

SOPIMUS KAAVOITUKSEN KÄYNNISTÄMISESTÄ

LUONNOS

Pyhätunturin asemakaavan laatiminen

Allekirjoittaneet sopijapuolet ovat tehneet seuraavien asemakaavojen laatimisesta koskevan sopimuksen tilalle Lehto 320–412–1–7, Pyhätunturin alueella.

Sopimusosapuolet Kemijärven kaupunki (kaupunki)
PL 5
98101 Kemijärvi

Saari Kari ja Saari Milja (maanomistajat)

Sopimuksen tarkoitus

Tällä sopimuksella sovitaan tilan Lehto 320–412–1–7 asemakaavahankkeiden käynnistämisestä ja niistä Kemijärven kaupungille aiheutuvien ohjaus-, kokous- ja kuulutuskulujen perimisestä maanomistajilta maankäyttö- ja rakennuslain 59 §:n mukaisesti.

Alue, jota sopimus koskee

Pyhätunturilla sijaitsevan tilan Lehto 320–412–1–7 maanomistajat hakevat Kemijärven kaupungilta asemakaavoituksen aloittamista omistamalleen kiinteistölle. Sopimus koskee alueelle suunniteltujen loma-asuntoalueiden asemakaavoitusta Pyhätunturin matkailualueella.

Liitteenä 1 on likimääräinen kartta sopimusalueista: kohde a (3,4 ha) sekä kohde b (18 ha).

Alueen nykyinen kaavatilanne

Kummallakaan suunnittelualueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa.

Suunnittelualueella a on voimassa rantaosayleiskaava YK33 (**liite 2**) ja alue sijoittuu suurilta osin pientalovaltaiselle asuntoalueelle (AP) sekä osittain maa- ja metsätalousvaltaiselle alueelle (M).

Suunnittelualueella b ei ole voimassa olevaa yleiskaavaa.

Voimassa olevassa maakuntakaavassa alueille on osoitettu matkailupalveluiden alue RM1419 sekä kohteeseen a maakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön alue ma5923 (**liite 3**).

Laadittava kaava

Maanomistajat ovat esittäneet Kemijärven kaupungille asemakaavoitusten laittamista vireille loma-asuntoalueiden rakentamisiksi alueelle.

Asemakaavat laatii konsultti hakijoiden kustannuksella. Laadittava aineisto kaikkine oikeuksineen luovutetaan kaupungin omistukseen ja vapaaseen käyttöön. Kaupungille tulee toimittaa myös pdf-muotoiset kaavakartat ilman pohjakarttaa.

Maanomistajat vastaavat kaikista kaavoituskuluista, kaavoitusta varten tarpeellisten selvitysten laatimiskustannuksista sekä pohjakartan laatimis- sekä hyväksymiskustannuksista.

Selvyyden vuoksi todetaan, että asemakaava laaditaan maankäyttö- ja rakennuslain (132/199) säännösten mukaisesti.

Sopijapuolet ovat tietoisia siitä, että käynnistyvät asemakaavoitusten valmistelut eivät välttämättä johda asemakaavojen hyväksymisiin eivätkä kunnallistekniikan rakentamiseen alueelle Kemijärven kaupungin toimesta.

Kartoitus

Maanomistajat teettävät sopimusalueille ajantasaiset pohjakartat ja vastaavat niihin liittyvistä kustannuksista. Laadittava kartta-aineisto kaikkine oikeuksiineen luovutetaan kaupungin omistukseen ja vapaaseen käyttöön.

Kaavoituskorvaukset

Kustannukset muodostuvat kaupungille asemakaavan ohjauskuluista ja kaavaprosessin hallinnollisista kustannuksista. Maanomistajat korvaavat asemakaavan laatimisesta aiheutuvina maankäyttö- ja rakennuslain 59 §:n mukaisina kuluina tämän sopimuksen **liitteenä 4** olevan mukaiset maksut.

Maanomistajat vastaavat yhteisvastuullisesti kaikista jäljempänä mainituista kuluista

Maksuihin sovelletaan ranta-asemakaavan laatimisen kustannusta eli 700 €/kaava sekä ilmoituskulut.

