


# MAANKÄYTTÖSOPIMUS

Allekirjoittaneet sopijapuolet ovat tehneet seuraavan Itärinteiden alueen asemakaavan toteuttamista koskevan maankäyttösopimuksen (jäljempänä "Sopimus").

## 1. Sopijapuolet

- 1.1 Sotkamon kunta  
(jäljempänä "Kunta")
- 1.2 Vuokatin Lomakaari Oy  
Kiinteistön Itä-Pölly 765-401-14-79 omistajana  
Y-tunnus: [2103901-9](#)  
  
(jäljempänä "Maanomistaja")

## 2. Alueen kaavatilanne ja Sopimuksen tarkoitus

Itärinteiden alue sisältyy Vuokatinvaaran asemakaava-alueeseen, jonka asemakaavan (liite 1) kunnanvaltuusto on 30.09.2013 § 86 hyväksynyt.

Kaavoitus on käynnistetty ja kaavaprosessi on edennyt 22.10.2008 allekirjoitetun kaavoitussopimuksen mukaisia periaatteita toteuttaen.

Tällä Sopimuksella Sopijapuolet sopivat kaava-alueelle toteutettavan kunnallistekniikan ja ulkoilureitin rakentamiseen liittyvien kustannusten jaosta ja maanomistajan osuudesta kustannuksiin maankäyttö- ja rakennuslain 12 a luvun 91 a §:n mukaisesti. Lisäksi sopimuksella sovitaan kaava-alueelle sijoittuvan ulkoilureitin kunnossapitoon liittyvistä vastuista.

## 3. Kunnallistekniikan rakentaminen ja kunnossapito

### 3.1 Vesi- ja viemäriverkosto

Kunta sitoutuu rakentamaan kustannuksellaan alueen vesi- ja viemäriverkoston asemakaavassa osoitettujen tonttien rajalle.

Mikäli alueelle tarvitaan korttelikohtainen sprinklausjärjestelmä, sen edellyttämän korttelikohtaisen vesisäiliön rakentamisesta vastaa Maanomistaja.

### 3.2 Kadut ja reitistöt

Rakentaminen, rakennuttaminen ja kunnossapito

Veikontien ja VL- alueelle tulevan ulkoilureitin rakennuttamisen hoitaa Kunta ympäristö- ja teknisen lautakunnan hyväksymien suunnitelmien mukaisesti.

Kunta kilpailuttaa urakat hankintalain mukaisesti. Kustannukset määräytyvät kunnan tekemän kustannusarvion ja voittaneen tarjouksen hintatason mukaisesti ja tarkentuvat toteutuneiden kustannusten perusteella.

Maanomistajat vastaavat kustannuksellaan kaavan mukaisilla korttelialueilla ulkoilureitin rakentamisesta, joka on samalla osa maanomistajien hulevesijärjestelmää. Maanomistajat huolehtivat hulevesien hallinnasta omistamallaan alueella maankäyttö- ja rakennuslain 103 e §:n mukaisesti.

Kunta vastaa Veikontien kunnossapidosta valmistumisen jälkeen.

Kunta vastaa VL- alueelle tulevan valumavesiä ohjaavan ulkoilureitin toimivuudesta kunnalle maankäyttö- ja rakennuslain mukaan kuuluvan hulevesien hallinnan osalta sen jälkeen, kun reitti on valmistunut.

Veikontien rakentamisaikana paaluväliltä 0–1250 saatava louhe murskataan rakennusmateriaaleiksi ja käytetään korvauksetta ensisijaisesti Veikontien ja VL-alueelle tulevan ulkoilureitin Maanomistajien kustannuksella tehtävien osuuksien rakentamiseen siten, että rakennuskustannuksia säästetään. Toissijaisesti murskattua louhetta käytetään korvauksetta Veikontien rakentamiseen paaluvälillä 1250-1900 ja vesihuollon rakentamiseen.

Ylimääräisen murskeen varastoinnista huolehtii ja siitä aiheutuvista kustannuksista vastaa Kunta. Kunta varastoi ylimääräisen murskeen kustannuksellaan rakentamissuunnitelmassa osoitetulle pysäköintialueelle. Maanomistajalla on omistusoikeus varastoituu materiaaliin vuoden ajan siitä, kun rakentamistyö on valmistunut. Tämän jälkeen pysäköintialueella olevat murskeet siirtyvät korvauksetta Kunnan omistukseen.

Kaava-alueen maanomistajilla on oikeus kustannuksellaan rakentaa linja-autojen pysäköintialue karttaan merkityllä alueella suunnitelman mukaisesti. Oikeus on voimassa kymmenen vuotta tämän sopimuksen allekirjoituksesta.

## 4. Kustannukset

### 4.1 Yleinen kustannustenjakoperiaate

Kustannukset jaetaan Maanomistajien kesken asemakaava-alueen kokonaisrakennusoikeudesta määriteltyjen kiinteistökohtaisten laskennallisten rakennusoikeuksien suhteessa seuraavasti:

<b>Ainonrinne 765-401-8-101:</b>	12,34 % (8.528 km <sup>2</sup> )
<b>Haapala 765-401-9-40:</b>	44,80 % (30.970 km <sup>2</sup> )
<b>Itä-Pölly 765-401-14-79:</b>	35,52 % (24.559 km <sup>2</sup> )
<b>Ylämäki 765-401-135-2:</b>	7,34 % (5.076 km <sup>2</sup> )

Maanomistaja vastaa Kunnalle edellä todetun kustannustenjakoperiaatteen mukaisesti määräytyvästä osuudestaan, siten että:

- 1) Maanomistajat vastaavat Veikontien suunnittelu- ja rakentamiskustannuksista paaluvälillä 0-1250.
- 2) Maanomistajat vastaavat kokonaisuudessaan hulevesien hallintaan liittyvän ulkoilureitin suunnittelu- ja rakentamiskustannuksista.

