

8.6.2023

LIEKSAN KAUPUNKI
maankäyttö
Y:0169321-6
Pielisentie 3
81700 Lieksa

POHJOIS-KARJALAN OSUUSKAUPPA (PKO)
Y: 0168170-9
Nurmeksentie 2
80100 LIEKSA

RANTA-ASEMAKAAVOITUKSEN KÄYNNISTÄMISSOPIMUS LIEKSAN KAUPUNKI – POHJOIS-KARJALAN OSUUSKAUPPA

Kaavan nimi: Rintasenvaaran ranta-asemakaavan osittainen muutos ja laajennus

1. SOPIMUSOSAPUOLET

- **Lieksan kaupunki (jälj. Kaupunki)**

Y-tunnus:0169321-6
Pielisentie 3
81700 Lieksa
- **Pohjois-Karjalan osuuskauppa (jälj. PKO)**

Y-tunnus: 0168170-9
Nurmeksentie 2
80100 LIEKSA

2. SOPIMUSALUE

Sopimus koskee Lieksan kaupungin ("Kaupunki") ja Pohjois-Karjalan Osuuskaupan ("PKO") omistamaa pääosin asemakaavatonta kiinteistöä Rintasenvaara 422-405-7-20 ("Alue"). Sopimusalue on rajattu tämän sopimuksen liitetarttaan 1. Alueen pinta-ala on noin 65,4 ha, josta PKO:n omistama alue on noin 56,9 ha ja Lieksan kaupungin omistama alue on noin 8,5 ha.

3. SOPIMUKSEN TARKOITUS

8.6.2023

Sopimuksen tarkoituksena on, että Kaupunki ja PKO sopivat Alueen ranta-asemakaavan valmistelun käynnistämisestä ja siihen liittyvistä ehdoista. Sopimuksessa esitetään osapuolten tavoitteita kaavoitukselle sekä vahvistetaan kaavoituksen valmistelukustannusten muodostumista ja jakamista koskevat periaatteet. Osapuolet ovat tietoisia siitä, että käynnistyvä ranta-asemakaavan valmistelu ei välttämättä johda ranta-asemakaavan hyväksymiseen.

Osapuolten tavoitteena on, että Alueelle laaditaan ranta-asemakaava (Rintasenvaaran ranta-asemakaavan osittainen muutos ja laajennus), jolla määritetään Alueen käyttötarkoitukset ja rakennusoikeudet Koli-Ahmovaara osayleiskaava 2040+ mukaisesti.

4. LÄHTÖTILANNE

Alueella on voimassa Koli-Ahmovaara osayleiskaava 2040+, joka on alueen ranta-asemakaavaa ohjaava yleiskaava. Osalla Kaupungin aluetta on voimassa myös ns. Rintasenvaaran ranta-asemakaava vuodelta 1994. Alueen kaavatiedot on kuvattu tarkemmin alustavassa osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS, liite 2).

PKO:n omistamalla maalla ei ole kaavoissa osoitettua rakennusoikeutta. Kaupungin omistamalla alueella on ranta-asemakaavassa rakennusoikeutta yhteensä noin 7 500 k-m² KL, RM ja RV-alueilla.

5. PKO:N TAVOITTEET ALUEEN RANTA-ASEMAKAAVOITUKSELLE

PKO on tehnyt aloitteen ranta-asemakaavan laatimiseksi omistamalleen alueelle. PKO:lla on tavoitteena mahdollistaa alueensa matkailurakentaminen ym., minkä vuoksi alueelle on laadittu alustava maankäytön suunnitelma. Suunniteltu rakentaminen ei ole mahdollista voimassa olevien kaavojen perusteella.

PKO:n tavoitteena on määrittää Alueen osayleiskaavan mukaista VU/RM käyttötarkoitusta mm. matkailurakentamiseen soveltuvaksi ja määrittää Alueelle soveltuva rakennusoikeus.

PKO:n teettämä alustava maankäyttösuunnitelma on liitteenä 3.