Sopimuksen tultua allekirjoitetuksi kunta laskuttaa korvauksen ennakkomaksuna 700 €. Loppuosa tulee maksettavaksi, kun kaava on käsitelty kaupunginvaltuustossa. Maksuaika on kolme viikkoa valtuuston päätöksen julkipanos-ta.

Maanomistaja toimittaa kaupungille laskutustiedot sopimuksen allekirjoitustilaisuuteen mennessä.

Sopimusaluetta koskevan maankäytösopimuksen laatiminen

Kaupunki ja maaomistajat solmivat asemakaavaluonnoksen käsittelyn jälkeen maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen maankäytösopimuksen sopimusalueen asemakaavan toteuttamisesta sekä mahdollisista maankäyttökorvauksista.

Sopimuksen voimaantulo

Tämä sopimus astuu molempia osapuolia sitovana voimaan heti, kun se on asianmukaisesti allekirjoitettu ja elinvoimalautakunnan tämän sopimuksen hyväksymistä koskeva päätös on saavuttanut lainvoiman.

Sopimuksen rautessa, osapuolilla ei ole oikeutta mihinkään vaatimukseen sopimuksen nojalla ja osapuolet eivät ole velvollisia mihinkään korvauksiin sopimuksen raukeamisen takia.

Sopimuksen siirtäminen

Maanomistajat eivät saa siirtää tätä sopimusta kokonaan tai edes osittainkaan kolmannelle osapuolelle, ilman kaupungin erikseen antamaa suostumusta.

Erimielisyydet

Erimielisyydet, joita sopijapuolet eivät pysty neuvotteluissa ratkaisemaan, ratkaistaan Lapin käräjäoikeudessa.

Sopimuksen päättyminen

Sopimuksen voimassaolo päättyy, kun valtuusto on käsitellyt kaavan ja maanomistajat ovat maksaneet viimeisen maksuerän sopimuksen mukaisesti.

Sopimus raukeaa, ellei asemakaavaa ole käsitelty valtuustossa vuoden 2025 loppuun mennessä. Sopimuksen rautessa ennakkomaksua ei palauteta.

Tätä sopimusta on tehty kaksi samansanaista kappaletta, yksi kummallekin sopijapuolelle.

Tämä sopimus sitoo maanomistajaa heti ja kaupunkia kun kaupungin elinvoimautakunnan päätös _____. _____. 2024 § _____ on lainvoimainen _____. _____. 2024

