



## Asemakaavoituksen käynnistämissopimus, Otanmäki – Alussuo

### Sopijapuolet

#### **Kajaanin kaupunki**

PL 133,  
87101 Kajaani

jäljempänä tässä sopimuksessa ”Kaupunki”

ja

#### **Inventio Asianajotoimisto Oy, Y-tunnus 2420286-2**

Bulevardi 7 A, 00120 Helsinki

jäljempänä tässä sopimuksessa ”Hakija”

### Sopimusalue

Sopimus koskee kiinteistöjen 205-417-18-77, 205-417-14-21, 205-417-14-24 ja 205-417-10-13 osia sekä kiinteistöä 205-417-18-72, joiden yhteenlaskettu pinta-ala on noin 383 hehtaaria, (noin osoitteessa Kokkolantie 1410-1688).

Jäljempänä tässä sopimuksessa ”Sopimusalue”.

Sopimusalueen rajausta on esitetty liitteessä 1 (Otanmäki – Alussuon asemakaava-alueen alustava rajausta).

### 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

Alueella ei ole voimassa asemakaavaa.

Kaupunginhallitus on päättänyt (10.9.§167) Hakijan kaavoitusaloitteen mukaisesti osayleiskaavoituksen käynnistämisestä datakeskustoimintoja varten.

### **Kaavalliset selvitykset**

- Kajaanin ekologisen verkon selvitys, Ramboll 2024



- Luontoselvitykset, Sweco Finland Oy 2024
- Muinajäännösselvitys, Mikroliitti Oy 2024
- Maaperätutkimukset, Sipti 2024
- Liikenneselvitys, Sweco Finland Oy 2024
- Maisemaselvitys, Sweco Finland Oy 2024
- 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 laatimisen 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.

Sopimusalueella on tavoitteena mahdollistaa asemakaavalla datakeskusalueen toteuttaminen. Asemakaavalla sovitetaan yhteen uudisrakentaminen valtatie liikenneympäristön ja toisaalta Otanmäen asemakaavoitettuun ja valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön, Otanmäen kaivosyhdyskunnan (rky) kanssa. Kaava-alueelta osoitetaan riittävät aluevaraukset toimintojen vaatimien valtatieliittymien toteuttamiseksi.

### **Asemakaavan laatimisen kustannukset**

Asemakaavan valmistelusta aiheutuvat kustannukset maksaa Hakija suoraan Kaupungin valitsemalle kaavakonsultille. Kaavakonsultti on Sweco Finland Oy, joka vastaa myös osayleiskaavan laatimisesta.

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 2).

Kaava-alue on laaja, sillä saattaa olla merkittäviä ympäristöllisiä ja liikenteellisiä vaikutuksia ja osallisia sekä yhteistyötahoja on runsaasti. Muun muassa näistä syistä kaava kuuluu hinnaston mukaiseen 3 luokkaan, jossa perushinta on 13.000 €.



Kustannuksiin luetaan perushinnan lisäksi asemakaavan käsittelyn sekä kaavoitukseen liittyvät kuulemis-, kuulutus- ja ilmoituskulut, yhteensä kuitenkin enintään 3.000 euroa. Nämä kulut kaupunki laskuttaa Hakijalta hinnaston mukaisina.

Hakija sitoutuu suorittamaan kustannuksellaan sellaiset ympäristö- ja muut tutkimukset ja selvitykset, joita asemakaavan laatiminen edellyttää. Osa tarpeellisista selvityksistä ja tutkimuksista on jo suoritettu.

Mikäli rakentamisen osoittaminen vaatii viitesuunnitelmien tai havainnekuvien laatimista, Hakija tilaa kustannuksellaan tarvittavat suunnitelmat kaavakonsultilta. Viitesuunnitelmia tarvitaan, jos rakentaminen on taajamakuvallisesti tai kulttuurihistoriallisen ympäristön takia merkittävää tai rakennuspaikka vaatii muutoin tarkempaa suunnittelua.

### **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.*

### **Sopimusaluetta koskevan maankäyttösopimuksen laatiminen**

Kaupunki ja Hakija tai kaava-alueen kiinteistöjen omistaja neuvottelevat maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen maankäyttösopimuksen.

### **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. Hakijalla on kuitenkin oikeus siirtää tämä sopimus kokonaan tai osittain yhtiölle, joka suunnittelee laadittavan asemakaavan mahdollistamaa toimintaa Sopimusalueella.



## Sopimusalueen luovutus

Hakija vastaa Kaupunkiin nähden tämän sopimuksen mukaisista velvoitteista riippumatta siitä, luovutetaanko Sopimusalue osittain tai kokonaan kolmannelle tämän sopimuksen voimassa ollessa.

## Sopimuksen päätyminen

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

Tästä sopimuksesta mahdollisesti aiheutuvat erimielisyydet, joista sopijapuolet eivät pääse sopuun, ratkaisee ensimmäisenä asteena Kainuun käräjäoikeus.

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

## Sopimuksen liitteet

**Liite 1:** Otanmäki – Alussuon asemakaava-alueen alustava rajaus

**Liite 2:** Kajaanin kaupungissa kaavoituksesta ja muista kaavoitukseen liittyvistä viranomaistehtävistä perittävät maksut

## Allekirjoitukset

**Sopimus allekirjoitetaan sähköisesti**

### **KAJAANIN KAUPUNKI**

Jussi Heikkinen

Tekninen johtaja

### **HAKIJA**

**Inventio Asianajotoimisto Oy**

Veikko Siitonen, asianajaja, toimitusjohtaja