

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:

LEVI.531 RN:o 104:27 (261-409-104-27), pinta-ala noin 5,3 ha

Aurinkola RN:o 106:0 (261-409-106-0), pinta-ala noin 0,3 ha

SHAMAANI RN:o 27:75 (261-405-27-75), pinta-ala noin 0,04 ha

Jäljempänä tässä sopimuksessa "Sopimusalue"

Alue, jota sopimus koskee, on rajattu tämän sopimuksen liitteenä olevaan karttaan (liite 1). Sopimusalue kuuluu vireillä olevaan Tunturitien asemakaavamuutoksen suunnittelualueeseen, jota koskien on laadittu 6.7.2023 päivitetty asemakaavaehdotus.

4. Sopimuksen tarkoitus

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

5. Alueen kaavatilanne

Alueella on voimassa Kittilän Levi Sirkka Levikeskus, Rakka, Kätkä, Kouta, Immel rakennuskaava, jonka kunnanvaltuusto on hyväksynyt 21.12.1978 ja Lapin lääninhallitus vahvistanut 19.10.1979 U2172 ja Levin rinnealueen kaava, jonka kunnanvaltuusto on hyväksynyt 16.7.1990 § 65 ja Lapin lääninhallitus vahvistanut 15.12.1992 U684. Voimassa olevissa kaavoissa alue on osoitettu urheilu ja virkistysalueeksi (UH) ja maa- ja metsätalousalueeksi, jolla on ulkoilu ohjaustarvetta(MU).

Alueella on voimassa kunnanvaltuuston 25.2.2008 hyväksymä ja 17.10.2011 voimaantullut Levin ympäristön osayleiskaava, jossa alueelle on osoitettu matkailupalvelujen alueeksi (RM) sekä urheilu- ja virkistysalueeksi (VU).

6. Asemakaavamuutos

Sopimusalueelle on laadittu 6.7.2023 päivitetty Tunturitien asemakaavamuutoksen asemakaavaehdotus. Asemakaavamuutoksen tavoitteena on asemakaavoittaa yleiskaavan mukainen matkailupalvelujen alue (RM).

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 uusi lisärakennusoikeus sopimusalueelle on yhteensä 1300 kerrosalaneliömetriä, muodostuu Maanomistajan osallistumiskorvaukseksi 136 500 euroa. Asemakaavan korttelin 1540 alueella sijaitsi maanomistajan omistamia rinteiden lumetukseen liittyviä laitteita sekä sähkö- ja valokuitulinjoja, jotka maanomistaja on siirtänyt alueelta. Näiden linjojen ja johtojen siirrosta osallistumiskorvauksessa hyvitetään 40 751 euroa. Osallistumiskorvausta jää maksettavaksi 95 749 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 erääntyminen

Osallistumiskorvaus 95 749 euroa on suoritettava viimeistään kuukauden kuluessa siitä, kun asemakaavamuutos ja siihen perustuva lisärakennusoikeus on tullut täytäntöönpanokelpoiseksi tai lainvoimaiseksi.

Kunta laskuttaa osallistumiskorvauksen maanomistajan laskutusohjeen mukaisesti.

11. Vakuus

Maanomistaja luovuttaa Kunnalle tämän sopimuksen mukaisien kustannusten ja osallistumiskorvausten sekä mahdollisten viivästyskorkojen ja perimismaksujen suorittamisen vakuudeksi 95 749 euron omavelkaisen pankkitakauksen, tilivarojen panttaussitoumuksen tai muu turvaava vakuus neljän (4) viikon kuluessa siitä, kun tätä sopimusta koskeva kunnanhallituksen päätös on täytäntöönpanokelpoinen tai lainvoimainen.

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, 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 Tunturitien ja Horizontintien katualueen, LPA-1 alueen, kelkkareitin alueen sekä retkeily- ja ulkoilualueen, jolla ympäristö säilytetään (VR/s). Näiden alueiden suuruus on noin 5,5 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.

Maanomistaja on vuokrannut Kunnalta 27.12.2010 kiinteistöstä KALTEVA 261-409-4-42 alueen, josta osa sijoittuu Tunturitien asemakaavan alueelle. Maanomistaja sitoutuu vuokra-alueen muutokseen niin, että vuokratusta alueesta rajataan pois kunnan toteutettavaksi tulevat Horizontintien ja Horizontintorin, Horizontintien pysäköintialueen (LP) sekä RM-korttelin osan pysäköintialueen tasalle niin että olemassa oleva rinne-ravintolan alue jää vuokra-alueelle.

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 kappalet-
ta, yksi Maanomistajalle, yksi Kunnalle ja yksi kaupanvahvis-
tajalle.

Kittilässä, 20.2.2024

KITTILÄN KUNTA

Timo Kurula
Kunnanjohtaja

Roni Jänkälä
Tekninen johtaja

Kittilässä 20.2.2024

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 sopi-
musta vahvistettaessa. Olen tarkastanut allekirjoittajien henki-
öllisyyden 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

