SOPIMUS ASEMAKAAVA MUUTOKSEN KÄYNNISTÄMISESTÄ

Kemijärven kaupungin asemakaavan osan AK161 kaavamuutoksen laatiminen

Allekirjoittaneet sopijapuolet ovat tehneet asemakaavan muutoksen laatimista koskevan sopimuksen Kemijärven asemakaava-alueen (AK161) korttelin 2504 alueen tonttien sekä katualueen asemakaavamuutoksen laatimisesta, Kemijärven Lohelan alueella.

Sopimusosapuolet

Kemijärven kaupunki (kaupunki)
PL 5
98101 Kemijärvi

Jauri Resort Oy, Mikko Kanerva
Hietaniemenkatu 9
98100 Kemijärvi
p. 044 248 5750
sales@jauriresort.com

Alue, jota sopimus koskee

Kaavamuutos koskee Kemijärven kaupungin asemakaava alueella olevaa korttelin 2504 RM (matkailua palvelevien rakennusten korttelialuetta) sekä alueelle johtavaa katualuetta. Aluerajaus näkyy liitteenä olevasta kartta liitteestä (liite1).

Jauri Resort Oy on hankkinut omistukseensa tehdyillä kaupoilla, kaikki korttelin 2504 RM alueet. Alueen kehittämisen edellytys on yhdenmukaistaa alueen rakentaminen ja saada alueelle riittävä tehokkuus liiketoiminnan kehittämisen ja kannattavuuden turvaamiseksi.

Kaavamuutos rakennusoikeuden osalta koskee n. 17400 m² aluetta, johon tulee lisäksi ostettuja ranta-alueita, joista ei vielä tarkempaa kartta-aineistoa.
Olemassa oleva rakennusoikeus 17 400 m² on 3405 k-m², e= 0.20.
Suunniteltu rakennusoikeuden muutos rakennusoikeuteen 6 500 k-m² tekee tehokkuuslukuna 0,37 k-m², joka vielä jonkin verran pienenee tarkemmassa lisäalueiden pinta-ala mittauksessa.
Olemassa olevalla hotelli ja majoituskäyttöön rakennetulla tontilla kortteli 2504 tontti 10 jonka pinta-ala on n. 2 390 m² on rakennusoikeus määritelty 1 200 k-m², jolloin e= 0.50.

Kaavamuutos koskee myös Kemijärven kaupungin omistamia liitekartalta ilmenevää jalankululle ja polkupyöräilylle(pp) varattua katualuetta sekä muita yleisiä alueita. Olemassa olevan kadun liikennejärjestelyt suunnitellaan ja yhdenmukaistetaan turvalliseksi kaavamuutoksessa.

Alueen nykyinen kaavatilanne

Suunnittelualueella on voimassa olevaa asemakaavaa AK161(liite2)

Suunnittelualueella ei ole voimassa olevaa yleiskaavaa (YK).

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

Laadittava kaava

Jauri Resort Oy on esittänyt Kemijärven kaupungille asemakaavamuutoksen laittamista vireille matkailupalveluille tarkoitettuja korttelialueiden kaavoittamista alueelle. Muutoksen tarkoitus on rakennusoikeuden määrittämin ja alueen kokonaisvaltainen jäsentely. Kaavamuutos koskee Kemijärven kaupungin asemakaava alueella olevaa korttelin 2504 RM (matkailua palvelevien rakennusten korttelialuetta) sekä alueelle johtavaa katualuetta.

Kaavamuutoksen laatijaksi konsultiksi Jauri Resort Oy on valinnut (**Jan Backman, Lapin Suunnittelukeskus**) 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 ja pohjakartta.

Jauri Resorts Oy vastaa kaikista kaavoituskuluista, kaavoitusta varten tarpeellisten selvitysten laatimiskustannuksista sekä pohjakartan laatimis- sekä hyväksymiskustannuksista.

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

Sopijapuolet ovat tietoisia siitä, että käynnistyvä asemakaavamuutoksen 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 korttelin 2504 asemakaavahankkeen käynnistämisestä ja siitä Kemijärven kaupungille aiheutuvien ohjaus-, kokous- ja kuulutuskulujen perimisestä Jauri Resort Oy alueidenkäyttölain 59 §:n mukaisesti.

