



# PELKOSENNIEMEN KUNTA

1

## MAANKÄYTTÖSOPIMUS

### SOPIJAPUOLET

#### **Pelkosenniemen kunta (jäljempänä kunta)**

Sodankyläntie 1  
98500 Pelkosenniemi

Kunnan edustaja:  
Sari Niemi  
Elinvoimajohtaja

#### **Tilan Lohirinne 583-403-74-0, maanomistaja:**

Pesonen, Helena Anneli  
Koskentie 63, 98560 KAIRALA

Pesonen, Ilkka Otto Juhani / kuolinpesä  
Pesonen Eila ja Pesonen Otto

Pesonen, Juha Petri  
Ajurinkatu 3 B 64, 02650 ESPOO

Pesonen, Perttu Veikko Tapani  
Linnankatu 13b as. 13, 20100 TURKU

Pesonen, Riitta Maarit  
Pyhäntie 1284, 98530 PYHÄTUNTURI

Maanomistajan edustajana: Riitta Pesonen  
(jäljempänä maanomistaja) ovat tehneet seuraavansisältöisen otsikossa mainittuja asioita koskevan maankäyttösopimuksen.

### SOPIMUSALUE

Tämä maankäyttösopimus koskee seuraavaa kiinteistöä  
Pyhjärven kylässä, Pelkosenniemellä, tila Lohirinne 583-403-74-0,  
Sopimusalueen kokonaispinta-ala on noin 6 hehtaaria.

Sopimusalue on rajattu tämän sopimuksen liitekartassa 1  
(Asemakaavakartta).

### ALUEEN NYKYINEN KAAVOITUSTILANNE

Sopimusalueella on voimassa seuraavat kaavat:

Rovaniemen ja Itä-Lapin maakuntakaava (hyväksytty 16.5.2022).

Pyhä-Luosto osayleiskaava, osa-alue 6 (hyväksytty 31.05.2017).

Suunnittelualueella on voimassa 3.4.1992 hyväksytty Pyhjärven rantakaava, Soutajan alue.

## LÄHTÖKOHDAT

Kunta ja Maanomistaja ovat sopineet alueen kaavoituksen käynnistämisestä. Kaavanlaatijana on ollut Kristiina Hannunkari, Arkkitehdit Hannunkari & Mäkipaja Oy. Kunta laskuttaa maanomistajaa erikseen asemakaavamuutoksesta syntyneiden kustannusten korvaamisesta laaditun sopimuksen mukaan.

### Kaavamuutoksen vaikutusalue

Suunnittelualue sijaitsee Pyhätunturin Soutajan alueella rajautuen lännessä Pyhjärveen, idässä Soutaja maastoalueeseen, etelässä Soutajanrannantien ja pohjoisessa Rovapalontien loma-asuntotontteihin.

Asemakaavan muutosehdotuksessa on uuden rakennusoikeuden määräksi määritelty yhteensä 3060 kerrosneliometriä ja kaavamerkintä on RA (Loma-asuntojen korttelialue).

## SOPIMUKSEN TARKOITUS

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

Sopimuksessa maanomistaja sitoutuu osallistumaan kunnalle maankäytön suunnittelusta ja yhdyskuntatekniikan rakentamisesta mm. kadut, tiet, ulkovalaistus, puistot, pysäköintialueet, ulkoilualueet, ulkoilureitit, moottorikelkkareitit yms. ja yleisten palveluiden kehittämisestä aiheutuneisiin tai vastaisuudessa aiheutuviin kustannuksiin. Edellä tarkoitetun velvollisuuden täyttämässä on maanomistajia kohdeltava yhdenvertaisesti.

## 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 toteutusvastuu on kaavamääräyksellä siirretty maanomistajalle tai -haltijalle maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 91 §:n perusteella ja mukaisesti.

### 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

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 maankäyttö sopimuksen sopimusalueen asemakaavan toteuttamisesta. Maankäyttö sopimus laaditaan kunnanvaltuuston 12.5.2022 § 24 hyväksymän maapoliittisen ohjelman 2022-2025 mukaisena.

Päätöksessä maankäyttökorvaukseksi on ko. alueella määritetty 35 €/lisärakennusoikeus-m<sup>2</sup>. Maankäyttökorvaus on sidottu huhtikuun 2017 elinkustannusindeksin pistelukuun 1929. Sopimuksen mukainen viimeisin elinkustannusindeksi on helmikuulta 2023 pistelukuna 2268. Täten sopimushetken maankäyttökorvaukseksi määritetään 41,15€/lisärakennusoikeus-m<sup>2</sup>.

Kiinteistöille Lohirinne 583-403-74-0 muodostuu uutta rakennusoikeutta yhteensä 2130 m<sup>2</sup> ja täten maankäyttökorvausmaksua 87 649,50€.

