

MAANKÄYTTÖSOPIMUS, TONTTI 205-8-71-(3, 4 ja 5), Maxi-Properties Oy

SOPIJAPUOLET

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

Maxi-Properties Oy, y-tunnus: 1731576-2
Erottajankatu 2
00120 HELSINKI
jäljempänä tässä sopimuksessa ”Maanomistaja”.

SOPIMUSALUE

Sopimus koskee tontteja nro 205-8-71-(3,4 ja5) Petäisenniskan kaupunginosassa, tonttien pinta-alat ovat:

- 205-8-71-3, pinta-ala on 41 906 m²
- 205-8-71-4, pinta-ala on 10 391 m²
- 205-8-71-5, pinta-ala on 24 439 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.

Tonteista 205-8-71-(4 ja 5) ovat rakentamattomia. Tontilla 205-8-71-3 on 1.1.1974 valmistunut, kerrosalaltaan 12214 k-m² suuruinen liikerakennus sekä 166 k-m² suuruinen asuinrakennus ja 30 k-m² asuinrakennus. Lisäksi tontilla 205-8-71-3 on muuntamorakennus ja polttoaineen jakeluasema.

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.

ALUEIDEN LUOVUTTAMINEN

Maanomistaja luovuttaa Kaupungille tontista 205-8-71-3 liitekarttaan 1 merkityn n. **520 m²** suuruisen määräälan, joka asemakaavaehdotuksen mukaisesti tulee osaksi Kaupungin yleistä katualuetta. Luovutettavan alueen arvona korvataan Maanomistajalle **13,45 euroa/m²**, joka vastaa kaupungin vyöhykehinnottelun

mukaista teollisuustontin hintaa. Korvaus vähennetään Maanomistajan maksettavaksi kohdassa ”MUUT KORVAUKSET” sovittavasta korvauksesta.

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: Tonttien 3,4 ja 5 Maanomistaja vastaa 60 %: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)

(Tontin 7, Maanomistaja vastaa 15 %:sta kustannuksista)

Ajoneuvoliittymä B: Tontin 3 maanomistaja vastaa 100 % 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 **191 047-6994 eli yhteensä 184 053 €** 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.

