

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"

Kriston Kiinteistöt Oy (y-tunnus 0726945-9)
Nivanpääntie 76 A 1
95700 PELLO

Jäljempänä tässä sopimuksessa "Maanomistaja"

3. Sopimuksen kohde

Sopimus koskee seuraavat kiinteistöt Kittilän kunnan Kittilän kylässä:

KRISTON RAUTALA RN:o 25:16 (261-405-25-16)

Kristo Kittilä RN:o 25:20 (261-405-25-20)

Pinta-ala yhteensä noin 1,8 hehtaaria

Jäljempänä tässä sopimuksessa "Sopimusalue"

Alue, jota sopimus koskee, on rajattu tämän sopimuksen liitteenä olevaan karttaan (liite 1). Sopimusalue kuuluu vireillä olevaan Yläkittilän asemakaavan ja asemakaavamuutoksen suunnittelualueeseen, jota koskien on laadittu 23.4.2024 päivitetty asemakaavaehdotus.

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.

Alueella on voimassa Kittilän kirkonkylän osayleiskaava, joka on hyväksytty 26.3.2012 ja kuulutettu voimaan 18.3.2015. Osayleiskaavassa sopimus alueelle on osoitettu palvelujen alueeksi, joka on tarkoitettu tilaa vievälle kaupalle (P). Suurin osa alueesta sijoittuu Ylivaaran pohjavesialueelle.

6. Asemakaava ja asemakaavan muutos

Sopimusalueelle on laadittu 23.4.2024 päivitetty Yläkittilän asemakaavan ja asemakaavamuutoksen asemakaavaehdotus. Sopimusalueelle muodostuu asemakaavaehdotuksessa kaksi liike- ja toimistorakennusten (K) tonttia, suojaviheraluetta (EV-1) sekä Porttikadun katualuetta.

7. Asemakaavan ja asemakaavamuutoksen laatimiskustannukset

Maanomistaja sitoutuu kuukauden kuluessa asemakaavamuutoksen lainvoimaisuudesta tai täytäntöönpanokelpoisuudesta lukien suorittamaan Kunnalle kaikki asemakaavan laatimisesta aiheutuneet todelliset kustannukset 30 prosentin yleiskustannuksineen ja arvonnlisäveroineen asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden lisääntymisen mukaisessa suhteessa. Edellä mainitut asemakaavan laatimiskustannukset sisältyvät kohdan 9 mukaiseen osallistumiskorvaukseen.

8. Jaettavat toteuttamiskustannukset

Kunnalle Kittilän kirkonkylän kaavoittamisesta ja muusta suunnittelusta sekä yhdyskuntatekniikan (kadut, tiet, ulkovaistutus, 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 2000 kerrosalaneliömetriä, muodostuu Maanomistajan osallistumiskorvaukseksi 120 000 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

Osallistumiskorvauksesta on suoritettava 60 000 euron suuruisen osa viimeistään kuukauden kuluessa siitä, kun asemakaavamuutos ja siihen perustuva lisärakennusoikeus on tullut täytäntöönpano-kelpoiseksi tai lainvoimaiseksi ja 60 000 euron suuruisen osa on suoritettava, kun Portinkatu on liikennöitävässä kunnossa ja alueelle oleva oja on siirretty pois korttelin 618 alueelta.

Osallistumiskorvaukset laskutetaan maanomistajan laskutusohjeen mukaisesti.

11. Vakuus

Maanomistaja luovuttaa Kunnalle tämän sopimuksen mukaisen kustannusten ja osallistumiskorvausten sekä mahdollisten viivästyskorkojen ja perimismaksujen suorittamisen vakuudeksi 120 000 euron omavelkaisen pankkitakauksen, tilivarojen panttaussitoumuksen tai muun turvaavan vakuuden neljän (4) viikon kuluessa siitä, kun tätä sopimusta koskeva kunnanhallituksen päätös on täytäntöönpanokelpoinen tai lainvoimainen.

Maanomistaja toimittaa vakuuden kahdessa osassa (yhteensä 120 000 euroa), joista ensimmäinen 60 000 euron vakuus palautetaan, kun osallistumiskorvauksen ensimmäinen erä on maksettu. Toinen 60 000 euron 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 Porttikadun katualueen ja suojaviheralueen (EV-1). Luovutettavien alueiden pinta-ala on yhteensä noin 3 798 m².

KRISTON RAUTALA RN:o 25:16 luovutetaan noin 2 555 m².

Kristo Kittilä RN:o 25:20 luovutetaan noin 1 243 m².

Luovutettavista alueista laaditaan erillinen kauppakirja 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 muitakin 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.

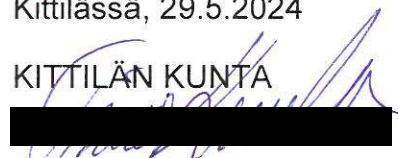
16. Erimielisyydet


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 ja yksi Kunnalle ja yksi kaupanvahvistajalle.

