



## Asemakaavoituksen käynnistämissopimus, kortteli 3, tontti 2

### Sopijapuolet

**Kajaanin kaupunki**

PL 133

87101 Kajaani

jäljempänä tässä sopimuksessa ”Kaupunki”

ja

Kiinteistön 205-1-3-2 omistaja

**Asunto-osakeyhtiö Kajaanin Brahenkatu 8** (omistaja),

Y-tunnus 0185648-4

(Vuokralainen: Pekka Heikkinen & kumpp. Oy vuokralainen, Y-tunnus 2303120-5)

jäljempänä tässä sopimuksessa ”Hakija”

### Sopimusalue

Sopimus koskee kiinteistöä 205-1-3-2, jonka pinta-ala on 2 053 m<sup>2</sup>, (osoitteessa Brahenkatu 8b ja Välikatu 7b).

Jäljempänä tässä sopimuksessa ”Sopimusalue”.

Sopimusalueen rajausta on esitetty liitteessä 1 (ote ajantasa-asema-kaavasta 1:1000 ja asemakaavamerkinnot 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

---

#### Posti

PL 133  
87101 Kajaani

#### Käyntiosoite

Pohjolankatu 13  
87100 Kajaani

#### Puhelin

08 61 551

#### Sähköposti

kajaani@kajaani.fi



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

Voimassa olevassa asemakaavassa alue on Välikadun puolella I- ja Brahenkadun puolella VI-kerroksisten yhdistettyjen liike- ja asunto-kerrostalojen korttelialuetta ALK, jonka rakennusoikeus tontilla 2 on 2 450 k-m<sup>2</sup>.

### **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.

Kiinteistön 205-1-3-2 osalta on jo aikaisemmin tarkasteltu rakentamismahdollisuuksia palaneen leipomon tilalle. Tavoitteena kiinteistön vuokralaisella on lisärakennusoikeuden tarkastelu.

### **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 maankäyttösopimuksen laatiminen**

Kaupunki ja Hakija 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.

## **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-osakeyhtiö Kajaanin Brahenkatu 8 (Kiinteistön 205-1-3-2  
omistaja)