Sopimusosapuolet ovat tietoisia siitä, että PKO:n esittämät tavoitteet eivät sido Kaupunkia kaavoittajana.

8.6.2023

6. KAUPUNGIN ASETTAMAT TAVOITTEET ALUEEN RANTA-ASEMAKAAVALLE JA KAAVAN TOTEUTTAMISELLE

Kaupungilla on tavoitteena mahdollistaa alueensa matkailurakentaminen ym.. Tälle alueelle ei ole laadittu alustavaa maankäytön suunnitelmaa, vaan rakentamisen käyttötarkoitukset ja määrä ratkaistaan laadittavalla ranta-asemakaavalla. Alustavasti tavoiteltu rakentaminen ei kuitenkaan ole mahdollista voimassa olevien kaavojen perusteella.

Kaupungin tavoitteena on osaltaan määrittää oman alueensa rakentaminen ja muut toiminnot, mutta myös ohjata koko Alueen osayleiskaavan mukaista VU/RM- ja RM-alueiden käyttötarkoitusta matkailurakentamiseen soveltuvaksi ja määrittää Alueelle soveltuvaa rakennusoikeutta.

Kaupunki asettaa ranta-asemakaavan lopulliset reunaehdot ranta-asemakaavasta päättävänä toimijana. Reunaehdoja voidaan asettaa Alueen ranta-asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden tarkoituksenmukaiselle osoittamiselle ja käyttötarkoituksille mm. maisemallisin perustein, saadun kaavapalautteen ja ympäristöarvojen mukaisesti.

Alustavasti Kaupunki on todennut ranta-asemakaavan laatimiselle olevan edellytyksiä. Kaupunki valmistelee yhdessä PKO:n kanssa lopullisen ranta-asemakaavan muutosehdotuksen valitun kaavan laatijan työn pohjalta ja esittää sen kaupunginhallituksen käsiteltäväksi. Tavoitteena on, että mahdollinen ranta-asemakaava käsitellään kaupunginvaltuustossa loppuvuonna 2024.

Kaavatyön tueksi PKO:lta edellytetään alueeltaan maankäyttösuunnitelmaa ja 3D-mallinnusta yhdessä Kaupungin alueen kanssa.

7. MAASTOKARTOITUS

Sopimusalueelta on olemassa sekä kaupungin että PKO:n numeerinen pohjakartta-aineisto. Molemmat osapuolet luovuttavat aineiston korvauksetta ranta-asemakaavaa varten sekä kaavan laatijalle. Pohjakartan ajantasaisuudesta ja hyväksynnästä vastaa Kaupunki. Kaavan pohjakartan tarkkuusvaatimus on mittakaavassa 1:2000.

8. ASEMAKAAVAN LAATIMISEKSI TARPEELLISET SELVITYKSEN JA SUUNNITELMAT

Ranta-asemakaavan valmistelu edellyttää lähtökohtaisesti seuraavia selvityksiä:

- Luontoselvitys
- Liito-orava- ja viitasammakkoselvitys
- Maisema-analyysi, mukaan lukien näkemäselvitys

8.6.2023

- 3D-mallinnus
- Tarjoajan on oltava tarvittaessa valmis tarjoaman myös muita selvityksiä, esim. liikenneselvitys.

Lisäksi viranomaiset saattavat vaatia muita tavanomaisesta poikkeavia selvityksiä tai suunnitelmia, kuten arkeologinen selvitys.

Kaupunki kilpailuttaa ja valitsee ranta-asemakaavan sekä tarvittavien selvitysten ja suunnitelmien laatimiseen konsultin. Kaupunki ja PKO vastaavat yhdessä niistä aiheutuvista kustannuksista. Jakoperuste määräytyy sopimuksen kohdassa 10 sovittujen periaatteiden mukaisesti.

Muista selvityksistä tai suunnitelmista sovitaan sopijaosapuolten kesken ennen työn aloittamista. Ranta-asemakaavan pohjalta voi olla tarpeen tehdä esim. katu- ja vesihuoltosuunnitelmia.

