

MAANKÄYTTÖSOPIMUS

1. Johdanto

Kunta ja Maanomistaja sopivat asemakaavoitusta koskevasta kaavoitus- ja toteuttamiskustannusten jakamisesta maankäyttö- ja rakennuslain 91 b §:n mukaisesti seuraavaa:

2. Sopijapuolet

Kittilän Kunta (y-tunnus 0191406-6),
Valtatie 15, 99100 Kittilä
Jäljempänä tässä sopimuksessa "Kunta"

Suomen valtio, Metsähallitus (y-tunnus 0116726-7),
PL 94, 01301 Vantaa
Jäljempänä tässä sopimuksessa "Maanomistaja"

3. Sopimuksen kohde

Sopimus koskee seuraavaa kiinteistöä Kittilän kunnan Kittilän kylässä:

Levikangas RN:o 8:72, Utsuvaaran pohjoisrinteeseen sijoittuva palsta, pinta-ala noin 22,28 ha.

Jäljempänä tässä sopimuksessa "Sopimusalue"

Alue, jota sopimus koskee, on rajattu tämän sopimuksen liitteenä olevaan karttaan (liite 1). Sopimusalue kuuluu vireillä olevaan Taalojärven rinteeseen asemakaavan ja asemakaavan muutoksen (Seita) suunnittelualueeseen.

4. Sopimuksen tarkoitus

Tämän sopimuksen tarkoituksena on sopia Sopimusalueen asemakaavan johdosta perittävästä maankäyttömaksusta ja kustannusten korvaamisesta.

5. Alueen kaavatilanne

Alueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa.

Alueelle on voimassa 17.10.2011 voimaan tullut Levin ympäristön osayleiskaava. Sopimusalue on osoitettu osayleiskaavassa loma-asuntojen alueeksi (RA) ja urheilu- ja virkistysalueeksi (VU).

6. Asemakaavan laadinta

Sopimusalueelle on laadittu 31.7.2023 päivätty Taalojärven rinteeseen asemakaavan ja asemakaavan muutoksen (Seita) asemakaavaehdotus.

Sopimusalueelle on osoitettu asemakaavaehdotuksessa:

Loma-asuntojen (RA) korttelin 1246 tontit 1 – 2 osittain ja tontit 3 – 7 kokonaan

Loma-asuntojen (RA) kortteli 1248

Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue (RM) 1247

Retkeily- ja ulkoilualueita (VR) sekä katu- ja jk+pp-alueita

Asemakaavan tarkoituksena on osoittaa sopimusalueelle rakennusoikeutta yhteensä 3 979 kerrosalaneliömetriä.

7. Asemakaavamuutoksen laatimiskustannukset

Kunnan ja Maanomistajan välisessä kaavoituksen käynnistämissopimuksessa Maanomistaja sitoutuu maksamaan Kunnalle asemakaavoituksen kaavoituskustannukset hallinto- ja kuulemiskustannuksineen sekä tässä yhteydessä tarvittavien maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämien tai hankkeen to-

teuttamisen muutoin edellyttämien selvitysten ja vaikutusten arvioinnin kustannukset. Edellä mainitut asemakaavan laatimiskustannukset sisältyvät kohdan 9 mukaiseen osallistumiskorvaukseen.

8. Jaettavat toteuttamiskustannukset

Kunnalle Levin kaavoittamisesta ja muusta *suunnittelusta* sekä *yhdyskuntatekniikan* (kadut, tiet, ulkovalaistus, puistot, pysäköintialueet, ulkoilualueet, ulkoilureitit, moottorikelkkareitit yms.) *toteuttamisesta* samoin kuin *yleisten palveluiden* (asuntotuotanto, koulut, päiväkodit, terveydenhoito yms.) *kehittämisestä* aiheutuneet ja vastaisuudessa aiheutuvat kustannukset. Nämä kustannukset sisältyvät kohdan 9 osallistumiskorvaukseen.

Kunta käynnistää alueen katusuunnitelmien laatimisen kaavan saatua lainvoiman. Pääosin alueen kadut rakennetaan kantavalle kerrokselle ja ovat liikennöitävässä kunnossa vuoden kulluttua siitä, kun alueen vesi- ja viemäriverkosto on rakennettu. Pääosin alueen kadut viimeistellään ja päällystetään katujen rakentamista seuraavana vuonna.

Sopimusalueella on kunnan omistamia rakenteita muun muassa kota ja latusilta. Kunta poistaa nämä rakenteet viimeistään katujenrakentamisen yhteydessä.

9. Osallistumiskorvauksen määrä

Maanomistaja osallistuu kohdissa 7 ja 8 tarkoitettuihin kustannuksiin suorittamalla Kunnalle osallistumiskorvauksen. Kun asemakaavaluonnoksen mukainen uusi rakennusoikeus sopimusalueelle on yhteensä 3 979 kerrosalaneliometriä, muodostuu Maanomistajan osallistumiskorvaukseksi 537 000 euroa. Edellä mainittu osallistumiskorvaus sisältää kohdissa 7 ja 8 mainitut kustannukset.

