

SOPIMUS KAAVOITUKSEN KÄYNNISTÄMISESTÄ

AK 56 ja AK 261 asemakaavamuutos

Allekirjoittaneet sopijapuolet ovat tehneet asemakaavan muutoksen laatimisesta koskevan sopimuksen, koskien asemakaavoja AK 56 tonteille 320-2-2088- 2 ja 320-2-2088-3 sekä AK 261 tontille 320-2-2088-8 Kemijärven kaupungin Pohjolankadun alueella.

Sopimusosapuolet Kemijärven kaupunki (kaupunki)
PL 5
98101 Kemijärvi

Nordic Icon Consulting Oy, 2943064-5
Tehdyllä alueen hallinta- ja kaupan esisopimuksella
Vantaankoskentie 14 / Business Park Kehämylly
01670 Vantaa

Alue, jota sopimus koskee

Nordic Icon Consulting oy (Nordicon) on sopinut kiinteistön 320-2-2088-3,(LH) omistajien ja kiinteistön 320-2-2088-2,(T-1) omistajien sekä Kemijärven kaupungin kiinteistöjen 320-402-64-2(T-1) ja 320-2-2088-1(T-1) määräalojen muodostaman asemakaavakiinteistön 320-2-2088-8(KL), yhteispinta-alaltaan n.15 942 m², ostosta ja rakennuttamisesta päämiehen lukuun.

Kemijärven kaupungin omistamalle asemakaavakiinteistölle 320-2-2088-8 Kemijärven kaupungin tekninen lautakunta hyväksyi 27.5.2021 tehdyllä päätöksellä (AK 261) asemakaavamuutoksen, (T-1) asemakaavasta (KL) asemakaava-alueeksi. Kyseinen kaavatontti on osa muodostettavaa kaupallista tonttikokonaisuutta, kaavamuutoksella yhtenäistetään alueen asemakaavoitus yhtenäiseksi (KL) kaavaksi.
Kaavamuutosalue on kooltaan n.10 332 m².

Ostettavista kiinteistöistä muodostettavalle kokonaisuudelle haetaan ET / PT kaupan toiminnot mahdollistavaa (KL) asemakaavan muutosta. Kiinteistön muodostus ja kaavaotteet ohessa liitteenä.

Muodostettavalle kiinteistökokonaisuudelle rakennetaan noin 5 000 k-m² suuruinen liikerakennus. Rakennettavasta kerrosneliömäärästä noin 350 k-m² on osittain kylmää kausimyymälätilaa. Kiinteistön käyttäjäksi tulee Suomen eturivin ET/PT kaupan vahva toimija.

Alueen nykyinen kaavatilanne

Suunnittelualueella on voimassa olevat asemakaavat (AK56 ja AK 261).

Suunnittelualueella ei ole voimassa olevaa yleiskaavaa.

Suunnittelualueella on voimassa oleva Rovaniemen ja Itä-Lapin Maakuntakaava. Kaavaote (liite 4). Maakuntakaava koskee Rovaniemen - Kemijärven - Pelkosenniemen - Posion - Ranuan - Sälän - Savukosken kuntia.

Laadittava kaava

Nordic Icon Consulting oy (Nordicon) on esittänyt Kemijärven kaupungille asemakaavoituksen muuttamisen vireille laittamista (KL), kaavamerkintä asemakaavassa tarkoittaa liikerakennusten korttelialuetta, joka on varattu kaupallisille palveluille, myymälöille, toimistoille tai muille liiketoimiltoille.

Asemakaavan laatijaksi ja konsultiksi alueen haltija Nordic Icon Consulting oy (Nordicon) on valinnut asemakaavan teknisestä toteutuksesta vastaavaksi **A1 Arkkitehdit Oy**, 2326852-8, Laiturikatu 2, 15140 Lahti, joka hyväksytään tämän asiakirjan allekirjoituksella tämän kaavamuutoksen laatijaksi. Kaavoitus kokonaisuudessaan laaditaan hakijan kustannuksella. Laadittava aineisto kaikkine oikeuksineen luovutetaan kaupungin omistukseen ja vapaaseen käyttöön. Kaupungille tulee toimittaa myös pdf-muotoiset kaavakartat ilman pohjakarttaa.

