



PELKOSENNIEMEN KUNTA

1

MAANKÄYTTÖSOPIMUS

SOPIJAPUOLET

Pelkosenniemen kunta (jäljempänä kunta)

Sodankyläntie 1
98500 Pelkosenniemi

Kunnan edustaja:
Päivi Vauhkonen
Kunnanjohtaja

Tilan Gimmel 583-403-1-428 maanomistaja:

Polarnest Oy, y-tunnus 3294500-9
Koivistontie 41
33820 Tampere

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

SOPIMUSALUE

Tämä maankäyttösopimus koskee seuraavaa kiinteistöä
Pyhätunturilla, Pelkosenniemellä, tila Gimmel 583-403-1-428
Sopimusalueen kokonaispinta-ala on noin 0,8ha.

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 yleiskaava, osa-alue 3 (hyväksytty 10.11.2005).

Suunnittelualueella on voimassa 12.6.2008 hyväksytty Polarin asemakaava.

LÄHTÖKOHDAT

Kunta ja Maanomistaja ovat sopineet alueen kaavoituksen käynnistämisestä. Kaavanlaatijana on toiminut Arkkitehtitoimisto Jarmo Lokio Oy / Jarmo Lokio. Kunta laskuttaa maanomistajaa erikseen asemakaavamuutoksesta syntyneiden kustannusten korvaamisesta laaditun sopimuksen mukaan.

Kaavamuutoksen vaikutusalue

Suunnittelualue sijaitsee Pyhätunturin matkailualueen ydinalueella. Pyhätunturin matkailukeskuksen alueella sijaitsevat mm. Pyhän liikekeskus, Luontokeskus Naava, asuinrivitaloja sekä loma-asuntoja, ravintoloita sekä laskettelurinteet palveluineen.

Asemakaavan muutosehdotuksessa on uuden rakennusoikeuden määräksi määriteltä yhteensä 420 kerrosneliömetriä ja kaavamerkintöinä on RM (Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue) ja VU-2 (Urheilu- ja virkistyspalveluiden alue), jolla sijaitsee rakennusala, jolle saa sijoittaa saunarakennuksen.

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, rakentamisesta ja ylläpidosta 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.

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

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 maankäyttösopimuksen sopimusalueen asemakaavan toteuttamisesta. Tämä maankäyttösopimus laaditaan 1.8.2022 voimaan tulleen Kunnanvaltuuston 12.05.2022 hyväksymän § 24 maapoliittisen ohjelman 2022-2025 mukaisena.

Maankäyttösopimuksen mukaisesti maankäyttökorvaukseksi on ko. alueella määritetty 58,34 € / lisärakennusoikeus-m². Maankäyttökorvaus on sidottu helmikuun 2022 elinkustannusindeksiin pistelukuun 2084. Sopimuksen mukainen viimeisin elinkustannusindeksi on kesäkuulta 2024 pistelukuna 2330. Täten sopimushetken maankäyttökorvaukseksi määritetään 65,23€/lisärakennusoikeus-m².

Kiinteistöille Gimmel muodostuu uutta rakennusoikeutta yhteensä 420 m² ja täten maankäyttökorvausmaksua 27 396,6€.

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 maankäyttösopimuksen 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 sopimusveloitteidensa täyttämistä ja se voidaan neuvotteluiden yhteydessä todeta sekä allekirjoitetaan sopimuksen päättymistä osoittava asiakirja. Mikäli näin ei tehdä, niin sopimus on voimassa siihen saakka, kunnes kaavaa muutetaan ja laaditaan siihen liittyvä uusi maankäyttösopimus.

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.

_____ / _____ 2024

Pelkosenniellä _____ / _____ 2024

Polarnest Oy
Maanomistaja
Tila Gimmel

Päivi Vauhkonen
Kunnanjohtaja
Pelkosenniemen kunta