



PELKOSENNIEMEN KUNTA

1

MAANKÄYTTÖSOPIMUS

SOPIJAPUOLET

Pelkosenniemen kunta 0191866-5
Sodankyläntie 1 A
98500 Pelkosenniemi
jäljempänä tässä sopimuksessa "Kunta"

Tilojen 583-403-1-242 Ski Alliance ja 583-403-1-274 Suran Pyhä 1
Maanomistaja (jäljempänä maanomistaja)
Pyhän Taika Oy 2114854-9

Maanomistajan edustajana:
Mika Kari
Hallituksen puheenjohtaja

Omistusosuus 1/1
jäljempänä "Maanomistaja"

SOPIMUSALUE

Tämä maankäyttösopimus koskee seuraavaa kiinteistöä
Pyhäjärven kylässä, Pelkosenniemellä
Tilat 583-403-1-242 Ski Alliance ja 583-403-1-274 Suran Pyhä 1
Sopimusalueen kokonaispinta-ala on noin 1,2588 hehtaaria.

Sopimusalue on rajattu tämän sopimuksen liitekartassa 1
(Asemakaavakartta).

ALUEEN NYKYINEN KAAVOITUSTILANNE

Sopimusalueella on voimassa seuraavat kaavat:

Suunnittelualueella on voimassa asemakaava, jonka osa-alueita on hyväksytty vuosina 2003-2009.

Pyhä-Luosto yleiskaava, osa-alue 3 (hyväksytty 10.11.2005).

Itä-Lapin maakuntakaava (hyväksytty 26.10.2004).

LÄHTÖKOHDAT

Kunta ja Maanomistaja ovat sopineet alueen kaavoituksen käynnistämisestä. Kaavanlaatijana on ollut Ari Pesonen. Kunta laskuttaa maanomistajaa erikseen asemakaavamuutoksesta syntyneiden kustannusten korvaamisesta laaditun sopimuksen mukaan.

Kaavamuutoksen vaikutusalue

Suunnittelualue sijaitsee perherinteiden alueella Pyhätunturin matkailukeskuksen ytimessä, rajoittuen rinnealueeseen, vanhaan nousutiehen ja Pyhä-Luosto kansallispuistoon. Kaavamuutosalue on pääosin luonnontilassa olevaa aluetta. Tällä asemakaavan muutoksella muutetaan korttelialueiksi lähivirkistysaluetta (VL) ja pysäköintialuetta (LP) sekä kasvatetaan matkailua palvelevan rakennuskorttelin (RM) rakennusoikeutta.

Asemakaavan muutosehdotuksessa on uuden rakennusoikeuden määräksi määritelty yhteensä 1619 kerrosneliometriä. Lisääntyvät rakennusoikeudet ja kaavamerkinnot ovat AP 504 m², RA 315 m² ja RM 800 m².

SOPIMUKSEN TARKOITUS

Tällä sopimuksella sovitaan sopimusalueen ja sen vaikutusalueen tiestön ja kunnallistekniikan, reitistöjen ja muiden yleisten alueiden toteuttamisesta sekä ylläpidosta aiheutuvien kustannusten jaosta.

Maankäyttökorvauksilla kerätyt varat käytetään kaavoitettavan alueen sekä sen lähialueen ja niitä palvelevien yleisten- ja reittialueiden rakentamiseen ja kunnossapitoon sekä yleisten ja tukipalveluiden kehittämiseen ja toteuttamiseen. Kunnan toteutusvastuu palveluiden, reittien ja yleisten alueiden rakentamisen osalta rajoittuu kerättyjen varojen kokonaismäärään.

KUNNALLISTEKNIIKAN SEKÄ YLEISTEN ALUEIDEN RAKENTAMINEN JA KUNNOSSAPITO

Kadut ja muut yleiset alueet

Sopimusalueella asemakaavassa osoitettujen katujen suunnittelusta ja rakentamisesta vastaa Maanomistaja omalla kustannuksellaan. Katujen ja yleisten alueiden toteutus- ja ylläpitovastuu on kaavamääräyksellä siirretty maanomistajalle tai -haltijalle maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 91 §:n perusteella ja mukaisesti.

Edellä mainitut rakenteet suunnitellaan ja rakennetaan kunnan hyväksymien katusuunnitelmien mukaisesti (MRL § 85) siinä aikataulussa, kun korttelien rakentaminen edellyttää.

Ulkoilureittien ja muiden yleisten alueiden rakentaminen

Kunnan toteutusvastuu reitistöjen ja muiden yleisten alueiden rakentamisen osalta rajoittuu kerättyjen varojen kokonaismäärään. Kunta voi harkitessaan toteuttaa ja rakentaa reitistöjä ja yleisiä alueita enemmän kuin kerättyjen varojen puitteissa mutta velvollisuutta sillä ei siihen ole. Kunta päättää tapauskohtaisesti ulkoilu- ja virkistysalueidensa kehittämisestä.