Nordic Icon Consulting oy (Nordicon) vastaa kaikista kaavoituskuluista, kaavoitusta varten tarpeellisten selvitysten laatimiskustannuksista sekä pohjakartan laatimis- sekä hyväksymiskustannuksista.

Nordic Icon Consulting oy (Nordicon) 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

Nordic Icon Consulting oy (Nordicon) teettää tarvittaessa sopimusalueelle ajantasaisen pohjakartan ja vastaa siihen liittyvistä kustannuksista. Laadittava kartta-aineisto kaikkine oikeuksineen luovutetaan kaupungin omistukseen ja vapaaseen käyttöön.

Sopimuksen tarkoitus

Tällä sopimuksella sovitaan Kemijärven Kaupungin ja Nordic Icon Consulting oy (Nordicon) asemakaavamuutos hankkeen käynnistämisestä ja siitä Kemijärven kaupungille aiheutuvien ohjaus-, kokous- ja kuulutuskulujen perimisestä Nordic Icon Consulting oy (Nordicon):tä alueidenkäyttölain 59 §:n mukaisesti.

Kaavoituskorvaukset

Kustannukset muodostuvat kaupungille asemakaavan ohjauskuluista ja kaavaproessin hallinnollisista kustannuksista. Nordic Icon Consulting oy (Nordicon) korvaa asemakaavan muutoksen laatimisesta aiheutuvina alueidenkäyttölain 59 §:n mukaisina kuluina tämän sopimuksen **liitteenä 6** olevan mukaiset maksut.

Nordic Icon Consulting oy (Nordicon) vastaa kaikista jäljempänä mainituista kuluista.

Maksuihin sovelletaan asemakaavan laatimisen kustannusta eli 700 €/ kaava / kaavamuutos 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.

Nordic Icon Consulting oy (Nordicon) toimittaa kaupungille laskutustiedot sopimuksen allekirjoitustilaisuuteen mennessä.

Sopimusaluetta koskevan maankäyttösopimuksen laatiminen

Kaupunki ja Nordic Icon Consulting oy (Nordicon) 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 Teknisen lautakunnan tämän sopimuksen hyväksymistä koskeva päätös on saavuttanut lainvoiman.

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

Sopimuksen siirtäminen

Nordic Icon Consulting oy (Nordicon) 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 päättymisen

Sopimuksen voimassaolo päättyy, kun tekninen lautakunta / Kemijärven kaupunginvaltuusto on käsitellyt kaavamuutoksen ja Nordic Icon Consulting oy (Nordicon) on maksanut viimeisen maksuerän sopimuksen mukaisesti.

Sopimus raukeaa, ellei asemakaavamuutosta ole käsitelty tekninen lautakunnassa vuoden 2028 loppuun mennessä. Sopimuksen rautessa ennakkomaksua ei palauteta.

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

Tämä sopimus sitoo Nordic Icon Consulting oy (Nordicon) heti ja kaupunkia kun kaupungin Teknisen lautakunnan päätös _____. _____. 2026 § ____ on lainvoimainen _____. _____. 2026

