

# KAAVOITUKSEN KÄYNNISTÄMISSOPIMUS

Allekirjoittaneet sopijapuolet ovat tehneet seuraavan asemakaavan muuttamista koskevan sopimuksen:

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

SR Rakennuttajat Oy (y-tunnus: 3275599-3), Sopalan Rantatie 6 A 2, 88600 Sotkamo (jäljempänä maanomistaja)

## 2. Alue, jota sopimus koskee:

Sopimus koskee SR Rakennuttajat Oy:n kiinteistökaupan esisopimuksen perusteella hallitsemaa kiinteistöä Rautakangas 765-401-94-22.

Asemakaavan muutos koskee Vuokatinharjun asemakaava-alueen kortteleita 407, 417 ja 418 sekä näihin rajoittuvia katu- virkistys- ja paikoitusalueita. Asemakaavoitettavan alueen rajat on osoitettu karttaliitteessä. Asemakaavoitettava alue käsittää myös sellaisia kiinteistöjä, jotka eivät ole SR Rakennuttajat Oy:n omistuksessa ja joita sopimus ei koske. Maanomistaja tietää asemakaavoitettavan alueen rajat ja hyväksyy sen, että kunta voi tehdä asemakaavoitettavan alueen rajaukseen kaavaprosessin edetessä tarkennuksia, mikäli se tarkoituksenmukaiseen kaavaratkaisuun pääsemiseksi on tarpeen.

## 3. Alueen nykyinen kaavatilanne

Alueella on voimassa Vuokatin yleiskaava. Kaavamuuotosalue on osoitettu Vuokatin yleiskaavassa keskustatoimintojen alueeksi C.

Kaavamuuotosaluetta koskevat seuraavat asemakaavat

- Vuokattikeskuksen ja hiihtotunnelin ympäristön asemakaava, hyväksytty kunnanvaltuustossa 27.10.2003.
- Vuokatinhovin asemakaava, hyväksytty kunnanvaltuustossa 22.6.2009.

Voimassa olevissa asemakaavoissa kaavamuuotosalueelle on osoitettu varauksia liike- ja toimistorakennusten korttelialueelle, jolle saa sijoittaa opetus-, majoitus-, tutkimus-, kokoontumis- ja urheilutoimintoja palvelevia tiloja (K-1), toimitilarakennusten korttelialueelle (KTY), autopaikkojen korttelialueelle (LPA), retkeily- ja ulkoilualueelle (VR), lähivirkistysalueelle (VL) ja kadulle.

## 4. Maanomistajan esittämät tavoitteet sopimusalueen asemakaavoittamiselle

Maanomistaja on 4.10.2023 päivätyssä kirjeessään tehneet aloitteen sopimusalueen asemakaavoittamiseksi. Maanomistajan kirjeessä esittämänä tavoitteena on käyttötarkoituksen ja kerrosluvun muuttaminen kortte-

leiden 417 ja 418 osalta siten, että kortteleihin olisi mahdollista rakentaa viisikerroksisia asuin-, majoitus- ja loma-asuntorakennuksia.

Sopimusosapuolet ovat tietoisia siitä, että maanomistajan esittämät tavoitteet eivät sido kuntaa kaavoittajana. Kunnalla on kaavoitusprosessin edetessä mahdollisuus keskeyttää kaavan valmistelu, mikäli kaavan toteutukselle ei ole edellytyksiä. Kaavaprosessin keskeytyessä kunnalla on oikeus laskuttaa maanomistajaa tämän sopimuksen mukaisesti siihen mennessä tehdystä työstä, eikä kunta ole velvollinen korvaamaan maanomistajalle aiheutuneita kaavoituskustannuksia.

## **5. Asemakaavoitus ja siitä suoritettava korvaus**

Kunta laatii alueelle asemakaavan. SR Rakennuttajat Oy korvaa kunnalle kaavan laatimisesta kokonaishintana 3 000 €. Hinta sisältää:

- palkkion kaavan laatimisesta ja kaavoitustyöstä
- kuulutus- ja tiedotuskustannukset
- matka-, päiväraha-, materiaali-, kopio- yms. kulut.
- asemakaavan pohjakartan laatimiskustannukset

Kokonaishinta ei sisällä kaavahankkeeseen liittyvien, ulkopuolisilla konsulteilla teetettävien tutkimusten, selvitysten ja kunnallisteknisen suunnittelun palkkioita, vaan näistä aiheutuvat kustannukset SR Rakennuttajat Oy korvaa täysimääräisinä. Maanomistaja sitoutuu luovuttamaan kaavaa koskevan aineiston kaikkine oikeuksineen kunnan omistukseen ja vapaaseen käyttöön.