Kaupungille toimitetaan kopio ranta-asemakaavan yhteydessä syntyvistä selvityksistä, maisemamallinnuksista ym. kaavaan liittyvistä materiaaleista. Selvitykset voidaan toimittaa sähköisesti pdf-muodossa. Lisäksi on toimitettava selvityksen yhteydessä syntyvä digitaalinen paikkatietoaineisto (sis. 3D-mallinnuksen).

9. RANTA-ASEMAKAAVAN LAATIMINEN

Kaupunki valitsee kaavan laatijan, jolla on oltava maankäyttö- ja rakennuslain 10 §:n mukainen kaavan laatijan pätevyys. Kaavan laatijan valinnassa noudatetaan julkisista hankinnoista ja käyttöoikeussopimuksista annetun lain (1397/2016, ns. hankintalaki) tai kaupungin hankintaohjeen mukaista hankintamenettelyä. Kaavan laatija selvittää asemakaavoituksen reunaehdot Alueella ja valmistelee sen perusteella kaavaluonnoksen ja -ehdotuksen. Kaupunki asettaa asemakaavan muuttamisen lopulliset reunaehdot. Kaupunki pyrkii käsittelemään kaavaluonnoksen ja -ehdotuksen viivytyksettä sen jälkeen, kun ne on toimitettu Kaupungille. Tavoitteena on, että mahdollinen kaavaehdotus viedään hyväksymiskäsittelyyn vuoden 2024 lopussa.

Kaavan laatija (konsultti) huolehtii:

- tarvittavien selvitysten (luonto- ym.) teettämisestä
- laatii yleisötilaisuuden esityksen kaupungin toimittamalle tai kaupungin hyväksymälle Powerpoint-pohjalle, esittelee kaavas suunnitelman yleisötilaisuudessa ja vastaa yleisön esittämiin kysymyksiin yhdessä kaupungin ja PKO:n kanssa sekä toimii yleisötilaisuudessa muistiinpanojen laatijana.
- mahdollisten viranomaisneuvottelujen järjestämisestä kaavan vireille tullessa sekä tarpeen mukaan ehdotuksen nähtävillä olon jälkeen
- ranta-asemakaavaluonnoksen (kaavakartta ja -selostus) laatimisesta
- alustavien vastineiden laatimisesta kaikissa kaavan vaiheissa saatuihin mielipiteisiin, muistutuksiin ja lausuntoihin
- lopullisten vastineiden laatimisesta kaupungin evästysten pohjalta

8.6.2023

- alustavan kaavaehdotuksen laatimisesta ja toimittamisesta Kaupungille dwg-muodossa ETRS-GK30
- nähtävälle asetettavien asiakirjojen toimittamisesta sähköisesti pdf -muodossa Kaupungille erikseen sovittuna ajankohtana
- kaava-asiakirjojen ja ratkaisujen esittelystä viranomaisneuvottelussa, jossa mukana Kaupungin ja tarvittaessa PKO:n edustaja
- valmistelussa muodostuvien alkuperäisten asiakirjojen toimittamisesta Kaupungille
- yhteisen materiaalialustan organisoinnista (esim. Teams).

Kaupunki huolehtii (myös PKO missä mainittuna):

- osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatimisesta
- järjestää yleisötilaisuuden ja tiedottaa yleisötilaisuudesta, vastaa yleisötilaisuuden käytännön järjestelyistä ja laatii tarvittaessa osallistujaluettelon. Lisäksi alustaa yleisötilaisuuden, johtaa puhetta tilaisuudessa ja päättää tilaisuuden sekä tarvittaessa tallentaa ja julkaisee tarvittaessa yleisötilaisuuden tallenteen
- lausuntojen pyytämisestä viranomaisilta kaikissa vaiheissa
- vireilletulon ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman käsittelystä kaupunginhallituksessa, vireilletulosta ilmoittamisesta lehdessä, ilmoitustaululla, kirjeellä tai sähköpostilla maanomistajille, naapureille ja viranomaisille
- osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä pitämisestä internetissä ja ilmoitustaululla
- kaavaluonnoksen käsittelystä kaupunginhallituksessa
- luonnoksen nähtävillä olosta ilmoittamisesta lehdessä, kirjeellä tai sähköpostilla maanomistajille, naapureille ja viranomaisille
- luonnoksen nähtävillä pitämisestä internetissä ja ilmoitustaululla
- vastineraportin sisällön evästämisestä kaikissa kaavan vaiheissa perustuen kaavan laatijan alustaviin vastineisiin
- kaavaratkaisun ehdotuksen valinnasta ja sisällöstä
- ehdotuksen nähtävälle asettamisesta kaupunginhallituksessa
- ehdotuksen nähtävillä olosta ilmoittamisesta kirjeellä ulkopaikkakuntalaisille maanomistajille
- ehdotuksen nähtävillä pitämisestä internetissä ja ilmoitustaululla
- kaavaehdotuksen viemisestä hyväksyttäväksi kaupunginhallituksessa ja kaupunginvaltuustossa
- hyväksymisestä ja lainvoimaisuudesta tiedottamisesta
- kaava-asiakirjojen tarkistamisesta ja palautteen antamisesta kaavan laatijalle kaikissa vaiheissa
- kaava-asiakirjojen ja ratkaisujen esittelystä viranomaisneuvottelussa, mikäli PKO:n tai kaavan laatijan edustaja ei ole paikalla
- asiakirjojen tulostamisesta ja kopioinnista tarpeen mukaan
- lausunnon antamisesta hallinto-oikeudelle tai korkeimmalle hallinto-oikeudelle, mikäli hyväksymispäätöksestä tehdään kunnallisvalitus.

Kaupunki huolehtii asiakirjojen ja suunnitelmien tarkastamisesta sekä Kaupungin strategian ja sen alaisten ohjelmien tavoitteiden toteutumisesta yhteisessä ranta-asemakaavassa.

8.6.2023

Kaupungin velvollisuudet perustuvat sen rooliin MRL:n mukaisena kaavoituksesta vastaavana viranomaisena. Velvollisuuksia tulkitaan MRL:n ja sen nojalla annettujen säädösten ja määräysten mukaisesti.

Kaupunki huolehtii asiakirjojen ja suunnitelmien tarkastamisesta sekä Kaupungin strategian ja sen alaisten ohjelmien tavoitteiden toteutumisesta yhteisessä ranta-asemakaavassa. Mikäli Kaupunki joutuu huolehtimaan esimerkiksi konsultin työn korjaamisesta, PKOlle/konsultille kuuluvasta suunnittelu- tms. työstä tai muusta vastaavasta, siitä laskutetaan voimassa olevan työaikaveloituksen mukainen tuntiveloitus toteutuneiden tuntien mukaan. Tuntiveloituksen muodostumisesta neuvotellaan ensin PKOn kanssa.

10. KORVAUS RANTA-ASEMAKAAVAN VALMISTELUSTA

Ranta-asemakaava laaditaan yhteistyössä Kaupungin ja PKO:n kesken.

Kulut ranta-asemakaavan laadinnasta (selvityskulut, konsulttikulut, ilmoitus- kulut, yleisötilaisuuden kulut, Kaupungin kaavan laatimisen viranomaiskulut ym., muut kaavaprosessin aikana syntyneet kulut), jaetaan suhteessa kum- mankin osapuolen rakennusoikeuteen.

Kustannusten jakoperusteena käytetään alustavan kaavaluonnoksen esittä- mää kaavaratkaisua.

Konsultti laskuttaa sovittujen maksupostien mukaan Lieksan kaupunkia, joka jatkolaskuttaa PKO:lta heidän osuuden jako-osuuden mukaan. Laskutusjak- sot sovitaan erikseen, ja laskutus tehdään minimissään kerran vuodessa kohdistuen kulut oikealle tilikaudelle.