Kajaanissa __. päivänä _____kuuta 2026

KAJAANI KAUPUNKI, KAUPUNGIN HALLITUS

Jussi Heikkinen
Tekninen johtaja

Paula Halonen
Hallintojohtaja

MAXI-PROPERTIES OY

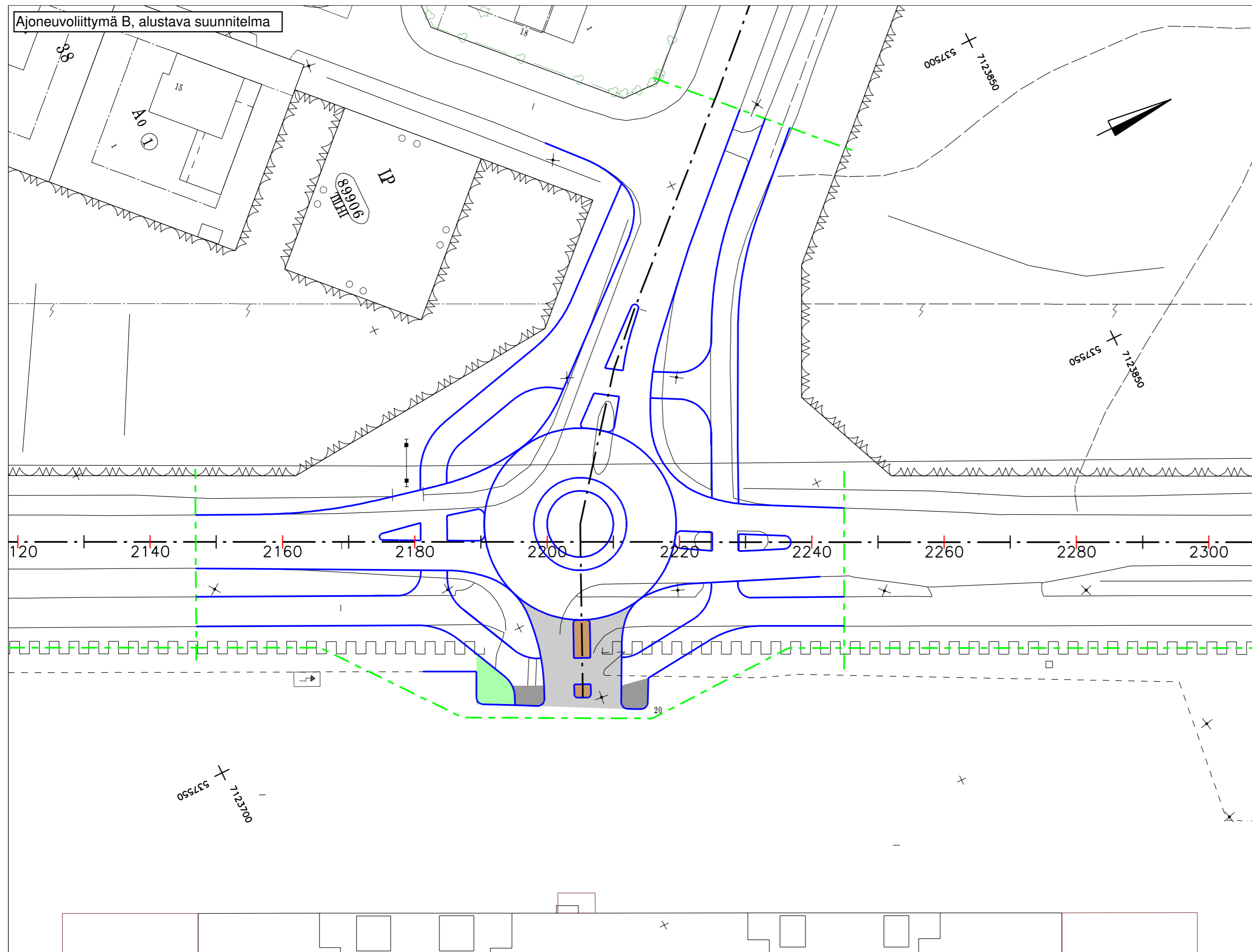
Etunimi Sukunimi
Titteli

Kaupanhahvistus

Kaupanhahvistajana todistan, että Maxi-Properties Oy edustajanaan **Etunimi Sukunimi** luovuttajana sekä Kajaanin kaupunki edustajinaan tekninen johtaja Jussi Heikkinen ja hallintojohtaja Paula Halonen luovutuksensaajana ovat allekirjoittaneet tämän luovutuskirjan, ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä luovutusta vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että luovutuskirja on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Kajaanissa __. päivänä _____kuuta 2026

Jari Säkkinen, kaupungingeodeetti
kaupanhahvistajan tunnus 2055/7



TONTIN OMISTAJAN KUSTANNUS TONTTILIITTYMÄN RAKENTAMISESTA

Kuvassa väritetyt alueet kuuluvat tontin omistajan kustannuksiin.
Arvio kustannuksista n.25 000 €.

- asfaltointi 180 m²
- reunatuen asennus+materiaali 57 m
- keskisaarekkeiden laatoitus bet. asennus ja materiaali, 14 m²
- nurmetus työt + materiaali 30 m²
- asfaltti pohjienteko ja muiden alueiden muotoilu

Tämä kustannusarvio olettaa, että alue on pohjattu aikaisemmin ja rakennekerrokset oletetaan olevan kunnossa.


KATULUOKKA 4

AJORATA, Kokoojakatu 8.0

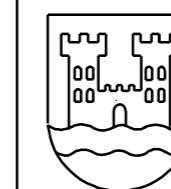
RAKENNEKERROKSET 1,6 m

- Päällyste AB 22/125, 0,05 m
- Päällyste AB 22/150, 0,06 m
- Kantavakerros SrM tai KaM # 0...55 mm, 0,20 m vahvuus
Kantavakerroksen yläosa muotoillaan SrM tai KaM # 0...31 mm
- Jakavakerros SrM tai KaM # 0...55 mm, 0,40 m vahvuus
- Suodatinkerros Hk (routimaton), 1,05 m vahvuus
- Pohjamaa silttimoreenia