Kemijärvellä päivänä kuuta 2024

KEMIJÄRVEN KAUPUNKI

Anne Karppinen
Elinvoimajohtaja

Saari Kari
Maanomistaja

Saari Milja
Maanomistaja

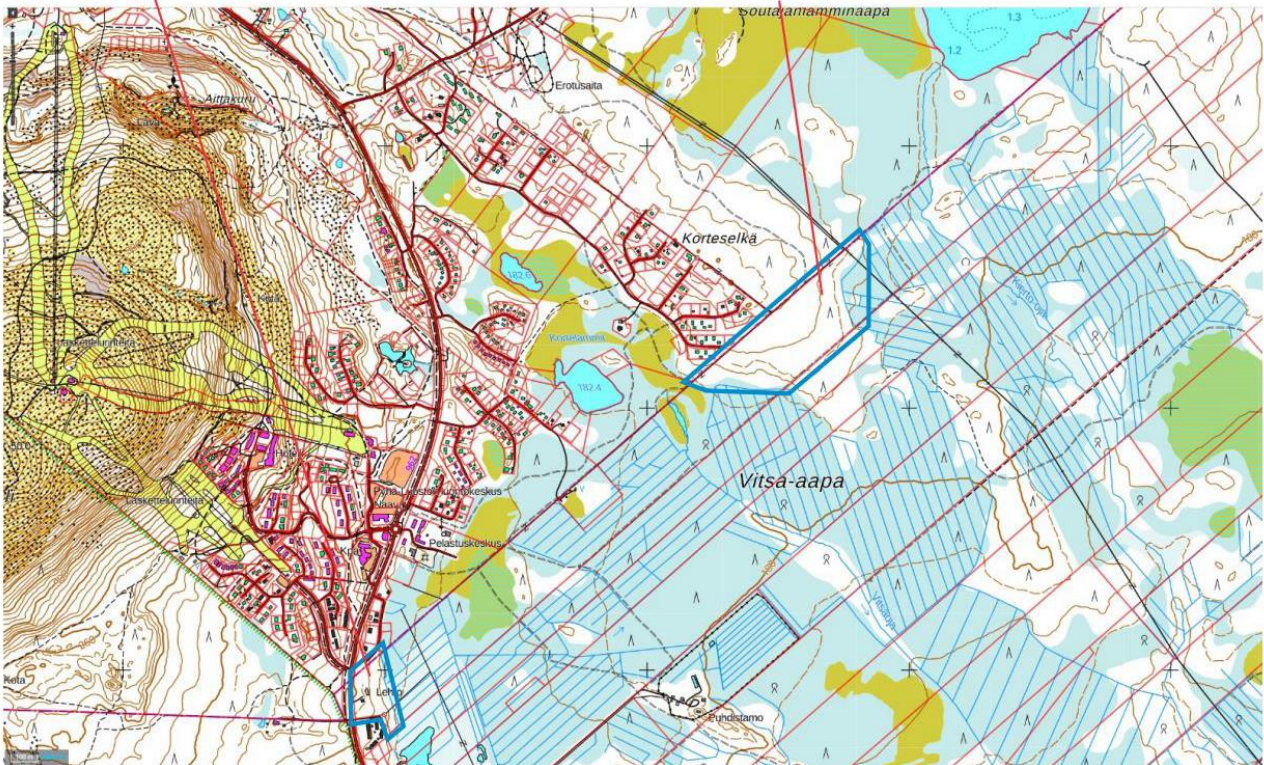
Liitteet:	Liite 1	Kaavoituksen kohdealueet
	Liite 2	Ote yleiskaavasta