Ranta-asemakaavan valmistelusta Kaupungille erikseen aiheutuneet kulut laskutetaan PKO:lta toteutuneiden kustannusten perusteella kaupungin voi- massa olevan työaikaveloituksen ja edellä käsitellyn kustannusjakosuhteen mukaisesti. Työaikaveloituksen piiriin kuuluu tuntiveloitusperiaatteella työ- aika, joka kuluu mm. kuulutusten laatimiseen. Lisäksi jaettavaksi kustan- nukseksi tulee tilaisuuksien tilavarauksiin ja ilmoitteluun liittyvät kustannuk- set, samoin kuin kuulutuksiin liittyvät ilmoituskustannukset. Lisäksi kaupun- gin vahvistettujen taksojen mukaisesti viranomaistyön kokonaisuus on 600 euroa, joka jaetaan samassa suhteessa PKO:n ja kaupungin kesken kuin muut kustannukset.

Kaupungin kaavan yleisiä viranomaistyöhön liittyviä laatimiskuluja (kuulutuk- set, tulosteet jne.) kaupunki ei veloita PKO:lta. Kaupunki huolehtii mm. kon- sultin työn tarkistamisesta, reklamaatioista ja korjauttamisesta.

PKO on toimittanut kaavaa varten lähtöaineistoa.

Muista ennalta määrittämättömistä hankinnoista, työtehtävistä, muista ku- luista ym. neuvotellaan ensin PKO:n kanssa. Tällaisia saattavat olla mm.

8.6.2023

esittelyjen tilavuokrat ja suunnittelijakonsultin ns. ylimääräiset matka- ja kouskulut.

Mikäli ranta-asemakaavamuutosta ei hyväksytä tai se ei saa lainvoimaa, PKO vastaa joka tapauksessa tämän sopimuksen mukaisista kuluistaan ja kaavan laadintakustannuksista omalta osaltaan. Vastaavasti Kaupunki vastaa omalle vastuulleen kuuluvista kuluista. Osapuolet vastaavat siis tämän sopimuksen mukaisista valmistelukuluistaan riippumatta siitä, tuleeko ranta-asemakaava hyväksytyksi tai saavuttaako se lainvoiman.

Kaava toteutetaan konsulttikaavana ja kilpailutuksesta huolehtii Pohjois-Karjalan hankintoimi. Kilpailutusasiakirjassa on mainittu, että hankintasopimus toteutetaan ehdollisena: kaavatyö voi keskeytyä tilaajasta riippumattomista syistä toimeksiannon aikana. Mikäli kaavatyö joudutaan keskeyttämään toimeksiannon aikana, kaavatyöstä maksetaan konsultille toteuman mukaan. Tarjoajan on sisällytettävä tarjoukseensa maksuerätaulukko ja siihen liittyvä työn vaiheistus. Kaavatyön keskeytyessä korvaus maksetaan hyväksytysti aloitetusta vaiheesta. Jos kaavatyö joudutaan keskeyttämään ennen kaavan hyväksyntävaihetta, vastaavat PKO ja kaupunki siihen saakka syntyneistä kustannuksista esitetyn kustannusjaon mukaisesti.

PKO sitoutuu tällä sopimuksella maksamaan kaavan laadinnasta aiheutuvat kulut ja maksut esitetyn kustannusjaon mukaisesti.

11. RANTA-ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN JA SITÄ KOSKEVA KUSTANNUSJAKO

Osapuolet toteavat ja hyväksyvät, että valmisteltavaan ranta-asemakaavaan on tarkoitus ottaa määräys, jolla ranta-asemakaavan toteuttamisvastuu (vastuu käytännön toteutuksesta ja kustannuksista, sisältäen MRL 84 §:n mukaisen kadunpidon) annetaan MRL 91 § 1 mom. mukaisesti kokonaisuudessaan maanomistajalle. Määräyksen toteutuessa vastuu kadun ja yleisten alueiden toteuttamisesta siirtyy maanomistajalle tämän omistamaa maa-alueita koskevilta osin ko. säännöksen mukaisin oikeusvaikutuksin.