Kemijärvellä ____päivänä _____kuuta 2026

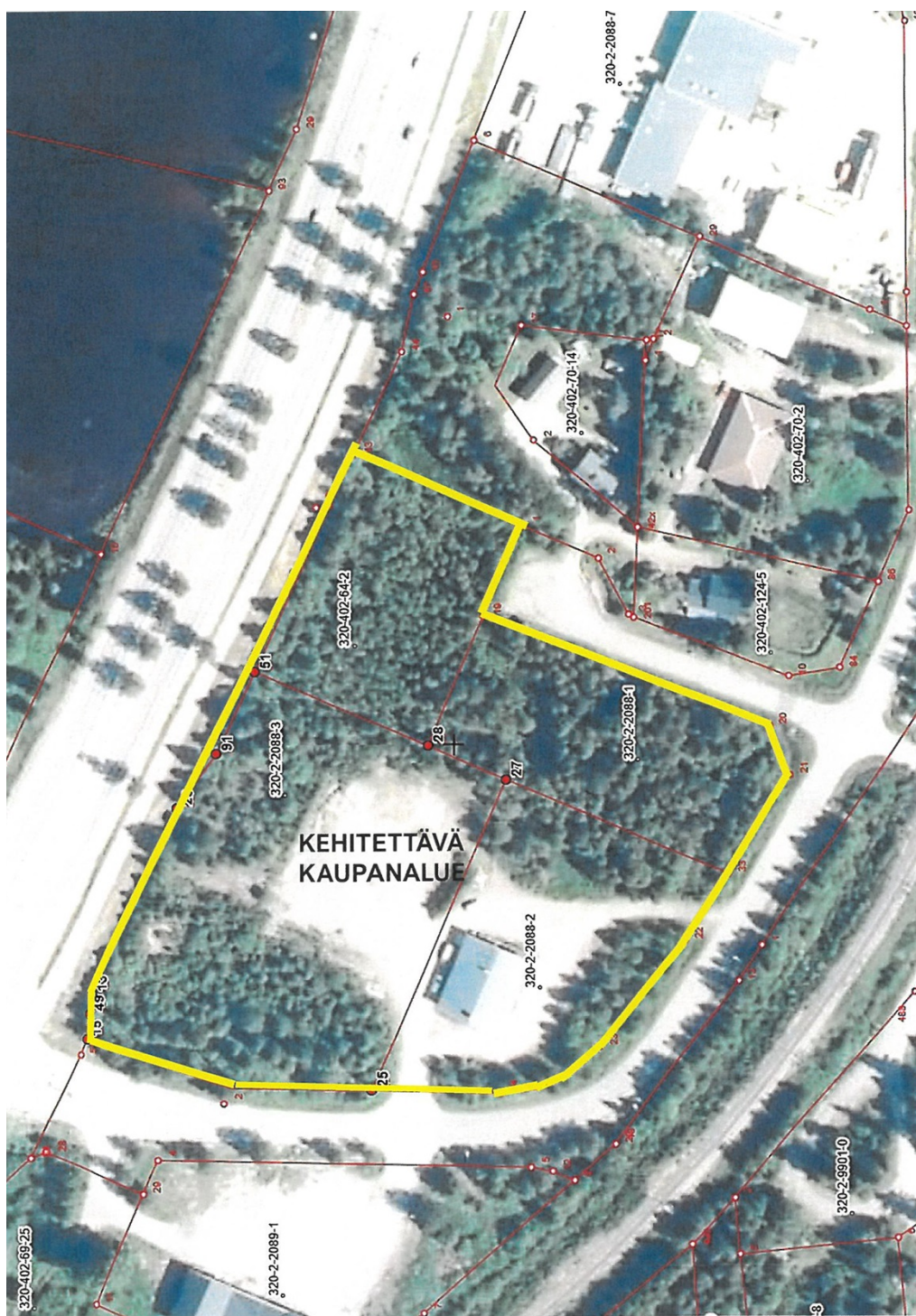
Esa Pöyliö
Tekninen johtaja
Kemijärven kaupunki

Reijo Laakso, valtakirjalla
Nordic Icon Consulting oy (Nordicon)

Liitteet:	Liite 1	Kaavoitettava alue
	Liite 2	Kaavamuutosalue
	Liite 3	Kaavassa oleva (KL) alue
	Liite 4	Ote Rovaniemen ja Itä-Lapin maakuntakaavasta
	Liite 5	Asemakaava AK 261 ja AK56 otteet
	Liite 6	Maankäyttö- ja rakennuslain 59 § mukaiset maksuperusteet

