

MAANKÄYTTÖSOPIMUS

1. Johdanto

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

2. Sopijapuolet

Kittilän Kunta (y-tunnus 0191406-6),

Valtatie 15, 99100 Kittilä

Jäljempänä tässä sopimuksessa "Kunta"

Osuuskauppa Arina (y-tunnus 0187614-3)

Nuottasaarentie 1, 90400 Oulu

Jäljempänä tässä sopimuksessa "Maanomistaja"

3. Sopimuksen kohde

Sopimus koskee seuraavaa kiinteistöä Kittilän kunnan Sirkan kylässä:

Vaarakumpu RN:o 4:164, pinta-ala noin 0,71 ha

VEKARAMAA RN:o 4:117, pinta-ala noin 0,18 ha, Osuuskauppa Arina edustaa 22.11.2023 allekirjoitetulla esisopimuksella kiinteistöä.

Jäljempänä tässä sopimuksessa "Sopimusalue"

Alue, jota sopimus koskee, on rajattu tämän sopimuksen liitteenä olevaan karttaan (liite 1). Sopimusalue kuuluu vireillä olevaan Levin korttelin 47 asemakaavamuutoksen suunnittelualueeseen, jota koskien on laadittu 4.11.2024 päivitetty asemakaavaehdotus.

4. Sopimuksen tarkoitus

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

5. Alueen kaavatilanne

Alueella on voimassa kunnanvaltuuston 30.6.2008 hyväksymä Sirkan kyläalueen asemakaava ja asemakaava muutos. Asemakaavassa alue on osoitettu liike- ja huoltoasemarakennusten korttelialueeksi (KL-3) ja liikerakennusten korttelialueeksi (KL-2).

Alueella on voimassa kunnanvaltuuston 25.2.2008 hyväksymä ja 17.10.2011 voimaantullut Levin ympäristön osayleiskaava, jossa alueelle on osoitettu matkailupalvelujen alueeksi keskustoimintojen alue (C).

6. Asemakaavamuutos

Sopimusalueelle on laadittu 4.11.2024 päivitetty Levin korttelin 47 asemakaavamuutoksen asemakaavaehdotus. Asemakaavaehdotuksessa alue on osoitettu liike- ja huoltoasemarakennusten korttelialueeksi (KL-3).

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. Asemakaavamuutoksessa korttelin kokonaisrakennusoikeus ja pääkäyttötarkoitus ei muutu, joten osallistumiskorvaus on kunnalle kaavanlaadinnasta aiheutuneet kustannukset, lisätynä 30%:n yleiskustannuksilla, yhteensä 25 500 euroa.

Edellä mainittu osallistumiskorvaus sisältää kohdissa 7 ja 8 mainitut kustannukset.

Osallistumiskorvaus on arvonlisäveroton, mutta jos arvonlisävero kuitenkin määrättäisiin perittäväksi, vastaa Maanomistaja sen suorittamisesta.

10. Osallistumiskorvauksen eräntyminen

Osallistumiskorvaus 25 500 euroa on suoritettava kuukauden kuluessa siitä, kun asemakaavamuutos on tullut täytäntöönpanokelpoiseksi tai lainvoimaiseksi

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 25 500 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, 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.

Maanomistajan tarpeista tapahtuvien alueella sijaitsevien joiden ja laitteiden siirtämisen kustannuksista vastaa maanomistaja.

13. Vaihdeettavat alueet

Maanomistaja luovuttaa Kunnalle noin 247 m² suuruisen määräalan kiinteistöstä VEKARAMAA RN:o 4:117 (261-409-4-117), maanomistajalla on 22.11.2023 allekirjoitettu esisopimus kyseisen kiinteistön ostamisesta, määräala käsittää edellä mainittuun kiinteistön Himmeriikintien katualueeseen kuuluvat osat. Kyseessä olevan katualueen Kunta on ottanut haltuun 1-2.12.1980, jolloin katualue on siirtynyt käyttöoikeudella Kittilän kunnalle silloisen rakennuslain mukaisesti.

Kunta luovuttaa Maanomistajalle noin 50 m² määräalan kiinteistöstä RAUTIO RN:o 34:173 (261-409-34-173), määräala käsittää edellä mainittuun kiinteistön kortteliin 47 kuuluvat osat. Korttelin 47 pinta-alaan suhteen määräalaan kuuluu 23 k-m²:ä rakennusoikeutta.

Vaihdeettavat alueet eivät vastaa arvoltaan toisiaan, joten Maanomistaja sitoutuu vaihdon yhteydessä suorittamaan kunnalla 9 660 euron välirahan vaihdeettavien alueiden arvon tassaamiseksi.

Vaihdeettavat alueet on esitetty liitteessä 2.

Vaihdeettavista alueista laaditaan erillinen vaihtokirja, kun asemakaava on tullut täytäntöönpanokelpoiseksi tai lainvoimaiseksi ja 22.11.2023 allekirjoitetun esisopimuksen kohteena oleva kiinteistö VEKARAMAA 261-409-4-117 on siirtynyt Maanomistajan omistukseen.

Tältä osin tämä sopimus on kiinteistövaihdon 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 neuvotteleitse. 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, 8.1. 2025

KITTILÄN KUNTA

Timo Kurula
Kunnanjohtaja

Tuija Lång
Controller

Osuuskauppa Arina

Hilkka Lehtinen
Valtakirjalla

Kaupanvahvistajana todistan, että Kittilän kunta, edustajanaan kunnanjohtaja Timo Kurula ja controller Tuija Lång ja toisena sopijapuolena Osuuskauppa Arina, edustajanaan valtakirjalla Hilkka Lehtinen, 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, 8.1.2025

Jenny Peltovuoma
Maanmittauslaitoksen määräämä kaupanvahvistaja
Kaupanvahvistajan tunnus 402000/681



