

SOPIMUS KAAVOITUKSEN KÄYNNISTÄMISESTÄ

Suomutunturin asemakaavan laatiminen

Allekirjoittaneet sopijapuolet ovat tehneet asemakaavan laatimista koskevan sopimuksen tilalle ERÄSAMMAL 320-413-21-15, Suomutunturin alueella.

Sopimusosapuolet Kemijärven kaupunki (kaupunki)
PL 5
98101 Kemijärvi

Veli Pekka Turkki (maanomistaja)
Jaakonkatu 6 C 42
96200 Rovaniemi
p. 040 069 1439

Alue, jota sopimus koskee

Suomutunturilla sijaitsevan tilan, Eräsammal 320–413–21–715 maanomistaja hakee Kemijärven kaupungilta asemakaavoituksen aloittamista omistamalleen kiinteistölle. Sopimus koskee suunnittelu alueelle suunniteltuja loma-asumiseen ja matkailupalveluille tarkoitettuja korttelialueiden asemakaavoitusta Suomutunturin matkailualueella. **Liitteenä 1** on likimääräinen kartta sopimusalueesta, jonka pinta-ala on kiinteistörekisterinotteen mukaan 2,85ha.

Alueen nykyinen kaavatilanne

Suunnittelualueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa.

Suunnittelualueella on voimassa Suomen yleiskaava YK35 (**liite 2**) ja alue sijoittuu kaavamerkinnältään yleiskaavassa, kaavamerkinnältään virkistysalueelle (VR).

Suunnittelualueella on voimassa oleva Rovaniemen ja Itä-Lapin Maakuntakaava. Kaavaote (liite 3). Maakuntakaava koskee Rovaniemen - Kemijärven - Pelkosenniemen - Posion - Ranuan - Sälän - Savukosken kuntia.

Laadittava kaava

Maanomistaja on esittänyt Kemijärven kaupungille asemakaavoituksen laittamista vireille loma-asumiseen ja matkailupalveluille tarkoitettuja korttelialueiden kaavoittamista alueelle.

Asemakaavan laatijaksi konsultiksi maanomistaja on valinnut (**Maankäyttö Pesonen Oy, Johanna Ilola-Pesonen**) joka hyväksytään tämän asiakirjan allekirjoituksella kaavoituskonsultiksi. Kaavoitus kokonaisuudessaan laaditaan hakijan kustannuksella. Laadittava aineisto kaikkine oikeuksineen luovutetaan kaupungin omistukseen ja vapaaseen käyttöön. Kaupungille tulee toimittaa myös pdf-muotoiset kaavakartat ilman pohjakarttaa.

Maanomistaja vastaa kaikista kaavoituskuluista, kaavoitusta varten tarpeellisten selvitysten laatimiskustannuksista sekä pohjakartan laatimis- sekä hyväksymiskustannuksista.

Maanomistaja vastaa myös alueelle rakennettavan infran ja liikenneyhteyksien rakentamisesta kustannuksellaan.

Selvyyden vuoksi todetaan, että asemakaava laaditaan Alueidenkäyttölain (132/1999) säännösten mukaisesti.

Sopijapuolet ovat tietoisia siitä, että käynnistyvä asemakaavoituksen valmistelu ei välttämättä johda asemakaavan hyväksymiseen.

Kartoitus

Maanomistaja teettää sopimusalueelle ajantasaisen pohjakartan ja vastaa siihen liittyvistä kustannuksista. Laadittava kartta-aineisto kaikkine oikeuksineen luovutetaan kaupungin omistukseen ja vapaaseen käyttöön.

Sopimuksen tarkoitus

Tällä sopimuksella sovitaan tilan ERÄSAMMAL 320-413-21-15 asemakaavahankkeen käynnistämisestä ja siitä Kemijärven kaupungille aiheutuvien ohjaus-, kokous- ja kuulutuskulujen perimisestä maanomistajilta alueidenkäyttölain 59 §:n mukaisesti.

Kaavoituskorvaukset

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

Maanomistaja vastaa kaikista jäljempänä mainituista kuluista

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

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

Maanomistaja toimittaa kaupungille laskutustiedot sopimuksen allekirjoitustilaisuuteen mennessä.

Sopimusaluetta koskevan maankäyttösopimuksen laatiminen

Kaupunki ja maaomistaja solmivat asemakaavaluonnoksen käsittelyn jälkeen maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen maankäyttösopimuksen 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 rauetessa, osapuolilla ei ole oikeutta mihinkään vaatimukseen sopimuksen nojalla ja osapuolet eivät ole velvollisia mihinkään korvauksiin sopimuksen raukeamisen takia.