	Liite 3	Ote maakuntakaavasta
	Liite 4	Maankäyttö- ja rakennuslain 59 § mukaiset maksu- rusteet

LIITE 1

Kaavoituksen kohdealueet

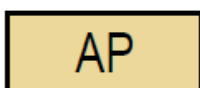
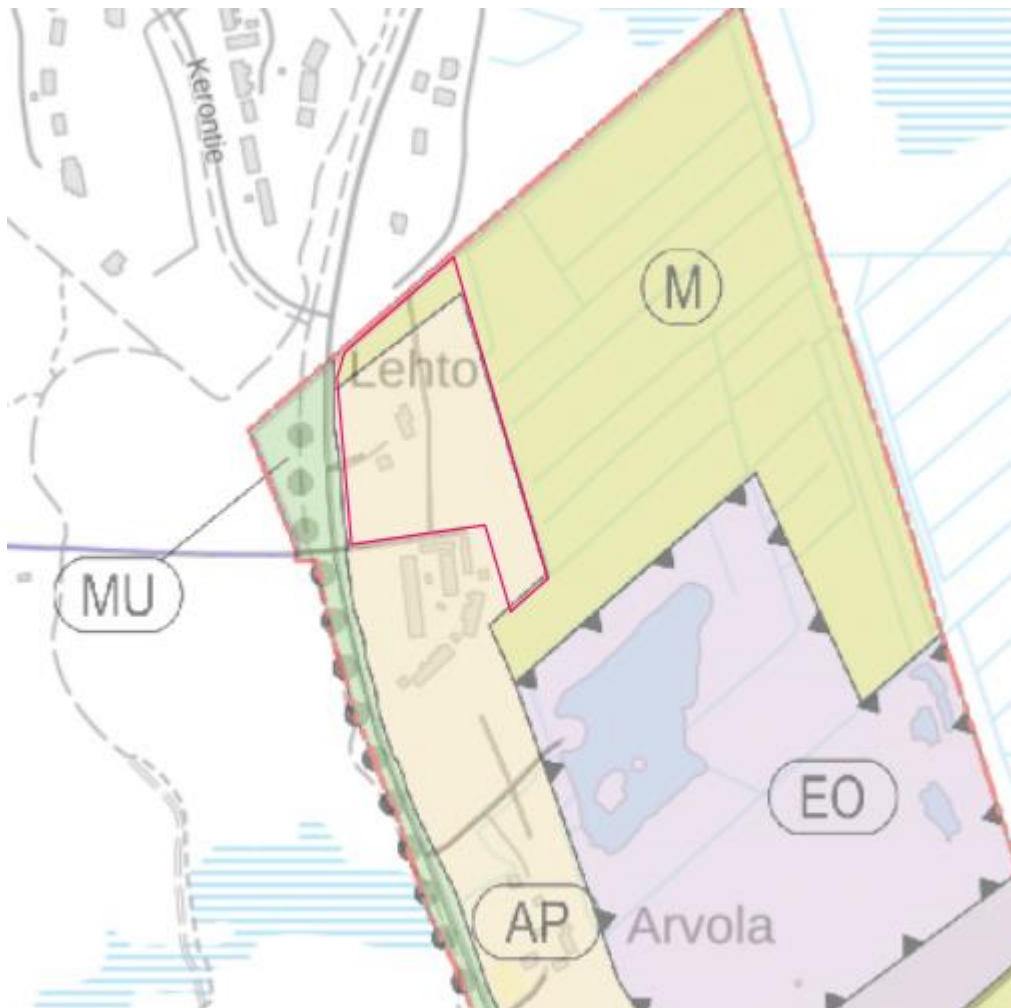
Kohde a 3,4ha