Rakentamisessa noudatetaan liitteen 3 mukaista sovittua laatutasoa.

Kunta valitsee hankkeeseen kokonaistaloudellisesti edullisimman tarjouksen jättäneen toteuttajan, jonka voidaan olettaa täyttävän vaadittavan laatutason ja jolla on riittävä taloudellinen vakaus. Maanomistajilla on oikeus tarkistaa tarjouspyyntö sekä se, että saadut ja erityisesti valittu tarjous ovat tarjouspyynnön ja tämän Sopimuksen mukaisia.

Veden ja jäteveden liittymismaksut peritään liittyjiltä suoraan kulloinkin voimassa olevan taksan mukaisesti.

#### 4.2 Katujen ja reitistöjen rakentamiseen liittyvä rahoitus

Kunta rakennuttaa sopimusalueen kunnallistekniikan. Veikontien katurakenteiden rakentamiseksi paaluvälillä 0-1900 on haettu EAKR – hankerahoitusta siten, että se kattaisi 70 % kadun rakentamisen kokonaiskustannuksista.

Tämän sopimuksen voimaantulon edellytyksenä on, että kaavaa koskeva hanke saa hakemuksen mukaisen EAKR-rahoituksen. Mikäli myönnetyn hankerahoituksen osuus on oleellisesti pienempi kuin 70 % arvioiduista kokonaiskustannuksista tai halvin hyväksyttävissä oleva tarjous on yli 10 % kustannusarviota kalliimpi, on sopimusosapuolilla mahdollisuus purkaa tämä sopimus ennen rakentamista koskevan urakkasopimuksen allekirjoittamista. Maanomistajat ovat kuitenkin tietoisia siitä, että he vastaavat kaikista kadun rakentamisesta aiheutuvista kustannuksista paaluvälillä 0-1250 urakkatarjouksen hyväksymisen jälkeen, myös sellaisista mahdollisista lisä- ja muutostöistä, joihin ei saa hankerahoitusta. Hankerahoitus ei kata VL -alueelle tulevan ulkoilureitin rakentamiskustannuksia.

Hankkeen tavoitteena on mahdollistaa Itärinteen alueen kehittyminen asemakaavan mukaisesti. Osapuolet ovat tietoisia siitä, että mikäli alue ei ole kehittynyt rahoittajan hyväksymien tavoitteiden mukaisesti viiden vuoden kuluessa hankkeen päättymisestä, on hankerahoituksen myöntäjällä oikeus periä myönnetty avustus takaisin. Takaisinperintätilanteessa maanomistajat maksavat kunnalle takaisin perittävät kustannukset kohdan 4.1 kustannusjakoperiaatteen mukaisesti.

## 5. Sopimuskorvauksen maksaminen

Kukin kaava-alueen Maanomistaja luovuttaa Kunnalle kustannusvastuuosuutensa ennen julkisten hankintojen toteuttamista koskevien urakkasopimusten allekirjoittamista.

Lisäksi Maanomistajien maksettavaksi tuleva osuus työmaavalvonnan kustannuksista on 15.000 €. Työmaavalvonnan kustannukset jaetaan maanomistajille kohdan 4.1 kustannusjakoperiaatteen mukaisesti. Osuus maksetaan heti valvontakustannusten eräännyttyä.

Kaavoitus sopimuksen mukaisesti kaikki tämän kaava-alueen mukaiset yleiset alueet luovutetaan kunnalle korvauksetta. Alueluovutukset toteutetaan erillisellä asiakirjalla tämän sopimuksen allekirjoituksen yhteydessä kaupanvahvistajan vahvistamana.

## 5. Muut ehdot

Tästä Sopimuksesta mahdollisesti syntyvät erimielisyydet käsitellään ja ratkaistaan Kainuun käräjäoikeudessa.

Muutokset tähän Sopimukseen on tehtävä kirjallisesti ja ne on kaikkien kaava-alueen maanomistajien ja kunnan toimivaltaisen toimielimen hyväksyttävä.

## 6. Sopimuksen voimaantulo ja päättymisen

Tämä Sopimus tulee voimaan, kun kaikki tämän kaava-alueen maanomistajat ovat oman vastaavan sopimuksensa samanaikaisesti allekirjoittaneet, tämän sopimuksen Sopijapuolet ovat sen allekirjoittaneet, kaavoitus sopimuksen mukaisia yleisten alueiden luovutuksia koskevat asiakirjat on allekirjoitettu ja kun Sotkamon kunnanhallituksen päätös Sopimuksen hyväksymisestä on saanut lainvoiman.

## 7. Allekirjoitukset

Tätä Sopimusta on tehty kaksi (2) samansisältöistä kappaletta, yksi (1) kullekin Sopijapuolelle ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

Sotkamossa \_\_\_\_\_ . päivänä \_\_\_\_\_ kuuta 2023

SOTKAMON KUNTA

\_\_\_\_\_  
Mika Kilpeläinen  
Kunnanjohtaja

\_\_\_\_\_  
Harri Helenius  
Tekninen johtaja

VUOKATIN LOMAKAARI OY

\_\_\_\_\_  
[REDACTED]  
toimitusjohtaja

Liitteet: Liite 1: Asemakaava  
Liite 2: WSP Finland Oy:n katusuunnitelman ja tässä sopimuksessa tarkoitetun  
valumavesiä ohjaavan ulkoilureitin asemapiirros