Kaavan laatimisesta aiheutuvat kustannukset tulee maksaa kunnalle kahdessa erässä siten, että ensimmäinen erä (1500 €) tulee maksuun sen jälkeen, kun kaavaluonnos on pidetty julkisesti nähtävillä ja toinen erä (1500 €) valtuuston hyväksytyä kaavan ja valitusajan päätyttyä, kuitenkin ennen kuin kaavan hyväksymispäätöksestä kuulutetaan.

## **6. Alueet, jotka maanomistaja luovuttaa kunnalle tai kunnallistekniikan toteuttamisesta huolehtivalle muulle yhteisölle tai yhtiölle käyttöoikeudella**

Maanomistaja luovuttaa korvauksetta:

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

Korvausta ei suoriteta myöskään sijoittamisesta aiheutuvasta haitasta.

Nämä oikeudet kunta tai yhteisö saa tämän sopimuksen allekirjoituspäivästä.

## **7. Alueet, joihin maanomistaja luovuttaa kunnalle omistusoikeuden**

Maanomistaja luovuttaa kunnalle vastikkeetta ja rasituksista vapaina kaikki sopimusalueeseen kuuluvat yleiset alueet ja katualueet erillisellä luovutuskirjalla. Yleisten alueiden ja katualueiden luovutuksesta laaditaan kiinteistökaupan määrämuodossa oleva esisopimus sen jälkeen, kun asemakaavaluonnos on ollut julkisesti nähtävillä ja lopullinen luovutuskirja ennen kuin asemakaavan voimaantulosta kuulutetaan.

## **8. Katujen ja kunnallistekniikan rakentamisesta suoritettava korvaus**

Mikäli sopimusalueen kaavaratkaisun vuoksi tulee rakennettavaksi uutta katua tai olevaan katuun täytyy tehdä muutoksia, korvaa maanomistaja kunnalle kadun rakentamisesta aiheutuvat kustannukset täysimääräisinä.

Kunta rakentaa alueelle kunnallisteknisen verkoston kustannuksellaan, mutta jos alueella jo olevaa kunnallisteknistä verkostoa täytyy siirtää tai muuttaa sopimusalueelle tehtävän kaavaratkaisun vuoksi, korvaa maanomistaja verkoston muuttamisesta aiheutuvat kustannukset täysimääräisinä.

Katujen ja kunnallisteknisen verkoston rakentamista ja korvaamista koskeva maankäyttösopimus laaditaan sen jälkeen, kun asemakaavaluonnos on ollut julkisesti nähtävillä.

## **9. Asemakaava-alueita palvelevien taajamaympäristön kehittämishankkeiden toteuttamiseksi suoritettava korvaus**

Mikäli maanomistajan omistamalle kiinteistölle / määräalalle asemakaavan muutoksen myötä tuleva rakennusoikeuden lisäyksen määrä on suurempi kuin 500 krs-m<sup>2</sup>, maksaa maanomistaja kunnalle taajamaympäristön kehittämishankkeiden toteuttamiseen korvausta 32,5 € / krs-m<sup>2</sup> siltä osin kuin rakennusoikeuden lisäyksen määrä ylittää 500 krs-m<sup>2</sup>:ä (Sotkamon kunnan maankäyttöpoliittisen ohjelman mukainen ympäristö- ja maankäyttöraha). Tästä kunnalle maksettavasta korvauksesta vähennetään kunnalle luovutettavien muiden yleisten alueiden kuin katualueiden arvona 1 € / m<sup>2</sup>. Mikäli luovutettavien alueiden arvo on suurempi kuin kunnalle maksettavan korvauksen määrä, ei kunta maksa ylimenevältä osalta korvausta maanomistajille.

## **10. Sopimuksen noudattamista koskevat ehdot**

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

Maanomistaja ei saa siirtää tätä sopimusta osittain tai kokonaan kolmannelle ilman kunnan suostumusta.

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

Tämän sopimuksen ehdot sitovat maanomistajaa 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 kullekin sopijapuolelle

Hyväksymme tämän sopimuksen ehdot ja sitoudumme niitä noudattamaan

Sotkamossa xx. päivänä kuuta 2023

SOTKAMON KUNTA

Mika Kilpeläinen  
kunnanjohtaja

SR RAKENNUTTAJAT OY

Mika Ohtonen  
hallituksen puheenjohtaja

Petri Piirainen  
toimitusjohtaja

# MUUTETTAVA ASEMAKAAVA 1:2000