Kohde b 18ha

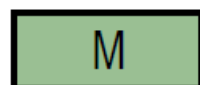


Kiinteistölle Lehto 320-412-1-7 sijoittuvat asemakaavoitettavat alueet

Ote yleiskaavasta

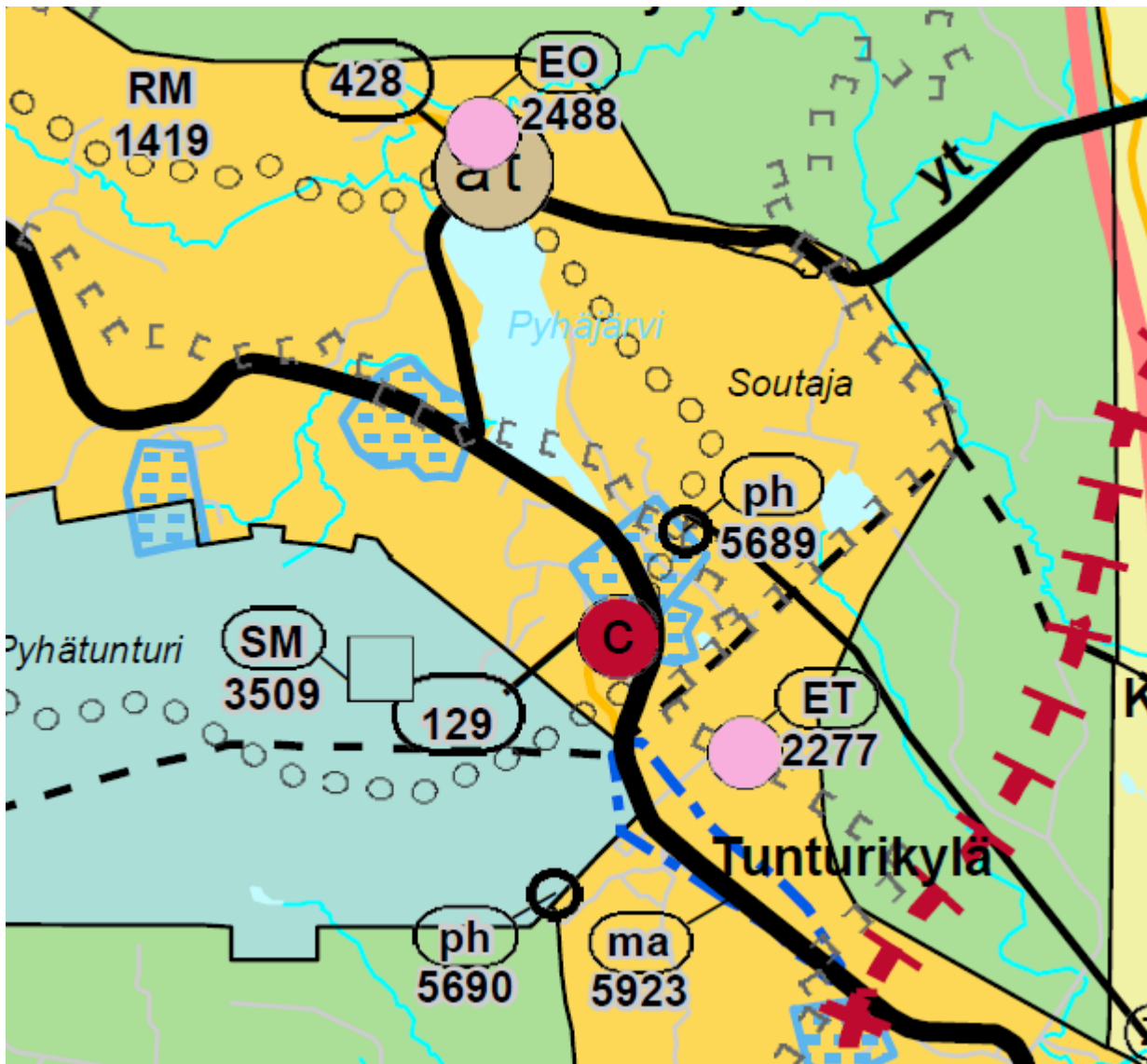


Pientalovaltainen asuntoalue.



Maa- ja metsätalousvaltainen alue|
Alueelle saa rakentaa ainoastaan niiden käyttöä palvelevia rakennuksia,
maankäyttö- ja rakennuslaki 43.1 §.

Ote maakuntakaavasta

**MATKAILUPALVELUJEN ALUE /KOHDE**

RM

RM

Merkinnällä osoitetaan seudullisesti merkittäviä matkailupalvelujen alueita, kuten matkailu- ja lomakeskuksia, lomakyliä, lomahotelleja, leirintäalueita tai muita vastaavia matkailua ja majoitusta palvelevia toimintoja.

Alueen suunnittelussa on huolehdittava siitä, että matkailun kehittämistarpeet sovitaan alueen luonto-, maisema- ja kulttuuriympäristöarvoihin niitä hyödyntäen.

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa alueelle voidaan osoittaa matkailu-, virkistys- ja urheilupalvelujen lisäksi vapaa-ajan ja pysyvää asutusta.

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on pääosin tukeuduttava rakennettuun ympäristöön siten, että alueen luonnonympäristö- ja maisema-arvoja vaalitaan sekä virkistykseen ja ulkoilun tarpeet turvataan.

KULTTUURIYMPÄRISTÖN JA/TAI MAISEMAN VAALIMISEN KANNALTA TÄRKEÄ ALUE TAI KOHDE

ma

ma

Merkinnällä osoitetaan maakunnallisesti ja seudullisesti arvokkaat kulttuuriympäristöt ja maisema-alueet.

Alueen suunnittelussa on otettava huomioon kulttuuriympäristön ja maiseman ominaispiirteiden vaaliminen ja turvattava maisema- ja kulttuurihistoriallisten arvojen säilyminen.

LIITE 4**Maankäyttö- ja rakennuslain 59 § mukaiset maksuperusteet**

[Kaavoituksesta perittävät korvaukset](#) (Tekn. Itk 15.12.2022 § 153)

II RANTA-ASEMAKAAVAN LAATIMISESTA TAI MUUTTAMISESTA PERITTÄVÄ KORVAUS

Maanomistaja, joka huolehtii maankäyttö- ja rakennuslain 74 §:n perusteella ranta-asemakaavan laatimisesta omistamalleen ranta-alueelle, peritään kaavan käsittelystä ja tarvittaviin neuvotteluihin osallistumisesta aiheutuvat kustannukset seuraavasti:

Perusmaksu ranta-asemakaavasta tai -muutoksesta;

mm. viranomaisneuvottelut, katselmukset yms,

700 €

III MUUT MAKSUT (ASEMAKAAVAT)**1. Ilmoituskulut, kuuleminen**

Ilmoituskuluina peritään kuulutuskertaa kohti

250 €

Tiedottamisesta rajanaapureille ym. peritään yhtä kuultavaa kohti,

30 €

kuitenkin enintään

120 €