Kittilässä, 29.5.2024

KITTILÄN KUNTA


Timo Kurula
kunnanjohtaja


Katja Kaunismaa
vs hallintojohtaja

MAANOMISTAJA


Kriston kiinteistöt Oy

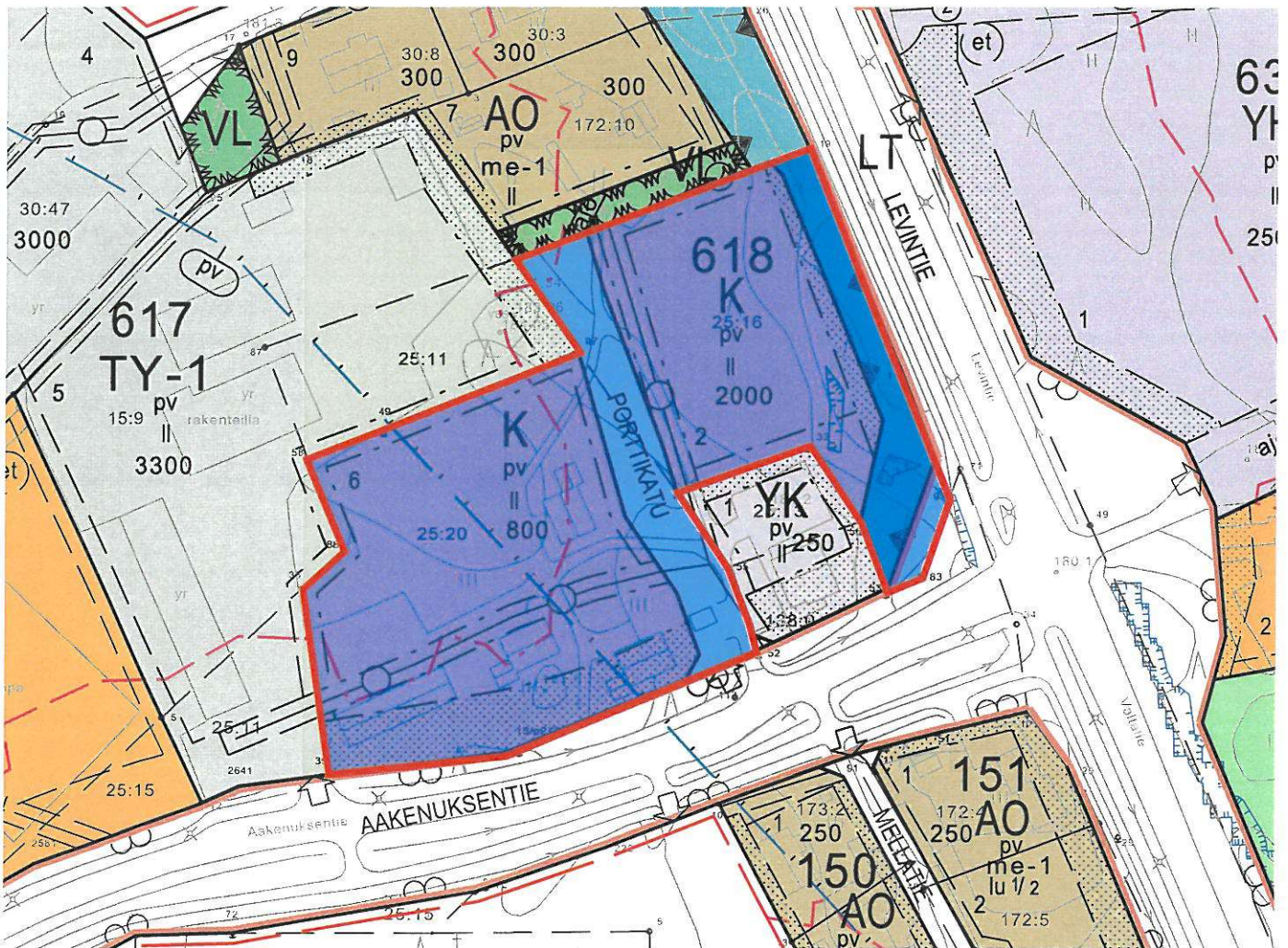
valtakirjalla Reijo Laakso

Kaupanvahvistajana todistan, että Kittilän kunta, edustajanaan kunnanjohtaja Timo Kurula ja vs hallintojohtaja Katja Kaunismaa ja toisena sopijapuolena Kriston kiinteistöt Oy valtakirjalla Reijo Laakso 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, 29.5.2024


Jenny Peltovuoma

Maanmittauslaitoksen määräämä kaupanvahvistaja
Kaupanvahvistajan tunnus 402000/681



[Handwritten signature]
[Handwritten signature]
[Handwritten signature]