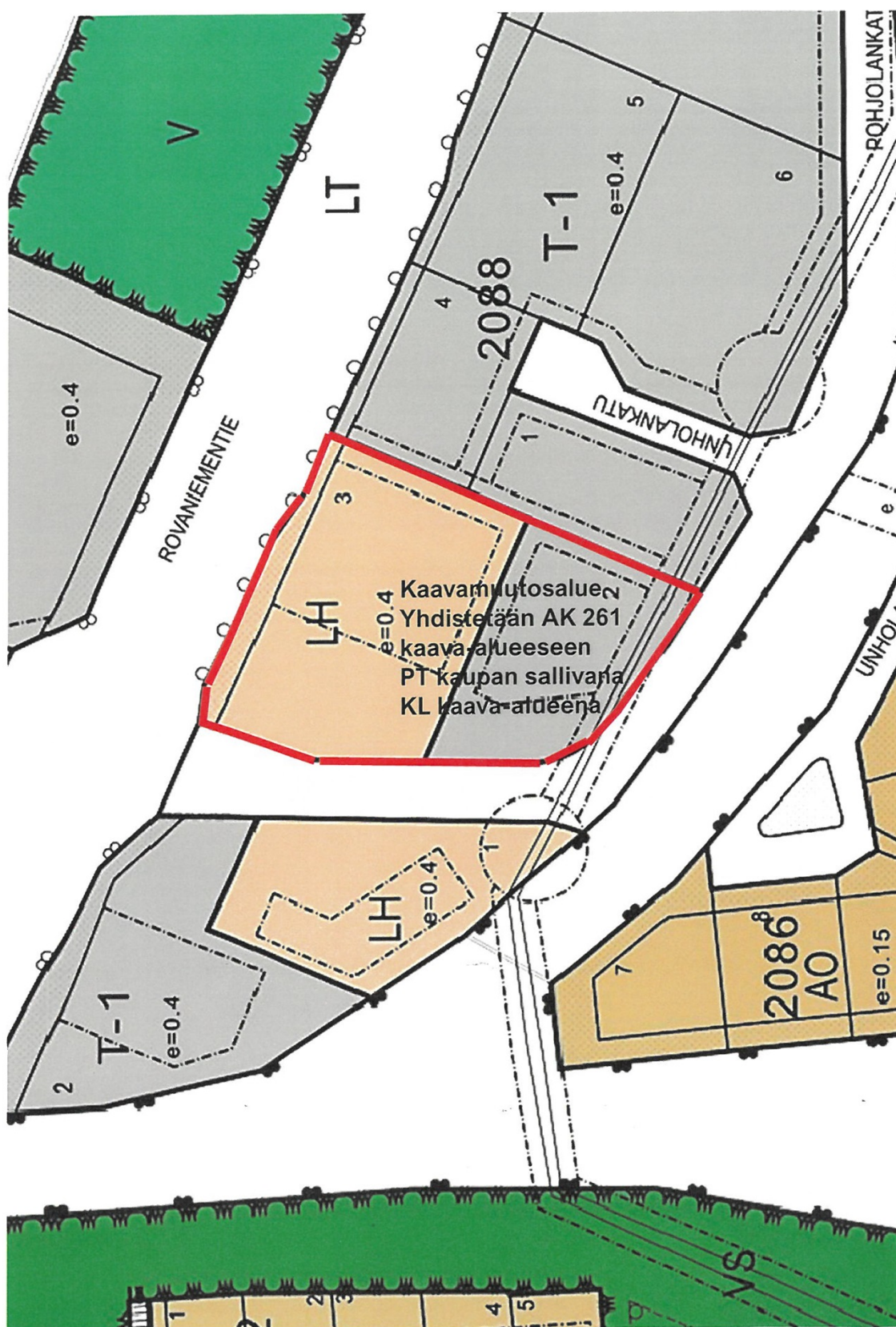
Kaavoitettava alue

Liite1



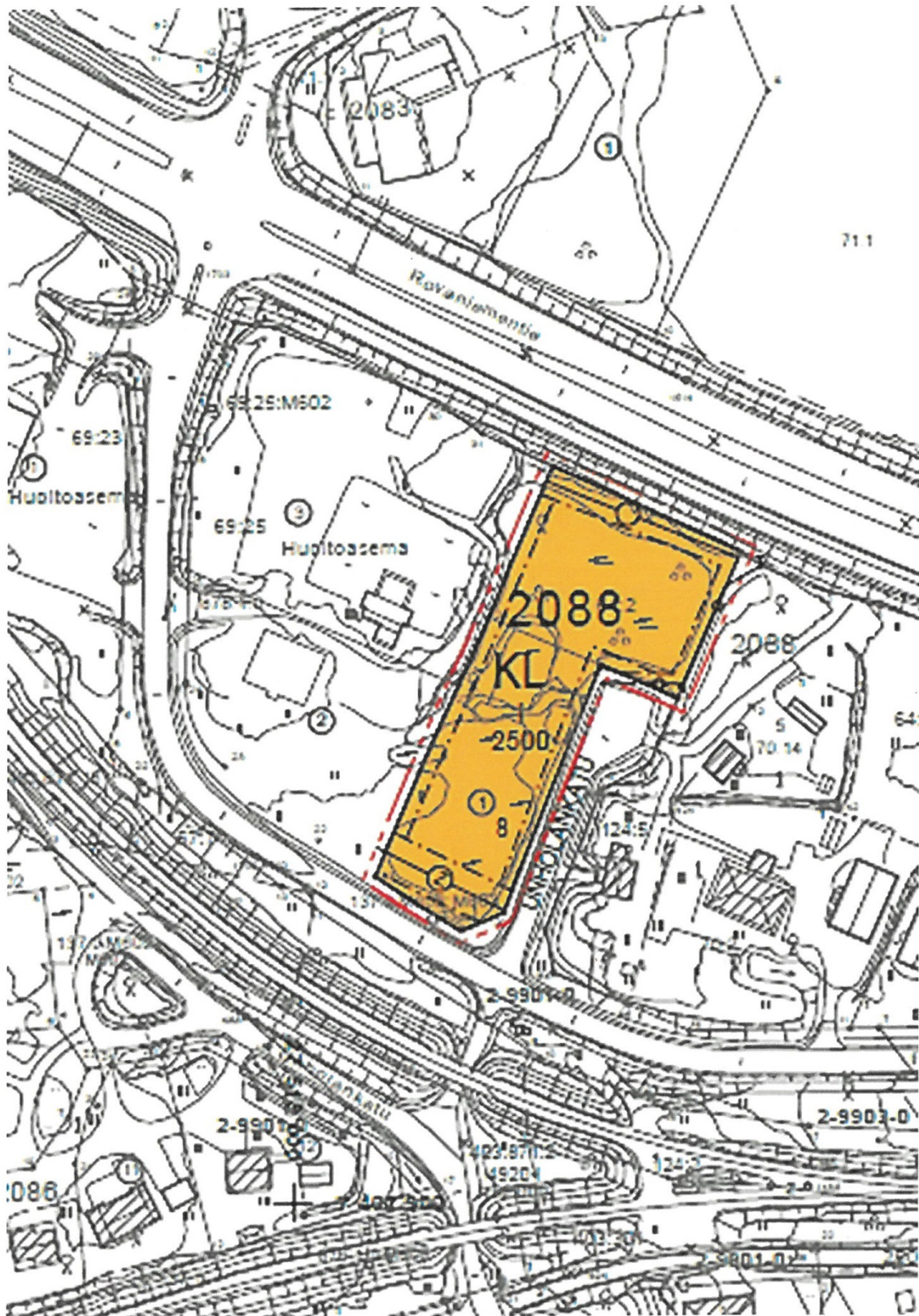
Kaavamuutosalue

Liite2



Kaavassa oleva KL alue

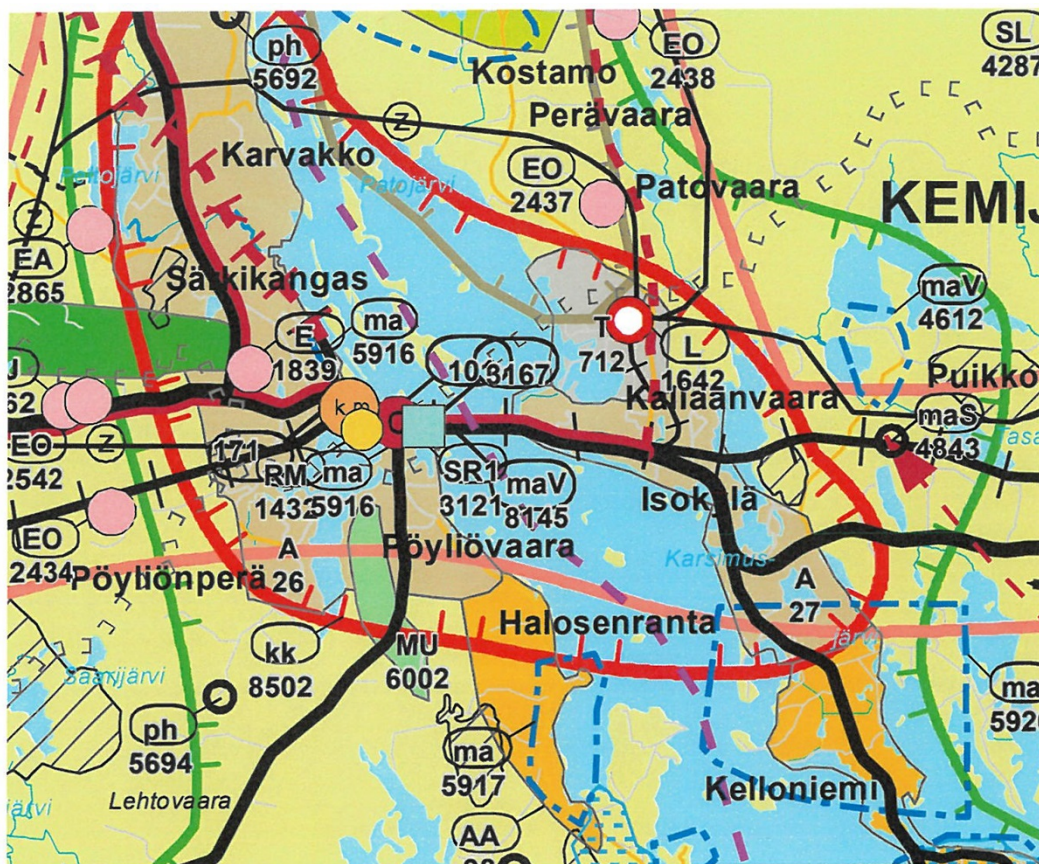
Liite 3



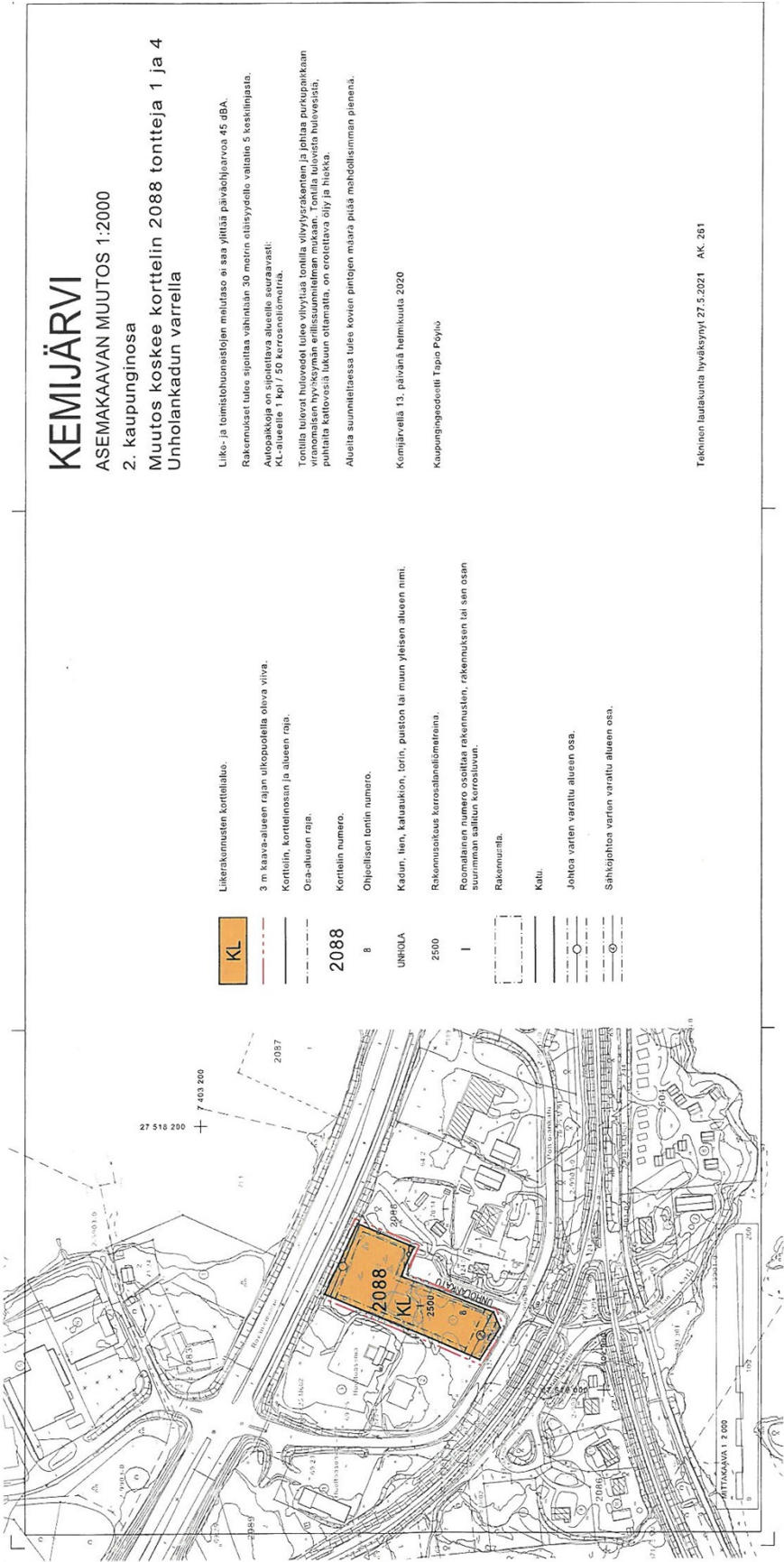
27.5.2021 vahvistettu KL kaava-alue

