

KAAVOITUSSOPIMUS

Allekirjoittaneet sopijapuolet ovat tehneet seuraavan asemakaavan muuttamista koskevan sopimuksen:

1. Sopijaosapuolet: Sotkamon kunta (y-tunnus: 0189766-5), Markkinatie 1, 88600 Sotkamo (jäljempänä kunta)



2. Alue, jota sopimus koskee:

Sopimus koskee kiinteistöä Pölly 765-401-14-47. Sopimusalueen rajat on osoitettu karttaliitteessä 1 ("Sopimusalue"). Asemakaavoitettava alue on Sopimusaluetta laajempi. Maanomistajat tietävät asemakaavoitettavan alueen rajat ja hyväksyvät sen, että kunta voi tehdä asemakaavoitettavan alueen rajaukseen kaavaprosessin edetessä tarkennuksia, mikäli se tarkoituksenmukaiseen kaavaratkaisuun pääsemiseksi on tarpeen.

3. Alueen nykyinen kaavatilanne

Sopimusaluetta koskeva Vuokatin yleiskaava 2035 on hyväksytty kunnanvaltuustossa 26.10.2020. Yleiskaavassa on asemakaavoitettavalle alueelle kohdistuvia varauksia matkailupalvelujen alueelle (RM), urheilu- ja virkistyspalvelujen alueelle (VU-4), suojaviheralueelle (EV), lähivirkistysalueelle (VL), luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeälle alueelle (luo-1) sekä reiteille.

Sopimusalueelle ollaan laatimassa ensimmäistä asemakaavaa.

4. Maanomistajien esittämät tavoitteet sopimusalueen asemakaavoittamiselle

Maanomistajat ovat kaavahankkeeseen liittyvissä neuvotteluissa esittäneet tavoitteekseen vähintään 3 rakennuspaikan osoittamista Sopimusalueelle, joka on osa heidän omistamastaan kiinteistöstä Pölly 765-401-14-47.

Sopimusosapuolet ovat tietoisia siitä, että maanomistajien esittämät tavoitteet eivät sido kuntaa kaavoittajana. Kunnalla on kaavoitusprosessin edetessä mahdollisuus keskeyttää kaavan valmistelu, mikäli kaavan toteutukselle ei ole edellytyksiä. Kaavaprosessin keskeytyessä kunta ei ole velvollinen korvaamaan maanomistajille aiheutuneita kaavoituskustannuksia.

5. Asemakaavoitus ja siitä suoritettava korvaus

Kunta laatii alueelle asemakaavan ja vastaa asemakaavan laadinnasta aiheutuvista kustannuksista.

6. Alueet, jotka maanomistajat luovuttavat kunnalle tai kunnallistekniikan toteuttamisesta huolehtivalle muulle yhteisölle tai yhtiölle käyttöoikeudella

Maanomistajat luovuttavat korvauksetta Sopimusalueelta:

Oikeuden sijoittaa sopimuksessa tarkoitettulle alueelle tarpeellisiksi katsottavia vesihuoltolaitteita, kaukolämpöjohtoja, tietoliikennekaapeleita, puhelinjohtoja / -kaapeleita sekä sähköjohtoja / -kaapeleita ja niihin liitetyviä laitteita.

Korvausta ei suoriteta myöskään sijoittamisesta aiheutuvasta haitasta.

Nämä oikeudet kunta tai yhteisö saa tämän sopimuksen allekirjoituspäivästä.

7. Alueet, joihin maanomistajat luovuttavat kunnalle omistusoikeuden

Maanomistajat luovuttavat kunnalle vastikkeetta ja rasituksista vapaina kaikki Sopimusalueeseen kuuluvat yleiset alueet ja katualueet erillisellä luovutuskirjalla, kun asemakaava on lainvoimainen. Liitteenä olevasta rasiustodistuksesta ilmenevä vuokraoikeuden kiinnitys ei kohdistu luovutettavaan määräälaan. Yleisten alueiden ja katualueiden luovutuksesta laaditaan kiinteistökaupan määrämuodossa oleva esisopimus sen jälkeen, kun Sopimusaluetta koskeva asemakaavaluonnos on ollut julkisesti nähtävillä ja lopullinen luovutuskirja ennen kuin asemakaavan voimaantuloa kuulutetaan. Luovutus tulee voimaan, kun asemakaava on lainvoimainen.

Koska maanomistajan tavoitteet eivät sido kuntaa, on maanomistajalla oikeus irtisanoa tämä sopimus päättymään välittömästi niin halutessaan ennen kiinteistönluovutuksen esisopimuksen allekirjoitusta, mikäli kaavaluonnoksesta ilmenee se, että kaava ei olennaisin osin tule vastaamaan maanomistajan tavoitteita Sopimusalueella.

8. Asemakaava-aluetta palvelevien taajamaympäristön kehittämishankkeiden toteuttamiseksi suoritettava korvaus

Mikäli maanomistajien omistamille kiinteistöille asemakaavan muutoksen myötä tuleva rakennusoikeuden lisäyksen määrä on suurempi kuin 500 krs-m², maksavat maanomistajat kunnalle taajamaympäristön kehittämishankkeiden toteuttamiseen korvausta 32,5 € /krs-m² siltä osin kuin rakennusoikeuden lisäyksen määrä ylittää 500 krs-m²:ä (Sotkamon kunnan maankäyttöpoliittisen ohjelman mukainen ympäristö- ja maankäyttöraha). Tästä kunnalle maksettavasta korvauksesta vähennetään kunnalle luovutettavien muiden yleisten alueiden kuin katualueiden arvona 1 € / m². Mikäli luovutettavien alueiden arvo on suurempi kuin kunnalle maksettavan korvauksen määrä, ei kunta maksa ylimenevältä osalta korvausta maanomistajille.

9. Sopimuksen noudattamista koskevat ehdot

Mikäli tässä sopimuksessa edellytetyn maksun tai korvauksen suoritus viivästyy, on erääntyneelle erälle suoritettava korkolain mukainen vuotuinen viivästymiskorko eräpäivästä maksupäivään.

Maanomistajat eivät saa siirtää tätä sopimusta osittain tai kokonaan kolmannelle ilman kunnan suostumusta.

Mikäli maanomistajat luovuttavat sopimusalueen osittain tai kokonaan kolmannelle tämän sopimuksen voimassa ollessa, maanomistajat vastaavat edelleen kuntaan nähden tämän sopimuksen mukaisista velvoitteista siihen saakka, kunnes kunnan ja uuden sopimusosapuolen välillä on allekirjoitettu sopimus.

Tämän sopimuksen ehdot sitovat maanomistajia allekirjoituspäivästä lukien ja kuntaa siitä lähtien, kun kunnanhallituksen päätös sopimuksen hyväksymisestä on saanut lainvoiman.

Tätä sopimusta koskevat erimielisyydet, joita sopijapuolet eivät pysty neuvotteluissa ratkaisemaan, ratkaistaan Kainuun käräjäoikeudessa.

10. Sopimuksen teko:

Tätä sopimusta on tehty kaksi yhtäpitävää kappaletta, yksi kummallekin sopijapuolelle

Hyväksymme tämän sopimuksen ehdot ja sitoudumme niitä noudattamaan

Sotkamossa . päivänä kuuta 2022

SOTKAMON KUNTA

Mika Kilpeläinen
kunnanjohtaja

Kiinteistön Pölly 765-401-14-47 omistajat

