

# 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)

Rautuki-Säätiö sr, y-tunnus:0116839-0, Radiokatu 3, 00240 Helsinki  
Kiinteistö Oy Vuokatin Välke 1, y-tunnus: 3377902-2, Vuokatinhovintie 14, 88610 Vuokatti

Kiinteistö Oy Vuokatin Välke 2, y-tunnus: 3420784-3, Vuokatinhovintie 12, 88610 Vuokatti  
(jäljempänä maanomistaja)

## 2. Alue, jota sopimus koskee:

Sopimus koskee kiinteistöä Rautarouva 765-401-94-108.

Asemakaavan muutos koskee Vuokatinharjun asemakaava-alueen kortteleita 419 ja 420 sekä näihin rajoittuvia katu- ja virkistysalueita. Asemakaavoitettavan alueen rajat on osoitettu karttaliitteessä. Asemakaavoitettava alue käsittää myös sellaisia kiinteistöjä, jotka eivät ole maanomistajan 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 kaavartkaisuun pääsemiseksi on tarpeen.

## 3. Alueen nykyinen kaavatilanne

Alueella on voimassa Vuokatin yleiskaava. Sopimusalue on osoitettu Vuokatin yleiskaavassa matkailupalvelujen alueeksi (RM).

Kaavamuutosaluetta koskee kunnanvaltuuston 22.6.2009 hyväksymä Vuokatinhovin asemakaava. Sopimusalue on osoitettu voimassa olevassa asemakaavassa matkailua palvelevien rakennusten korttelialueeksi.

## 4. Sopimusalueen asemakaavoittamiselle asetetut tavoitteet

Kaavamuutoksen tavoitteena on käyttötarkoituksen muuttaminen sopimusalueen osalta siten, että kortteliin 419 olisi mahdollista rakentaa majoitusrakennusten lisäksi myös asuinrakennuksia.

Sopimusosapuolet ovat tietoisia siitä, että kaavamuutoksen lähtökohtaiset 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. Rautuki Säätiö Sr korvaa kunnalle kaavan laatimisesta kokonaishintana 2 000 €. 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 teettävien tutkimusten, selvitysten ja kunnallisteknisen suunnittelun palkkioita, vaan näistä aiheutuvat kustannukset maanomistaja 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 (1000 €) tulee maksuun sen jälkeen, kun kaavaluonnos on pidetty julkisesti nähtävillä ja toinen erä (1000 €) 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 tarkoitetulle 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 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-aluetta palvelevien taajamaympäristön kehittämishankkeiden toteuttamiseksi suoritettava korvaus**

Mikäli maanomistajan omistamalle kiinteistölle / määrälalle asemakaavan muutoksen myötä tuleva rakennusoikeuden lisäyksen määrä on suurempi kuin  $500 \text{ krs-m}^2$ , maksaa maanomistaja kunnalle taajamaympäristön kehittämishankkeiden toteuttamiseen korvausta  $32,5 \text{ € / krs-m}^2$  siltä osin kuin rakennusoikeuden lisäyksen määrä ylittää  $500 \text{ krs-m}^2$ :ä (Sotkamon kunnan maankäyttöpoliittisen ohjelman mukainen ympäristö- ja maankäyttöraha). Tästä kunnalle maksettavasta korvauksesta vähennetään kunnalle luovutettavien muiden yleisten alueiden kuin katualueiden arvona  $1 \text{ € / m}^2$ . 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 2024

SOTKAMON KUNTA

Mika Kilpeläinen  
kunnanjohtaja

RAUTUKI-SÄÄTIÖ SR

Petteri Santalo  
toimitusjohtaja

KIINTEISTÖ OY VUOKTAIN VÄLKE 1

Samuli Myllykoski  
hallituksen puheenjohtaja

KIINTEISTÖ OY VUOKTAIN VÄLKE 2

Samuli Myllykoski  
hallituksen puheenjohtaja

# MUUTETTAVA ASEMAKAAVA 1:2000