Ote maakuntakaavasta

Liite 4



Ote Rovaniemen ja Itä-Lapin maakuntakaava, hyväksytty 16.5.2022



Tekninen lausunto hyväksytty 27.5.2021 AK 261

KEMIJARVI

Asemakaava ja asemakaavan muutos 2. ja 3. kaupunginosa (Pöyliönsalmen alue)

1(2)

AK 56

9.12.1982

Asemakaavan muutos koskee kortteileita 84, 85, 86, 89 ja 92 sekä puisto-, liikenne- ja katualueita.

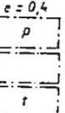
Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella muodostuvat korttelit 2081-2087, 2088, 2089, 2092 sekä virkistys-, liikenne-, erityis- ja katualueita.

 SUUNNITTELUKESKUS OY ATTIETIE 3 · 96100 ROVANIEMI 10 · PUHELIN 991-15737		
PAUVAYS: ROVANIEMELLÄ helmi kuun 10. pöänä 1982 ALLEKIRJOTUS  Voitto Tiensuu, arkkii.	MITTAKAAYA 1:2000 POHJAKARTTA HYVÄKSYTTY 19 KUNNANVALTUUSTO HYVÄKSYNYT 1 7 19 82 LAANINHALLITUS VÄHISTÄNYT 9 12 19 82 ARKISTOM KOKU PIHT <i>Thore Vellimä</i>	

