



# PELKOSENNIEMEN KUNTA

1

## MAANKÄYTTÖSOPIMUS

### SOPIJAPUOLET

#### **Pelkosenniemen kunta 0191866-5 (jäljempänä kunta)**

Sodankyläntie 1  
98 500 Pelkosenniemi  
Kunnan edustaja:  
Päivi Vauhkonen  
Kunnanjohtaja

#### **Tilojen 583-403-84-5 Jussin-kero, 583-403-1-159 Kultakero ja 583-403-1-375 Turve maanomistaja Pyhätunturi Oy 0726785-9.**

Maanomistajan edustajana:  
Ville Aho

Toimitusjohtaja  
Pyhätunturi Oy  
Rukatunturintie 9  
93825 Rukatunturi

(jäljempänä maanomistaja) ovat tehneet seuraavansisältöisen otsikossa mainittuja asioita koskevan maankäyttösopimuksen.

### SOPIMUSALUE

Tämä maankäyttösopimus koskee seuraavia kiinteistöjä Pyhäjärven kylässä, Pelkosenniemellä, tilat 583-403-84-5 Jussin-kero, 583-403-1-159 Kultakero ja 583-403-1-375 Turve.

Sopimusalueen kokonaispinta-ala on noin 4,1 hehtaaria.  
Sopimusalue on rajattu tämän sopimuksen liitekartassa 1 (Asemakaavakartta).

### ALUEEN NYKYINEN KAAVOITUSTILANNE

Sopimusalueella on voimassa seuraavat kaavat:

#### Maakuntakaava

Itä-Lapin maakuntakaavan on ympäristöministeriö vahvistanut 26.10.2004.  
Alueella on vireillä Rovaniemen ja Itä-Lapin maakuntakaava.  
Maakuntakaavaehdotus on ollut nähtävillä 10.1 – 9.2.2022.

#### Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa Pyhä-Luosto osayleiskaava, Pelkosenniemi, osa-alue 3, Pyhätunturin matkailukeskuksen alue.

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa asemakaava, joka on hyväksytty 17.4.2008.

## LÄHTÖKOHDAT

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

### Kaavamuutoksen vaikutusalue

Kaavoitettava alue sijaitsee perherinteiden alueella Pyhätunturin matkailukeskuksessa rajoittuen rinnealueeseen, Isokurun tiehen ja Pyhä-Luosto kansallispuistoon.

## 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 teiden ja katujen peruskorjaukseen. Tällä sopimuksella ensisijaisesti korjattavia katuja ovat Isokuruntie sekä Kerontie ja sen kevyenliikenteenväylä. Täten em. kadut ja tiet muodostavat alueen kokoojakadun.

## 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 katujen, reitistöjen ja muiden yleisten alueiden rakentamisen osalta rajoittuu kerättyjen varojen kokonaismäärään. Kunta voi harkitessaan toteuttaa ja rakentaa reitistöjä sekä 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

Kaavoitussopimuksen mukaan kunta ja maanomistaja neuvottelevat asemakaavaluonnoksen jälkeen maankäyttö- ja rakennuslain (MRL 91§b) mukaisen maankäytösopimuksen sopimusalueen asemakaavan toteuttamisesta. Maankäytösopimuksen laadinnassa sovelletaan kunnanvaltuuston 31.5.2017 hyväksymän § 27 päättämiä maankäytösopimuksen pääehdot ja periaatteet sekä poikkeamisperusteet, päätöstä.

Päätöksessä maankäyttökorvaukseksi on ko. alueella määritetty 54 €/lisärakennusoikeus-m<sup>2</sup>. Maankäyttökorvaus on sidottu huhtikuun 2017 elinkustannusindeksin pistelukuun 1929. Sopimuksen mukainen viimeisin elinkustannusindeksi on helmikuulta 2022 pistelukuna 2084. Täten sopimushetken maankäyttökorvaukseksi määritetään 58,34 €/lisärakennusoikeus-m<sup>2</sup>.

Kiinteistöille 583-403-84-5 Jussin-kero, 583-403-1-159 Kultakero ja 583-403-1-375 Turve muodostuu uutta rakennusoikeutta yhteensä 3800 m<sup>2</sup> ja täten maankäyttökorvausmaksua 221 692,00 €.

## MAANKÄYTTÖKORVAUSTEN MAKSU

Maankäyttökorvaus tulee maksuun heti kun kaava on saanut lainvoiman.

## SOPIMUKSEN MUUTTAMINEN

Osapuolet voivat tehdä lähinnä pieniä teknisluonteisia 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-m<sup>2</sup>.

## 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 vaatimukseen sopimuksen nojalla ja osapuolet eivät ole velvollisia korvauksiin sopimuksen raukeamisen johdosta.

## ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

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

Pelkosenniellä \_\_\_\_ / \_\_\_\_ 2022

Pelkosenniellä \_\_\_\_ / \_\_\_\_ 2022

\_\_\_\_\_  
 Ville Aho  
 Toimitusjohtaja  
 Pyhätunturi Oy

\_\_\_\_\_  
 Päivi Vauhkonen  
 Kunnanjohtaja  
 Pelkosenniemen kunta