Kaavoituskorvaukset

Kustannukset muodostuvat kaupungille asemakaavamuutoksen ohjauskuluista ja kaavaprosessin hallinnollisista kustannuksista. Jauri Resorts Oy korvaa asemakaavamuutoksen laatimisesta aiheutuvina alueidenkäyttölain 59 §:n mukaisina kuluina tämän sopimuksen **liitteenä 4** olevan mukaiset maksut.

Jauri Resorts Oy 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 teknisessä lautakunnassa. Maksuaika on kolme viikkoa lautakunnan 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 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

Jauri Resorts Oy 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 tekninen lautakunta on käsitellyt kaavamuutoksen ja osapuolet ovat maksaneet viimeisen maksuerän sopimuksen mukaisesti.

Sopimus raukeaa, ellei asemakaavamuutosta ole käsitelty tekninen lautakunnassa vuoden 2028 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 teknisen lautakunnan päätös 00.00.2026 § , on lainvoimainen 00.0.2026

Kemijärvellä ___ päivänä ____kuuta 2026

_____
Esa Pöyliö
Vt. Tekninen johtaja
Kemijärven kaupunki

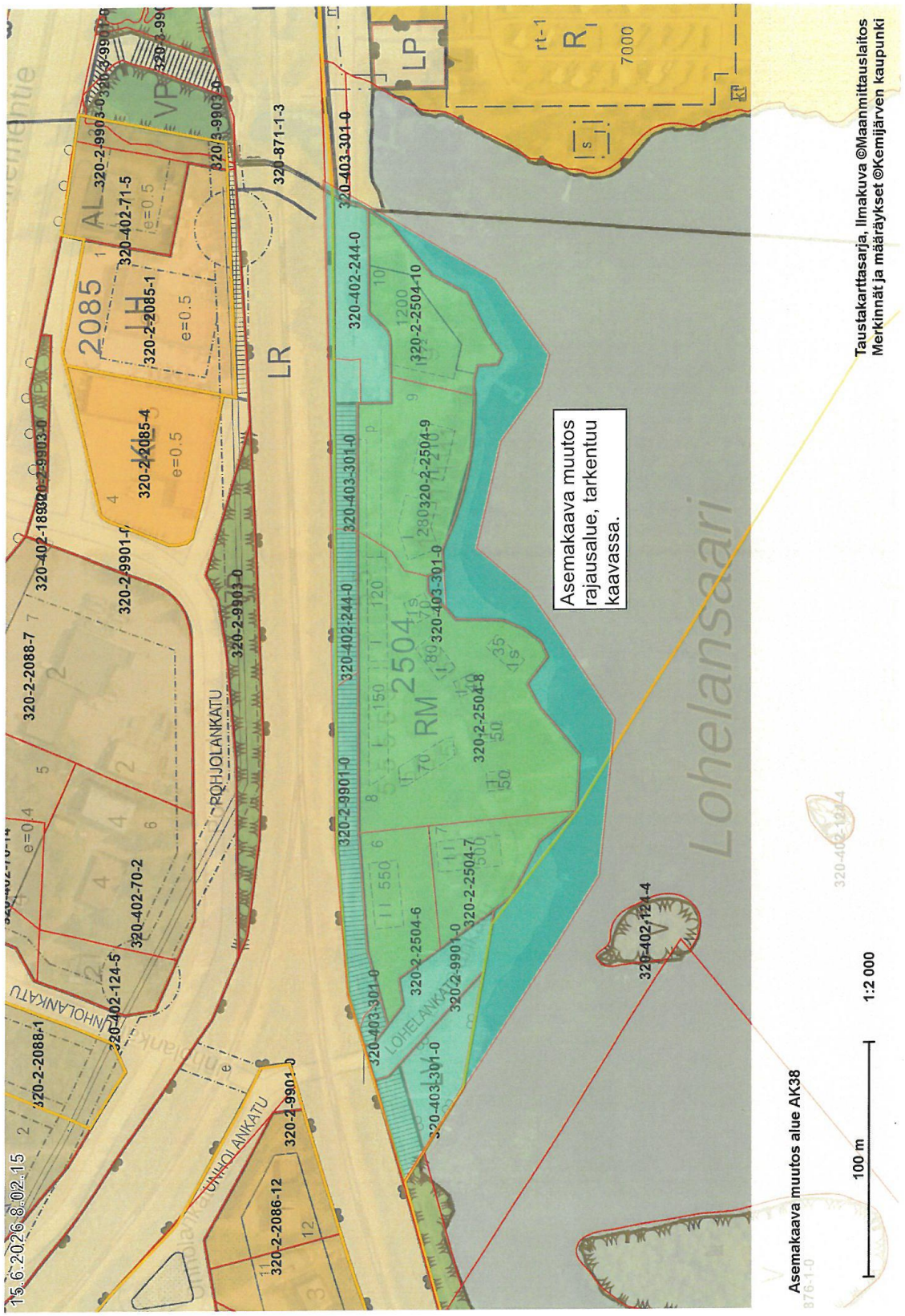
_____
Jauri Resort Oy, Mikko Kanerva
Toimitusjohtaja