Mikäli lopullinen rakennusoikeus suurenee tai pienenee yli 10 prosentilla asemakaavaluonnoksesta, tarkistetaan osallistumiskorvausta muutosta vastaavalla määrällä. Osallistumiskorvaus on arvonlisäveroton, mutta jos arvonlisävero kuitenkin määrättäisiin perittäväksi, vastaa Maanomistaja sen suorittamisesta.

10. Vakuus

Maanomistaja luovuttaa Kunnalle tämän sopimuksen mukaisen kustannusten ja osallistumiskorvausten sekä mahdollisten viivästyskorkojen ja perimiskulujen suorittamisen vakuudeksi 537 000 euron omavelkaisen pankkitakauksen, tilivarojen panttaussitoumuksen tai muun turvaavan vakuuden neljä (4) viikon kuluessa siitä, kun tätä sopimusta koskeva kunnanhallituksen päätös on täytäntöönpanokelpoinen tai lainvoimainen.

Maanomistaja toimittaa vakuuden kahdessa 268 500 euron osassa (yhteensä 537 000 euroa), joista ensimmäinen palautetaan, kun osallistumiskorvauksen ensimmäinen erä on maksettu. Toinen 268 500 euron vakuus palautetaan, kun osallistumiskorvaus on kokonaisuudessaan maksettu.

Vakuuden tulee olla voimassa, kunnes osallistumiskorvaus on kokonaisuudessaan maksettu. Kunta palauttaa vakuuden, mikäli sopimus raukeaa.

11. Osallistumiskorvauksen erääntyminen

Osallistumiskorvauksesta on suoritettava 268 500 euron suuruisen osuus viimeistään kolmen (3) kuukauden kuluessa siitä, kun asemakaava ja siihen perustuva rakennusoikeus on tullut täytäntöönpanokelpoiseksi tai lainvoimaiseksi. Suorituksessa huomioidaan poikkeuksellisen suuresta VR-alueen luovutuksesta hyvityksenä 20 000 euroa, jolloin maksettava osuus on 248 000 euroa. Osallistumiskorvauksen jälkimmäi-

nen osa 268 000 euroa on suoritettava, kun asemakaava-alueen kadut ovat pääosin rakennettu kantaville kerroksille ja ovat liikennöitävässä kunnossa.

Kunta laskuttaa osallistumiskorvaus erät maanomistajan laskutusohjeen mukaisesti.

12. Kunnallistekniikan sijoittaminen

Maanomistaja luovuttaa korvauksetta Kunnalle tai muulle kunnallistekniikan toteuttamisesta huolehtivalle yhteisölle tai yhtiölle oikeuden sijoittaa sopimuksessa tarkoitetulle alueelle tarpeelliseksi katsomiaan vesihuoltolaitteita siihen luettuna sadevesiviemärit ja puhelin- ja tietoliikennejohdot/kaapelit sekä sähköjohtoja/kaapeleita ja niihin liittyviä laitteita.

Korvausta ei suoriteta myöskään sijoittamisesta Maanomistajalle mahdollisesti aiheutuvasta haitasta ja vahingosta. Nämä oikeudet Kunta saa, kun Sopimusaluetta koskeva asemakaava on lainvoimainen tai täytäntöönpanokelpoinen.

13. Luovutettavat alueet

Maanomistaja luovuttaa Kunnalle sopimusalueelta vastikkeetta asemaakaavan edellyttämät katualueet ja muut yleiset alueet. Näiden alueiden suuruus on noin 7,5 hehtaaria. Lisäksi Maanomistaja luovuttaa Kunnalle noin 11,5 hehtaaria VR-alueita 20 000 euron hintaan, poikkeuksellisen suuren VR-alueen luovutuksesta hyvittävä korvaus 20 000 euroa huomioidaan osallistumiskorvauksen suorituksena ensimmäisessä erässä.

Kunta ja Maanomistaja allekirjoittavat lopullisen kauppakirjan edellä mainittujen yleisten alueiden luovuttamisesta sekä kaupasta kuukauden kuluessa sen jälkeen, kun asemakaava on tullut täytäntöönpanokelpoiseksi tai lainvoimaiseksi.

Tältä osin tämä sopimus on kiinteistökaupan esisopimus ja osapuolia sitova edellyttäen, että sopimus muiltakin osin toteutuu.

14. Sitovuus ja raukeaminen

Tämä sopimus sitoo Maanomistajaa heti allekirjoituspäivästä lukien ja Kuntaa siitä lukien, kun kunnanhallituksen päätös tämän sopimuksen hyväksymisestä on täytäntöönpanokelpoinen tai lainvoimainen.

15. Toissijaisuus

Tästä sopimuksesta täysin riippumatta Maanomistaja on velvollinen suorittamaan kunnallistekniikan liittymismaksut ja muut vastaavat maksut tai korvaukset kulloinkin voimassa olevien taksojen mukaisesti.

16. Erimielisyydet

Tästä sopimuksesta mahdollisesti aiheutuvat erimielisyydet ja riidat pyritään ensisijaisesti ratkaisemaan sopimalla neuvotte- luteitse. Mikäli sovintoa ei kuitenkaan pystytä saavuttamaan, erimielisyydet ja riidat ratkaistaan Lapin käräjäoikeudessa.

