA SITOVA TONTTIIJAKO

KAJAANI

KAUPUNGINOSA 8 PETÄISENNISKA

KORTTELI 71

MUODOSTUU:

KAJAANI

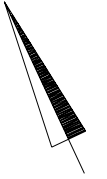
KAUPUNGINOSA 8 PETÄISENNISKA

KORTTELI 71 JA KATUALUETTA

		KAJAANIN KAUPUNKI YMPÄRISTÖTEKNINEN TOIMIALA	SÄILYTYS: TÄMÄ ASEMAKAAVAKARTTA ON KAJAANIN KAUPUNGIN VALTUUSTON KOKOUKSESSAAN PÖYTÄKIRJAN §:n KOHDALLA TEHEMÄN PÄÄTÖKSEN MUKAINEN. TODISTAA KAJAANISSA.
PVM 8.2.2016 PIIRIN:o 1/ 2016 MK 1:1000 SUUNN. PV PIIRT. PV	PIIA VÄYRYNEN KAAVOITUSARKKITEHTI	VIRAN PUOLESTA: TUJJA AARNIO, HALLINTOJOHTAJA	LARVONANEN:
POHJAKARTTA ON MRL:N 54a § MUKAINEN. POHJAKARTAN KOORDINAATTIJÄRJESTELMÄ ETRS-GK27/N2000 KAUPUNGINGEODEETTI: TIMO SOININEN			

Alustava suunnitelma

MK 1:500



TONTIN OMISTAJAN OSUUS TONTILIITTYMÄN RAKENTAMISESSA.

Kustannusarvio n. 15 000 €.

- asfaltti 400 m²
- reunatuenn rakentaminen asennus+materiaali 25,5 m²
- keskisaarekkeiden laatoitus materiaali + työ 16,5 m²
- nurmetus 58 m²
- asfatti pohjien teko ja muiden alueen muotoilu

ERILLINEN KEVYENLIIKENTTEEN YHTEYS KAUPPAPUISTOON

Kustannusarvio n. 4000 €.

- Asfaltointi 35 m²
- Maan leikkaus työ ja rakennekerroksien rakentaminen

Ke h r ä ä m ö n t i e

89903

7123600
537400

7123500
537500

