

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 omistamaa kiinteistöä Suvikas 765-401-1-229

Asemakaavan muutos koskee Jäätiönrinteen asemakaava-alueen korttelia 814 sekä siihen rajoittuvia lähivirkistysalueita. 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. Kaavamuutosalue on osoitettu Vuokatin yleiskaavassa matkailupalvelujen alueeksi (RM).

Kaavamuutosaluetta koskee kunnanvaltuuston 29.9.1997 hyväksymä Jäätiönrinteen asemakaava. Voimassa olevassa asemakaavassa kaavamuutosalueelle on osoitettu varauksia loma-asuntojen korttelialueelle (RA) ja lähivirkistysalueille (VL).

4. Maanomistajan esittämät tavoitteet sopimusalueen asemakaavoittamiselle

Maanomistaja on 26.5.2025 päivätyssä kirjeessään tehnyt aloitteen sopimusalueen asemakaavoittamiseksi. Maanomistajan kirjeessä ja neuvotteluissa esittämänä tavoitteena on viisikerroksisen majoitusrakentamisen mahdollistaminen ja rakennusoikeuden lisääminen korttelissa 814.

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 7 500 €. 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 (3750 €) tulee maksuun sen jälkeen, kun kaavaluonnos on pidetty julkisesti nähtävillä ja toinen erä (3750 €) valtuuston hyväksyttyä 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 katuja 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 / määräalalle asemakaavan muutoksen myötä tuleva rakennusoikeuden lisäyksen määrä on suurempi kuin 500 krs-m^2 , maksaa maanomistaja kunnalle taajamaympäristön kehittämishankkeiden toteuttamiseen korvausta $32,5 \text{ € / krs-m}^2$ siltä osin kuin rakennusoikeuden lisäyksen määrä ylittää 500 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 € / 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 2025

SOTKAMON KUNTA

Mika Kilpeläinen
kunnanjohtaja

SR RAKENNUTTAJAT OY

Mika Ohtonen
hallituksen puheenjohtaja

Petri Piirainen
toimitusjohtaja

MUUTETTAVA ASEMAKAAVA 1:2000

----- Muutettava kaava

