

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"

Oy Levi Ski Resort Ltd (y-tunnus 0235780-4)
Jäljempänä tässä sopimuksessa "Maanomistaja"

3. Sopimuksen kohde

Sopimus koskee seuraavaa kiinteistöä Kittilän kunnan Sirkan kylässä:

Zero RN:o 56:149 (261-409-56-149), pinta-ala noin 1,3 ha
Zero Point RN:o 56:136 (261-409-56-136), pinta-ala noin 1,0 ha

Hissi RN:o 56:151 (261-409-56-151), pinta-ala noin 0,2 ha

Jäljempänä tässä sopimuksessa "Sopimusalue"

Alue, jota sopimus koskee, on rajattu tämän sopimuksen liitteenä olevaan karttaan (liite 1). Sopimusalue kuuluu vireillä olevaan Zero Pointin asemakaavan muutoksen suunnittelualueeseen, jota koskien on laadittu 4.12.2023 päivitetty asemakaavaehdotus.

4. Sopimuksen tarkoitus

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

5. Alueen kaavatilanne

Alueella on voimassa Lapin lääninhallituksen 14.10.1992 U 586 vahvistama Levin rakennuskaavan muutos, korttelit 30-36, 83 ja Lapin lääninhallituksen 19.10.1979 U2172 vahvistama Sirkan rakennuskaava, korttelit 21-47, 49-53, 55-58, 60-77, 80-82, 84-90, 93-98.

Alueella on voimassa kunnanvaltuuston 25.2.2008 hyväksymä ja 17.10.2011 voimaantullut Levin ympäristön osayleiskaava, jossa alueelle on osoitettu keskustoimintojen alue (C) ja lääninhallituksen 30.11.1992 U654 vahvistama Levin ympäristön osayleiskaava, jossa alue on merkitty tieliikenteen alueeksi.

6. Asemakaavamuutos

Sopimusalueelle on laadittu 4.12.2023 päivitetty Zero Pointin asemakaavan muutoksen asemakaavaehdotus. Asemakaavaehdotuksessa alue on osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi (KL-5), ulkoilu- ja virkistyspalveluiden alueeksi (VU) ja puistoksi (VP-1).

7. Asemakaavamuutoksen laatimiskustannukset

Maanomistaja sitoutuu kuukauden kuluessa asemakaavamuutoksen lainvoimaisuudesta tai täytäntöönpanokelpoisuudesta lukien suorittamaan Kunnalle kaikki asemakaavan laatimisesta aiheutuneet todelliset kustannukset 30 prosentin yleiskustannuksineen ja arvonlisäveroineen asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden lisääntymisen mukaisessa suhteessa.

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.

9. Osallistumiskorvauksen määrä

Maanomistaja osallistuu 7. ja 8. kohdassa tarkoitettuihin kustannuksiin suorittamalla Kunnalle osallistumiskorvauksen. Kun asemakaavan muutosehdotuksen mukainen lisärakennusoikeus sopimusalueelle on yhteensä 16 153 kerrosalaneliömetriä, muodostuu Maanomistajan osallistumiskorvaukseksi 1 938 345 euroa. Edellä mainittu osallistumiskorvaus sisältää kohdissa 7 ja 8 mainitut kustannukset.

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

10. Osallistumiskorvauksen eräänntyminen

Osallistumiskorvauksesta on suoritettava 969 173 euron suuruisen osa viimeistään kuukauden kuluessa siitä, kun asemakaavamuutos ja siihen perustuva lisärakennusoikeus on tullut täytäntöönpano-kelpoiseksi tai lainvoimaiseksi ja 969

173 euron suuruinen osa on suoritettava, kun Zeronkulman katualue on rakennettu kantavalle kerrokselle ja on liikennöitävässä kunnossa.

Kunta laskuttaa osallistumiskorvaus erät maanomistajan laskutusohjeen mukaisesti.

11. Vakuus

Maanomistaja luovuttaa Kunnalle tämän sopimuksen mukaisen kustannusten ja osallistumiskorvausten sekä mahdollisten viivästyskorkojen ja perimismaksujen suorittamisen vakuudeksi 1 938 345 euron omavelkaisen pankkitakauksen, tilivarojen panttaussitoumuksen tai muu turvaava vakuus neljän (4) viikon kuluessa siitä, kun tätä sopimusta koskeva kunnanhallituksen päätös on täytäntöönpanokelpoinen tai lainvoimainen.

Maanomistaja toimittaa vakuuden kahdessa 969 173 euron osassa (yhteensä 1 938 345 euroa), joista ensimmäinen palautetaan, kun osallistumiskorvauksen ensimmäinen erä on maksettu. Toinen 969 173 euron vakuus palautetaan, kun osallistumiskorvaus on kokonaisuudessaan maksettu.

Vakuus palautetaan, kun osallistumiskorvaus on kokonaisuudessaan maksettu. Kunta palauttaa vakuuden, mikäli sopimus raukeaa.

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, kaukolämmön laitteita, 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 asemakaavaan kuuluvat yleiset alueet eli Zeronkulman ka-tualueen, ulkoilu- virkistyspalveluiden alueen (VU) ja puiston (VP-1). Näiden alueiden suuruus on noin 0,38 hehtaaria.

Luovutettavista alueista laaditaan erillinen luovutuskirja viimeistään kuukauden kuluessa siitä, kun asemakaavamuutos ja siihen perustuva lisärakennusoikeus 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 vesihuollon 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, 20.2.2023

KITTILÄN KUNTA

Timo Kurula
Kunnanjohtaja

Roni Jänkälä
Tekninen johtaja

Kittilässä 20.2.2023

Oy Levi Ski Resort Ltd

Jouni Palosaari
Toimitusjohtaja

Kaupanvahvistajana todistan, että Kittilän kunta, edustajanaan kunnanjohtaja Timo Kurula ja tekninen johtaja Roni Jänkälä ja toisena sopijapuolena Oy Levi Ski Resort Ltd, edustajanaan toimitusjohtaja Jouni Palosaari, 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, 20.2.2024

Jenny Peltovuoma

Maanmittauslaitoksen määräämä kaupanvahvistaja
Kaupanvahvistajan tunnus 402000/681

