

Kittilän kunnan ja Oy Levi Ski Resort Ltd:n välinen maankäyttösopimus, Levi South Pointin asemakaavan muutos

Khall 03.03.2026 § 76
7/10.02.03/2024

Valmistelijat

Tekninen johtaja Roni Jänkälä, puh. 040 5406357
Maanmittausinsinööri Mika Palovaara, puh. 040 7622 917
Maanmittausteknikko Veli-Matti Virtanen, puh. 040 5811 889

Kittilän kunnan ja Oy Levi Ski Resort Ltd:n välillä on allekirjoitettu 25.2.2026 maankäyttösopimus asemakaavoitusta koskevasta kaavoitus- ja toteuttamiskustannusten jakamisesta alueidenkäyttölain 91 b §:n mukaan. Sopimus koskee kiinteistöjä Hissi RN:o 56:151 (261-409-56-151) ja LEVI.531 RN:o 104:27 (261-409-104-27). Sopimus koskee myös 17.1.2026 päivätyn kaavaehdotuksen mukaisia Kittilän kunnan omistamia Oy Levi Ski Resort Ltd:n 26.3.2001 ja 9.7.2015 allekirjoitetuilla maanvuokrasopimuksilla vuokraamia alueita sekä 26.3.2001 allekirjoitetun maanvuokrasopimuksen ulkopuolella olevaa korttelin 972 tontin 1 eteläistä osaa.

Sopimusalueelle on laadittu 17.1.2026 päivätty Levi South Pointin asemakaavan muutoksen asemakaavaehdotus, jossa sopimusalueelle on osoitettu Oy Levi Ski Resort Ltd:n suunnitelmien mukaisesti 3500 kerrosneliömetriä lisärakennusoikeutta matkailupalvelujen (RM) rakentamista varten ja 2000 kerrosneliömetriä lisärakennusoikeutta rinnetoimintojen huoltorakennuksia varten. Lisäksi kaavaehdotuksessa on järjestelty korttelin 972 tontin 2 rakentamista, mutta lisää rakennusoikeutta kyseiselle tontille ei ole osoitettu.

Sopimuksessa Oy Levi Ski Resort Ltd sitoutuu osallistumaan kaavoituksesta, muusta suunnittelusta ja yhdyskuntatekniikan (kadut, tiet, ulkovalaistus, puistot, pysäköintialueet, ulkoilualueet, ulkoilureitit, moottorikelkkareitit yms.) samoin kuin yleisten palveluiden kehittämisestä aiheutuneisiin tai vastaisuudessa aiheutuviin kustannuksiin suorittamalla 25 000 euron korvauksen.

Oy Levi Ski Resort Ltd sitoutuu tekemään Kittilän kunnan kanssa uuden maanvuokrasopimuksen koskien 17.1.2026 päivätyn asemakaavaehdotuksen korttelin 972 tonttia 1 kokonaisuudessaan. Maanvuokran hinnoittelussa noudatetaan auktorisoidun kiinteistöarvioijan tekemää arviota kohteen rakennusoikeuden arvosta. Vuosivuokra on 5 % 17.1.2026 päivätyn asemakaavaehdotuksen mukaisen korttelin 972 tontin 1 arvosta. Uusi maanvuokrasopimus tulee olla allekirjoitettuna ja kunnanhallituksen hyväksymänä ennen asemakaavamuutoksen hyväksymistä kunnanvaltuustossa.

Maanvuokran määrä on 108 000 euroa/vuosi ja sopimuksen kesto on 50 vuotta. Vuokran suuruus sidotaan elinkustannusindeksiin (1951:10 = 100). Yhtiöllä on oikeus lunastaa vuokrattava kohde korttelin 972 tontti 1 (RM) 31.12.2030 mennessä kunnanvaltuuston vahvistamalla hinnalla. Maanvuokrasopimusluonnos on maankäyttösopimuksen liitteenä. Uuden maanvuokrasopimuksen johdosta erillistä osallistumiskorvausta 17.1.2026 päivätyn asemakaavaehdotuksen mukaisen korttelin 972 tontin 1 osalta ei peritä yhtiöltä.

Oy Levi Ski Resort Ltd on sitoutunut luovuttamaan kunnalle 25 000 euron suuruisen omavelkaisen pankkitakauksen, tilivarojen panttaussitoumuksen

tai muun turvaavan vakuuden kahden (2) viikon kuluessa siitä, kun tätä sopimusta koskeva kunnanhallituksen päätös on täytäntöönpanokelpoinen tai lainvoimainen.

Sopimus sitoo Oy Levi Ski Resort Ltd:tä heti allekirjoituspäivästä ja kuntaa siitä lähtien, kun kunnanhallituksen päätös tämän sopimuksen hyväksymisestä on täytäntöönpanokelpoinen tai lainvoimainen.

Esittelijä	Kunnanjohtaja Kurula Timo
Päätösehdotus	Kunnanhallitus päättää hyväksyä Kittilän kunnan ja Oy Levi Ski Resort Ltd:n välillä 25.2.2026 allekirjoitetun maankäytösopimuksen ja sen liitteenä olevan luonnoksen mukaisen maanvuokrasopimuksen. Maanvuokrasopimukseen voidaan tehdä teknisiä tarkennuksia.
Päätös	Kokouksessa aikaisemmin pidetyn tauon aikana tekninen johtaja Roni Jänkälä selosti esityslistan asioita nro 5-7 (§:t 75-77) ja lisälistan asioita nro 11-13 (§:t 81-83) klo 14:26 – 15:10. Tauon aikana kunnanvaltuuston 1. varapuheenjohtaja Pekka Rajala poistui kokoushuoneesta esteellisenä (Oy Levi Ski Resort Ltd:n hallituksen jäsen) kun keskusteltiin esityslistan asioista nro 6-7 (§:t 76 ja 77) klo 14:30 – 15:06. Pekka Rajala poistui kokouksesta esteellisenä (hallituksen jäsen) tämän asian ja esityslistan asian nro 7 (§ 77) käsittelyn ajaksi (poissa klo 16.05-16.18). Kunnanjohtajan esitys hyväksyttiin.