Osapuolet myös katsovat, ettei tämän sopimuksen mukaisin vastuin ja kustannuseriaattein valmisteltavasta ranta-asemakaavasta tule koitumaan maanomistajalle sellaista merkittävää hyötyä, joka vaatisi maanomistajan osallistumista yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin MRL 91 a §:n mukaisesti (erillisellä maankäyttösopimuksella tai kehittämiskorvauksella).

12. SOPIMUKSEN VOIMAANTULO JA IRTISANOMINEN

Tämä sopimus tulee voimaan, kun Lieksan kaupunginhallituksen tämän sopimuksen hyväksymistä koskeva päätös on tehty ja sopimus allekirjoitettu.

8.6.2023

Osapuolet voivat irtisanoa sopimuksen kirjallisella ilmoituksella toiselle osapuolelle. Sopimus päättyy tällöin välittömästi. Sopimusta ei voi kuitenkaan irtisanoa sen jälkeen, kun asemakaava on viety kaupunginhallitukseen hyväksyntäkäsittelyä varten.

Mikäli PKO irtisanoa sopimuksen, PKO vastaa tämän sopimuksen mukaisesti kaikista omista kuluistaan ja konsulttipalvelujen kuluista sekä Kaupungille irtisanomishetkeen mennessä syntyneistä kaavan valmistelukuluista kohdan 10 "Korvaus ranta-asemakaavan valmistelusta" perusteella PKO on velvollinen irtisanomisesta huolimatta osallistumaan kaikkiin niihin kustannuksiin, joita irtisanomisen jälkeen vielä syntyy (esim. konsulttisopimukseen liittyen).

Mikäli Kaupunki irtisanoa sopimuksen, ei PKO:ta laskuteta kaupungin oman henkilöstön käytöstä aiheutuneista kuluista tai kaupungin vastuulla olevista valmistelukuluista. PKO vastaa tähän sopimukseen perustuvista irtisanomishetkeen mennessä syntyneistä kustannuksista ja konsulttipalvelujen kuluista.

Sopimus päättyy myös, jos kaavan valmistelu raukeaa tai keskeytetään. Osapuolet ovat tällöinkin velvollisia pitämään tämän sopimukseen perustuvat jo aiheutuneet kustannukset omana vahinkonaan.

13. SOPIMUKSEN SIIRTO JA SOPIMUSALUEEN LUOVUTTAMINEN

Mikäli PKO luovuttaa sopimusalueen osittain tai kokonaan kolmannelle tämän sopimuksen voimassa ollessa, luovutuskirjaan on sisällytettävä tämän sopimuksen siirtoa koskeva ehto ja uusi omistaja velvoitettava luovutuskirjassa vastaamaan Kaupunkiin nähden kaikista sopimusvelvoitteista, tai mikäli sopimusalueesta on myyty vain osa, ko. osaa koskevin osin. PKO vastaa edelleen kaupunkiin nähden tämän sopimuksen velvoitteista, kunnes se on toimittanut kaupungille oikeaksi todistetun kopion luovutuskirjasta, jossa tämä sopimus on siirretty uudelle omistajalle ja uusi omistaja on sitoutunut vastaamaan tämän sopimuksen mukaisista velvoitteista.

14. ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

Erimielisyydet, joita sopijapuolet eivät pysty neuvotteluissa ratkaisemaan, ratkaistaan ensi asteena Pohjois-Karjalan kärjäoikeudessa.

15. SOPIMUKSEN HYVÄKSYMINEN

Hyväksymme tämän sopimuksen ehdot ja sitoudumme noudattamaan niitä.

8.6.2023

Lieksassa ____kuun __ päivänä 2023.

LIEKSAN KAUPUNKI

Jarkko Määttänen
kaupunginjohtaja

Susanna Saastamoinen
elinvoimajohtaja

POHJOIS-KARJALAN OSUUSKAUPPA

Juha Kivelä
toimitusjohtaja

Jani Lehikoinen
kiinteistöpäällikkö