LUOVUTETTAVAT ALUEET

Maanomistajalla on velvollisuus luovuttaa kunnan toteutus- ja ylläpitovastuulle tulevien alueiden omistus- tai hallintaoikeus korvauksetta kunnalle.

Kunta tai kulloinkin kyseessä oleva laitos saa oikeuden sijoittaa tarpeelliseksi katsottuja vesihuoltolaitteita, kaukolämpö-, sähkö-, ym. kaapeleita sekä niihin rinnastettavia ja liittyviä laitteita myös muualle kuin katualueelle tai niille varatuille alueille, kun todetaan sen olevan tarkoituksenmukaista sopimusalueen rakentamiseksi, MRL § 161. Mahdollinen haitta korvataan erikseen haitan aiheuttajan toimesta.

KUSTANNUSTEN KORVAAMINEN

Asemakaavamuutos on tullut vireille Pelkosenniemen kunnanhallituksen päätöksellä 18.12.2019 § 309. Tehdyn kaavoitussopimuksen mukaisesti sovelletaan kunnanvaltuuston päätöksen 31.5.2017 § 27 maankäyttösopimusten pääehdot ja periaatteet mukaisia linjauksia. Päätöksessä maankäyttökorvaukseksi on ko. alueella määritetty 54 €/lisärakennusoikeus-m². Maankäyttökorvaus on sidottu huhtikuun 2017 elinkustannusindeksiin pistelukuun 1929. Sopimuksen mukainen viimeisin elinkustannusindeksi on tammikuulta 2021 pistelukuna 1987. Täten sopimushetken maankäyttökorvaukseksi määritetään 55,62 €/lisärakennusoikeus-m².

Kiinteistöille 583-403-1-242 Ski Alliance ja 583-403-1-274 Suran Pyhä 1 muodostuu uutta rakennusoikeutta yhteensä 1619 m² ja täten maankäyttökorvausmaksua 90 048,00 €.

MAANKÄYTTÖKORVAUSTEN MAKSU

Maankäyttökorvaus tulee maksuun 30 000€:oon asti heti kun kaava on saanut lainvoiman.

Yli 30 000€:n menevältä osalta maankäyttökorvauksen suoritusvelvollisuus tulee maksuun kun

- tontti/kiinteistö myydään tai muuten luovutetaan
- tontille on haettu rakennuslupa
- maanomistaja myy omistamansa yhtiön, joka omistaa tontin tai maa-alueen kolmannelle osapuolelle.

Maanomistaja on velvollinen ilmoittamaan kunnalle, kun jokin näistä ehdoista täyttyy.

SOPIMUKSEN MUUTTAMINEN

Osapuolet voivat tehdä lähinnä pieniä teknisuonteisia korjauksia tai muutoksia sopimukseen, jos molemmat osapuolet yhdessä niin sopivat. Sisällöllisesti merkittävät muutokset rajataan tämän kohdan ulkopuolelle. Rajauksen taustalla on maaomistajien tasapuolinen kohtelu alueen maankäytösopimuksen tehneiden osapuolten kesken.

SOPIMUSSAKKO

Mikäli osapuolet olennaisesti laiminlyövät tämän sopimuksen ehtoja, laiminlyövä osapuoli maksaa toiselle osapuolelle sopimussakkoa 10€/rakennusoikeus-m².

SOPIMUKSEN PÄÄTTYMINEN

Tämä sopimus päättyy, kun sopimusosapuolet ilmoittavat sopimusvelvoitteidensa täyttämistä ja se voidaan neuvotteluiden yhteydessä todeta sekä allekirjoitetaan sopimuksen päättymistä osoittava asiakirja tai mikäli näin ei tehdä, niin sopimus on voimassa siihen saakka, kunnes kaavaa muutetaan ja laaditaan siihen liittyvä uusi maankäytösopimus.

SOPIMUKSEN VOIMAANTULO JA SITOVUUS, SEKÄ RAUKEAMINEN

Tämä sopimus tulee voimaan ja sekä kuntaa, että maanomistajaa sitovaksi sen jälkeen, kun tämä sopimus on allekirjoitettu ja kunnan sopimuksen hyväksymispäätös on lainvoimainen.

Sopimus ei tule voimaan, mikäli asemakaava ei saa lainvoimaa. Mikäli kaava tulee voimaan olennaisesti toisenlaisena, voidaan neuvotella sopimuksen muuttamisesta tai päättämisestä.

Sopimuksen rautessa osapuolilla ei ole oikeutta vaatimuksiin sopimuksen nojalla ja osapuolet eivät ole velvollisia korvauksiin sopimuksen raukeamisen johdosta.

ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

Erimielisyydet, joita sopijapuolet eivät pysty neuvottelemalla ratkaisemaan, ratkaistaan Lapin käräjäoikeudessa.

Pyhäkallio 23/3 2021

Pelkosenniellä ____ / ____ 2021



Mika Kari
Maanomistaja

Päivi Vauhkonen
Kunnanjohtaja
Pelkosenniemen kunta