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

- AP ASUINPIENTALOJEN KORTTELIALUE.
- AL ASUIN-, LIIKE- JA TOIMISTORAKENNUSTEN KORTTELIALUE.
- T TEOLLISUUS- JA VARASTORAKENNUSTEN KORTTELIALUE, JOLLE VOIDAAN RAKENTAA MYÖS TOIMISTOTILOJA ENINTÄÄN 20 % RAKENNUSOIKEUDESTA SEKÄ LAITOKSEN TOIMINNALLE VÄLTÄMÄTTÖMÄT ASUNNOT KUITENKIN ENINTÄÄN KOLME ASUNTOA TONTTIA KOHTI.
- T-1 TEOLLISUUS- JA VARASTORAKENNUSTEN KORTTELIALUE, JOLLE VOIDAAN RAKENTAA MYÖS LIIKE- JA TOIMISTOTILOJA ENINTÄÄN 50 % RAKENNUSOIKEUDESTA SEKÄ ASUNTOJA ENINTÄÄN 10 % RAKENNUSOIKEUDESTA.
- V VIRKISTYSALUE.
- VP PUISTO.
- LT KAUTTAKULKU- TAI SISÄÄNTULOTIE SUOJA- JA NÄKEMÄALUEINEEN.
- LR RÄUTATIEALUE.
- LH HUOLTOASEMASEMARAKENNUSTEN KORTTELIALUE.
- ET YHDYSKUNTATEKNISTÄ HUOLTOA PALVELEVIA RAKENNUSTEN JA LAITOSTEN ALUE.

2(2)

-  3 M SEN KAAVA-ALUEEN ULKOPUOLELLA OLEVA VIIVA, JOTA VAHVISTAMINEN KOSKEE.
 KAUPUNGINOSAN RAJA.
 KORTTELIN, KORTTELINOSAN JA ALUEEN RAJA.
 ERI KAAVAMAARAYSTEN ALAISTEN ALUEENOSIEN VALINEN RAJA.
 OHJEELLINEN TONTIN RAJA.
 KAUPUNGINOSAN NUMERO.
 KORTTELIN NUMERO.
 TONTIN NUMERO.
 KATU JA KADUN NIMI.
 ROOMALAINEN NUMERO, JOKA OSOITTAA RAKENNUSTEN, RAKENNUKSEN TAI SEN OSAN SUURIMMAN SALLITUN KERROSLUVUN.
 TEHOKKUUSLUKU ELI KERROSLAN SUHDE TONTIN PINTA-ALAAN.
 PYSÄKÖIMISPAIKKA
 RAKENNUSALA
 RAKENNUSALA, JOLLE SAA SIJOITTAA TALOUSRAKENNUKSEN, ISTUTETTAVA ALUEEN OSA.
 JALANKULULLE JA POLKUPYÖRÄILYLLE VARATTU KATU.
 JALANKULULLE JA POLKUPYÖRÄILYLLE VARATTU KATU, JOLLA TONTILLE AJO ON SALLITTU.
 VOIMANSIIRTOJOHTOA VARTEN VARATTU ALUEEN OSA.
 MAANALAISTA JOHTOA VARTEN VARATTU ALUEEN OSA.
 ERITASORISTEYS.
 KADUN TAI LIIKENNEALUEEN ALITTAVA JALANKULKUKATU.
 AJONEUVOLIITTYMÄN LIKIMÄÄRÄINEN SIJAINTI.
 KATUALUEEN RAJAN OSA, JONKA KOHDALTA EI SAA JÄRJESTÄÄ AJONEUVOLIITTYMÄÄ.
 ISTUTETTAVA PUURIVI.

TONTILLA ON SÄILYTETTÄVÄ TAI ISTUTETTAVA PUITA NIIN, ETTÄ NIITÄ ON VÄHINTÄÄN YKSI TONTIN PINTA-ALAN 100 M² KOHTI AP-ALUEILLA JA 200 M² KOHTI AL-, T-, T-1- JA LH-ALUEILLA.

- AUTOPAIKKOJA ON RAKENNETTAVA TONTEILLA
- 1 AP/80 ASUNTOKERROSALA - M²
 - 1 AP/1,5 HENKILÖKUNTAAN KUULUVAA
 - 1 AP/50 LIIKEKERROSALA - M²
 - 5 AP/ HUOLTOASEMA EDELLISTEN LISÄKSI.

LAPIN LÄÄNINHALLITUS ON VAHVISTANUT TÄMÄN ASEMAKAAVAN
9.12.1982 AK. 56.

LIITE 6**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 €