 klv asfaltointi

 Päällyste AB 22/125

 keskisaarekke laatoitus+
reunakivi

 Nurmetus A2-luokka


KAJAANIN KAUPUNKI
YMPÄRISTÖTEKNINEN TOIMIALA
ALUESUUNNITTELU

PI 133, 87101 Kajaani, puh. 08-61551

Nro x-x-x Pvm 15.12.2025

Laatinut

Tarkastanut Kimmo Mursu

Hyväksynyt

Jari Kauppinen

Nimi

KEHRÄÄMÖNTIE-VARISTIEN KIERTOLIITTYMÄ
RAKENNUSSUUNNITELMA

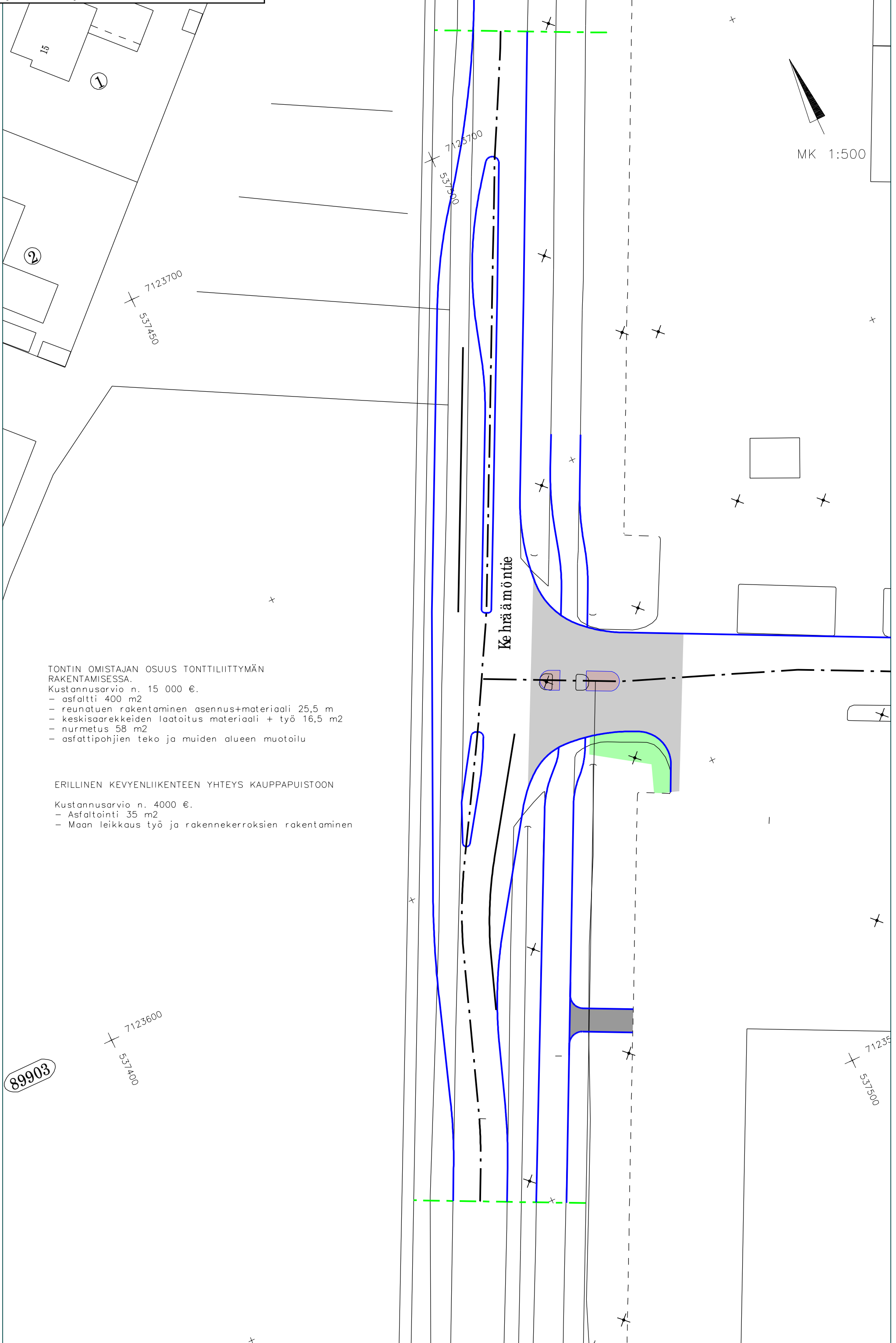
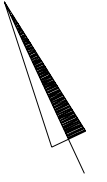
Sisältö

ASEMAPIIRROS
TYYPPIPOIKKILEIKKAUS

MK 1:500

MK 1:100/100

Koord. ETRS GK27 (Euref) ja Korkeusj. N2000



TON TIN OMISTAJAN OSUUS TONTTILII TT Y M Ä N RAKENTAMISESSA.

Kustannusarvio n. 15 000 €.

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

ERILLINEN KEVYENLIIKENT EEN YHTEYS KAUPPAPUISTOON

Kustannusarvio n. 4000 €.

- Asfaltointi 35 m²
- Maan leikkaus työ ja rakennekerroksien rakentaminen

89903

7123600
537400

71235
537500

Kehä möntie