## MAANKÄYTTÖKORVAUSTEN MAKSU

Maankäyttö sopimus korvaukset kohdistetaan tämän kaava-alueen tai kaava- aluetta hyödyntävän yhdyskuntatekniikan rakentamiseen.

Maanomistaja luovuttaa kunnalle tilalla 583-403-74-0 5.000 m<sup>2</sup> määräalan. Määräalalla sijaitsee kunnan hallinnoima kota palvelurakennuksineen. (alue viitteellisesti liitteessä 2)

Maanomistaja käyttää vähintään edellä mainitun maankäyttökorvauksen verran sopimusalueen yhdyskuntatekniikan rakentamiskustannuksiin vuoden kuluessa siitä, kun kaava saa lainvoiman. Kunnalle ei tule velvoitteita yhdyskuntarakentamisen kustannuksista.

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

## ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

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

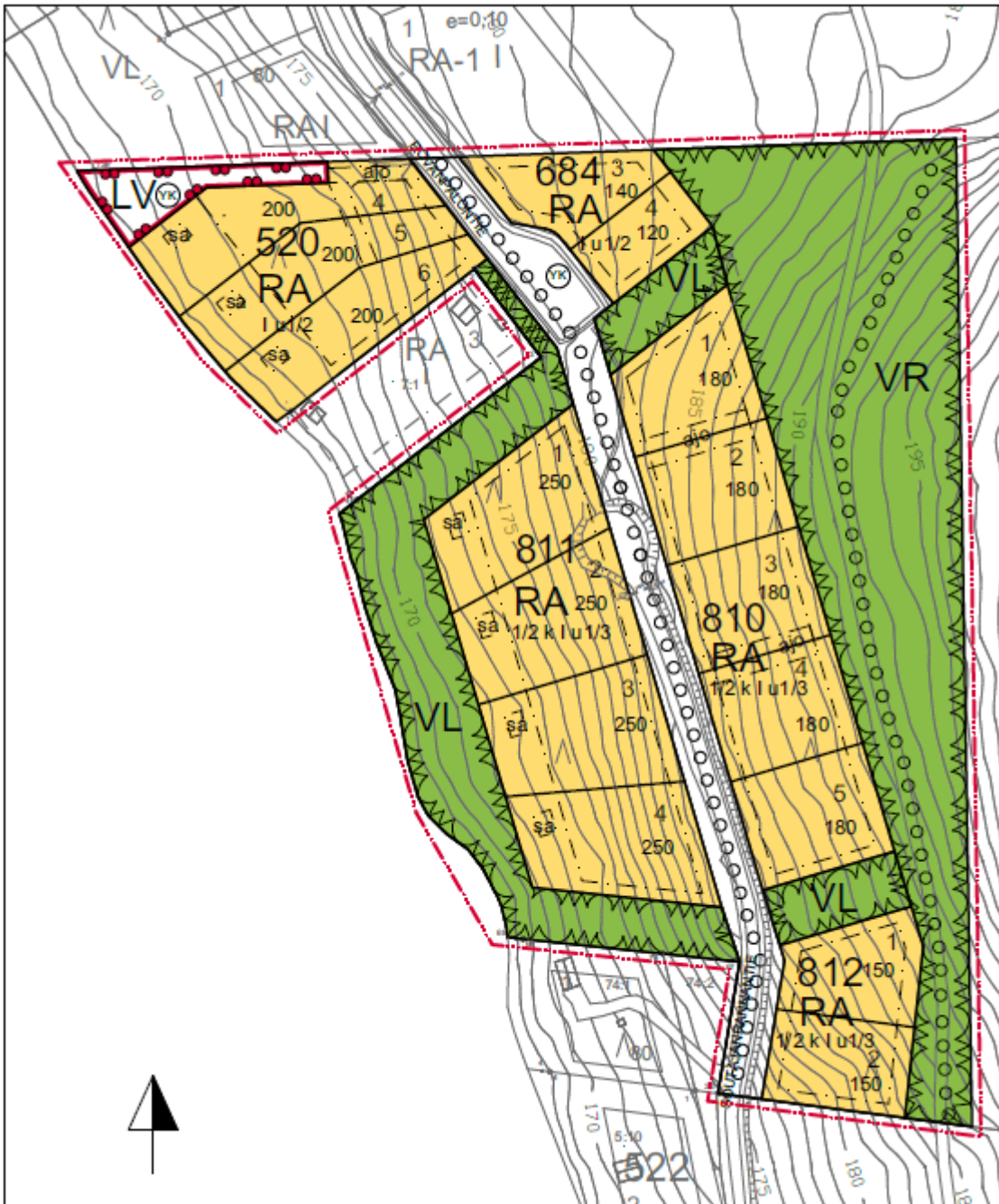
\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ 2023

Pelkosenniellä \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ 2023

Maanomistaja  
Tila Lohirinne 583-403-74-0

Sari Niemi  
Elinvoimajohtaja  
Pelkosenniemen kunta

Liite 1



Liite 2