Maanomistaja

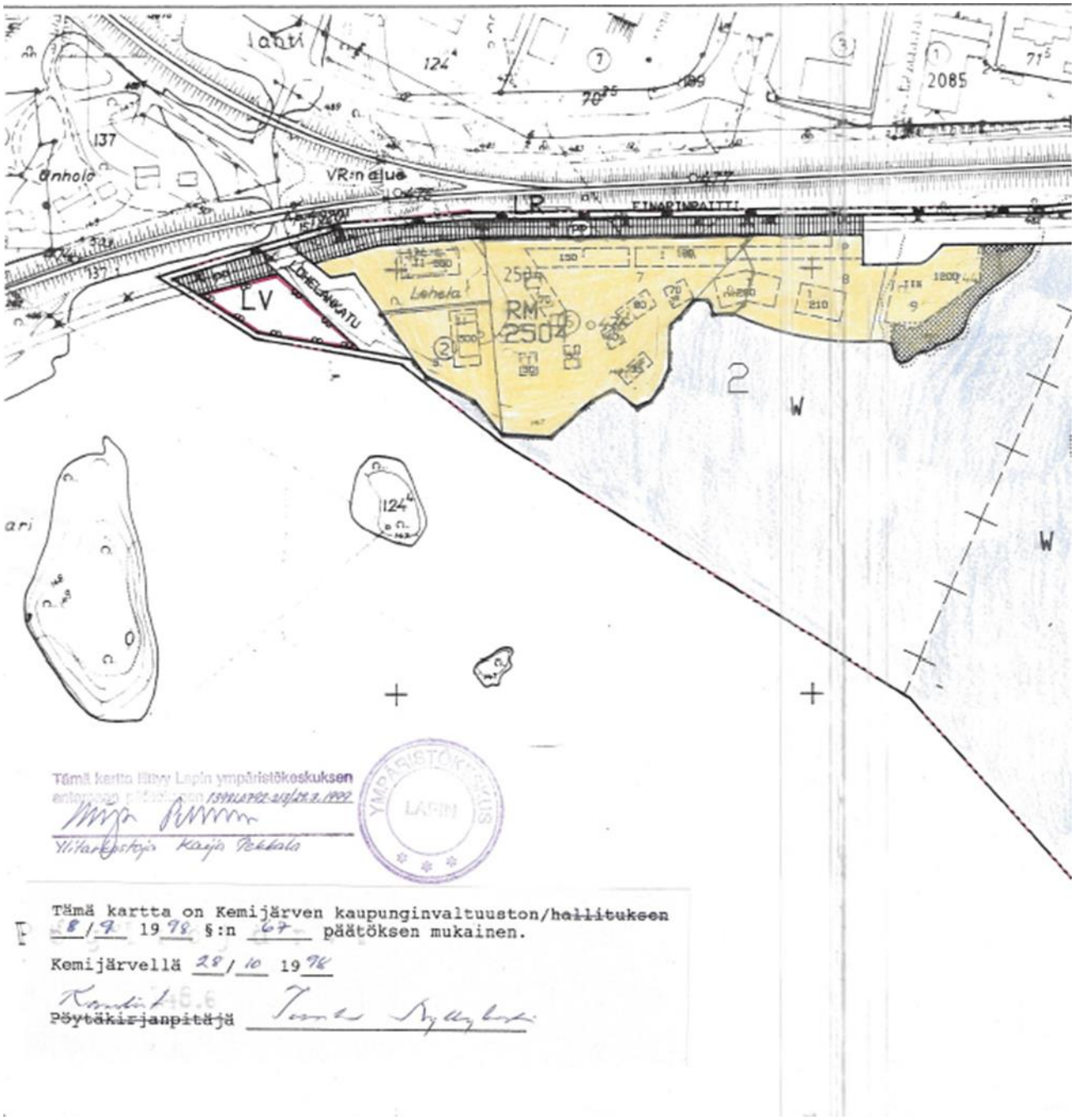
Liitteet:

Liite 1	Kaavoituksen kohdealue
Liite 2	Ote asemakaava AK161
Liite 3	Ote maakuntakaavasta
Liite 4	Maankäyttö- ja rakennuslain 59 § mukaiset maksuperusteet

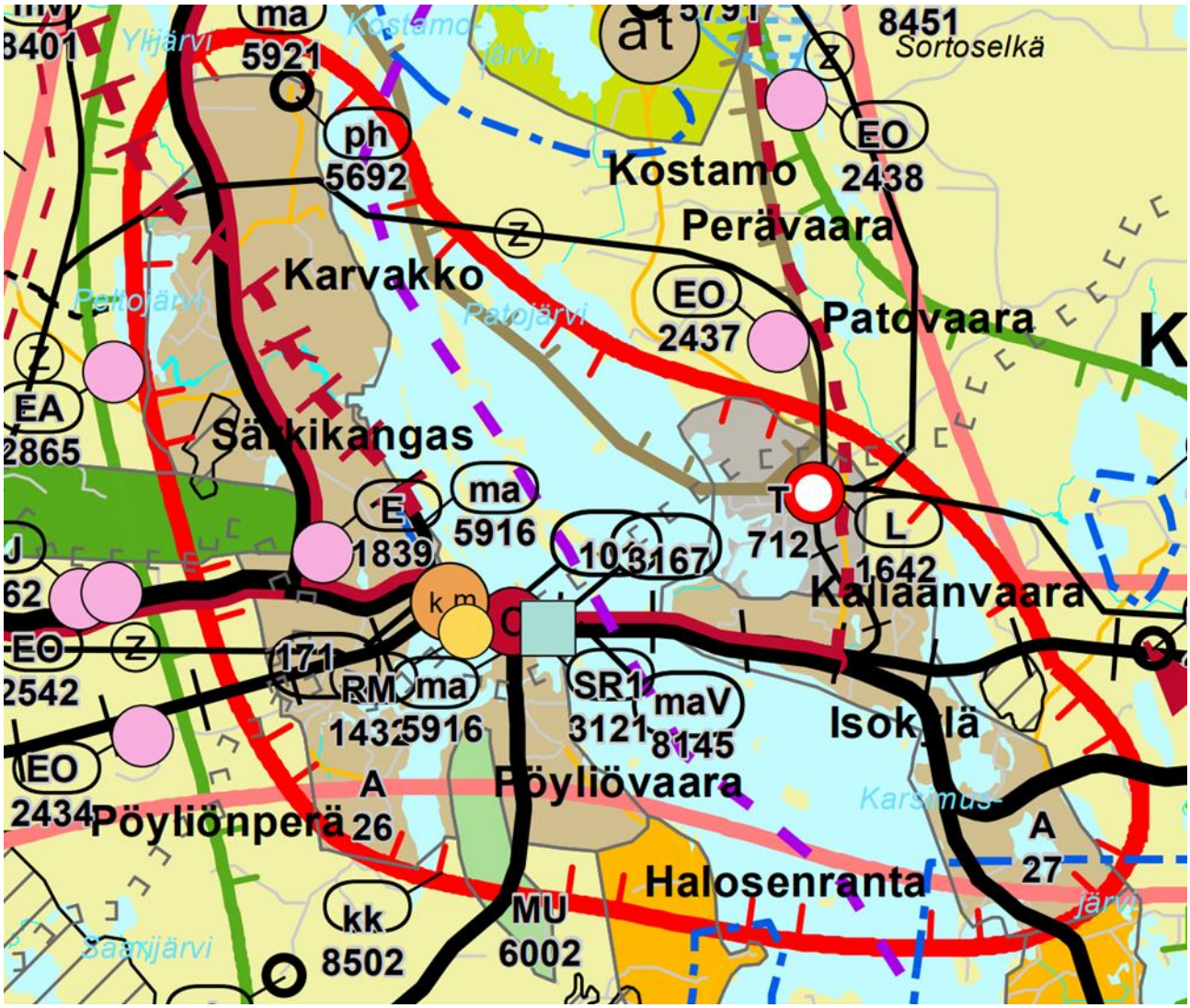
Kaavoituksen kohdealue **Liite1**



Ote asemakaava **Liite2**



Ote maakuntakaavasta **Liite3**



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 €**