Tätä sopimusta on laadittu kolme saman sisältöistä kappaletta, yksi Maanomistajalle, yksi Kunnalle ja yksi kaupanvahvistajalle.

Kittilässä, _____kuun ____ päivänä 2023

KITTILÄN KUNTA

xxx
xxx

xxx
xxx

METSÄHALLITUS

XXX
xxxxx

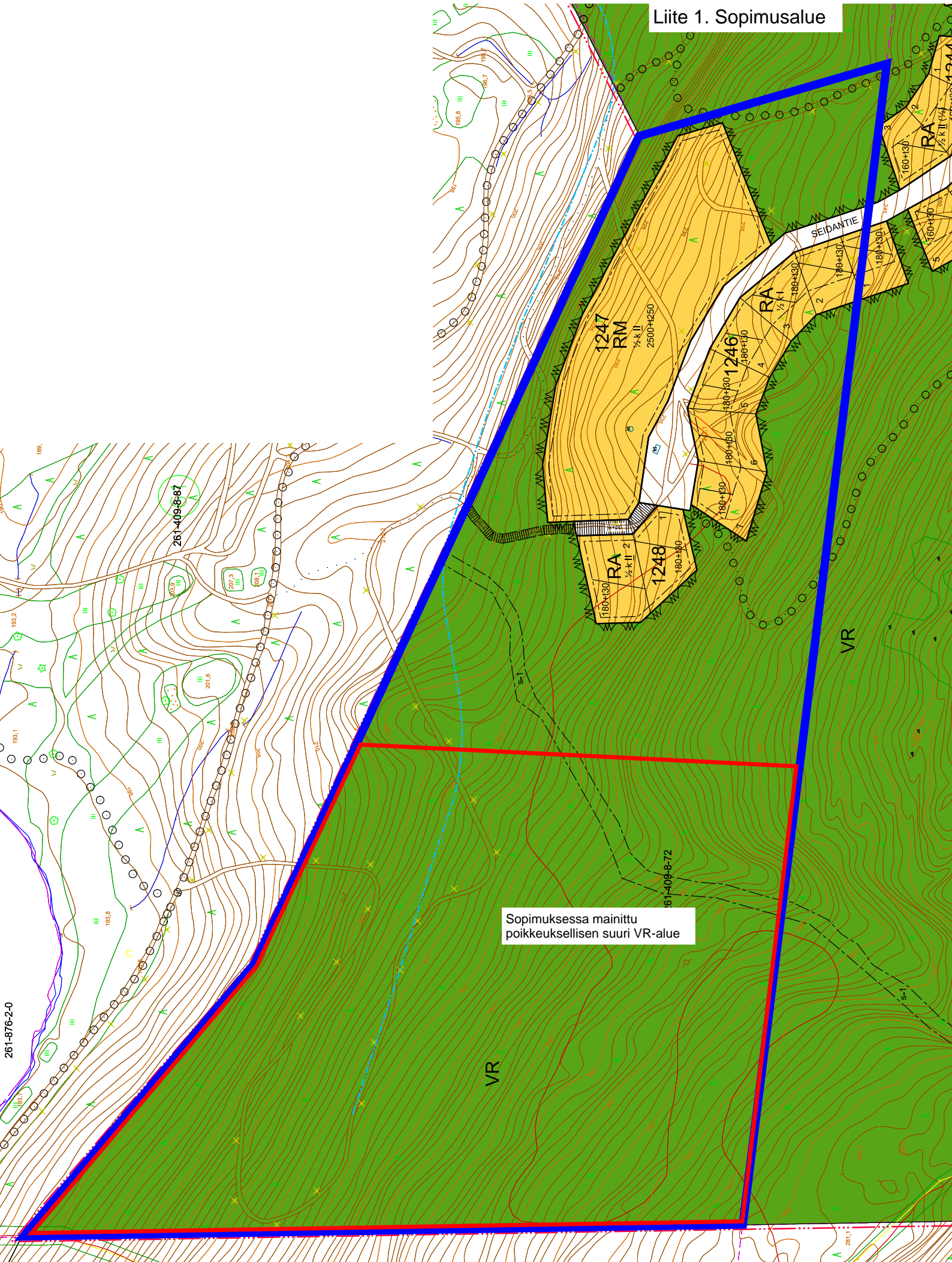
Julkisena kaupanvahvistajana todistan, että Kittilän kunta, edustajanaan xxxx ja xxx ja toisena sopijapuolena Metsähallitus edustajanaan xxxxxxxx, ovat allekirjoittaneet tämän sopimuksen ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä tätä sopimusta vahvistettaessa. Olen tarkastanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja valtuutuksen sekä todennut, että tämä sopimus on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Kittilässä, _____kuun ____ päivänä 2023

xxxxx

Lapin maanmittaustoimiston määräämä julkinen kaupanvahvistaja, Kaupanvahvistajan tunnus xxxxxxxx

Liite 1. Sopimusalue



Sopimuksessa mainittu
poikkeuksellisen suuri VR-alue