Sopimuksen siirtäminen

Maanomistaja ei 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 2027 loppuun mennessä. Sopimuksen rauetessa ennakkomaksua ei palauteta.

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

Tämä sopimus sitoo maanomistajaa heti ja kaupunkia kun kaupungin elinvoimalautakunnan päätös _____. ____ 2025 § ____ on lainvoimainen _____. ____ 2025

Kemijärvellä päivänä kuuta 2025

xxxxxx.xxxxxx

yyyyyyyyyyyyyy

Kemijärven kaupunki

Veli Pekka Turkki

Maanomistaja

Liitteet:	Liite 1	Kaavoituksen kohdealue
	Liite 2	Ote yleiskaavasta
	Liite 3	Ote maakuntakaavasta
	Liite 4	Maankäyttö- ja rakennuslain 59 § mukaiset maksuperusteet

Kaavoituksen kohdealue

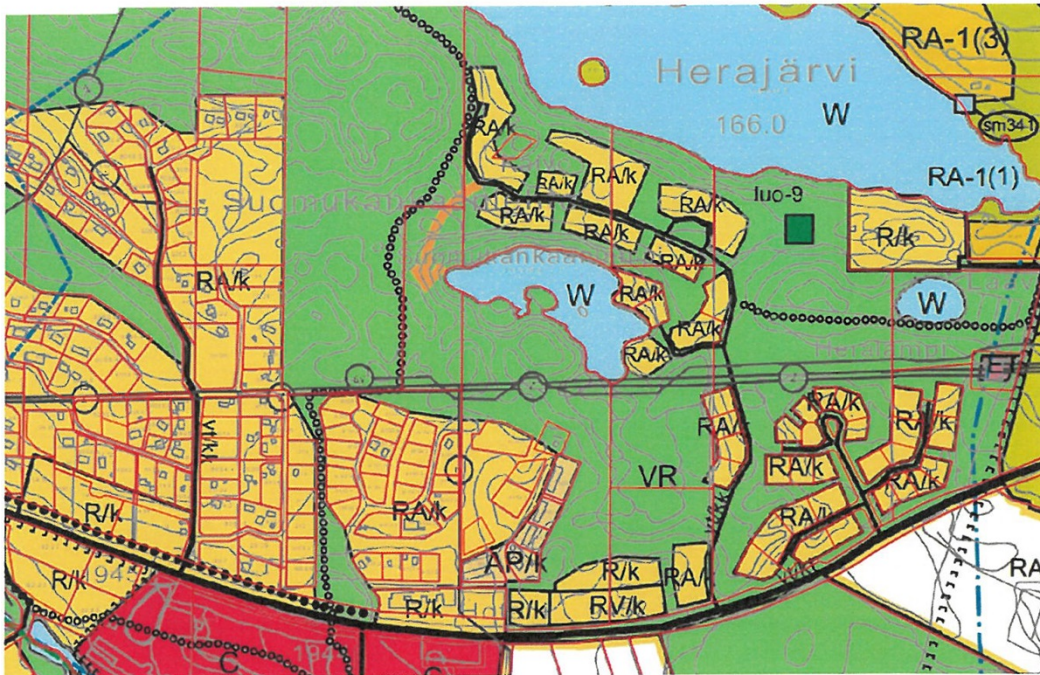
Liite1

13.11.2025 10:07.06



Ote yleiskaavasta

Liite2



VR

RETKEILY- JA ULKOILUALUE.

Alueella sallitaan vain pienimuotoisten, maisemaan sopivien ja virkistyskäyttöä palvelevien rakennelmien sekä alueen käytön edellyttämien teiden ja reittiverkostojen rakentaminen. Rakennelmat on toteutettava siten, että ne sopeutuvat hyvin ympäröivään maisemaan ja maastonmuotoihin. Rakentamisessa käytettävien pintamateriaalien tulee sopia luonteeltaan ja värykseltään hyvin ympäristöönsä.

MRL 43.2 §:n perusteella määrätään, että alueella suoritettavat, maisemallisia arvoja oleellisesti heikentävät toimenpiteet, kuten maa-ainesten otto ja metsien avohakkuu, edellyttävät kaupungin myöntämää MRL 128 §:n mukaista maisematyölupaa.

Ote maakuntakaavasta

Liite3



RM

**MATKAILUPALVELUJEN ALUE /KOHDE**

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 virkistys- ja ulkoilun tarpeet turvataan.

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

[Kaavoituksesta perittävät korvaukset](#) (Tekn. ltk 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 €