



PELKOSENNIEMEN KUNTA

1

MAANKÄYTTÖSOPIMUS

SOPIJAPUOLET

Pelkosenniemen kunta (jäljempänä kunta)

Sodankyläntie 2

98 500 Pelkosenniemi

Kunnan edustaja:

Mikko Merikanto

Kunnanjohtaja

Tilan Arokero 583-403-2-46, maanomistajat:

Pertti Aro

Antti Aro

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

SOPIMUSALUE

Tämä maankäyttösopimus koskee seuraavaa kiinteistöä Pyhäjärven kylässä, Pelkosenniemellä, tila Arokero 583-403-2-46, josta sopimusalueen kokonaispinta-ala on noin 0,3 hehtaaria.

Sopimusalue on rajattu tämän sopimuksen liitekartassa punaisella katkoviivalla ympäröitynä (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).

Alueella on voimassa rantakaava U153 (hyväksytty 11.08.1986).

LÄHTÖKOHDAT

Kunta ja Maanomistaja ovat sopineet alueen kaavoituksen käynnistämisestä. Kaavanlaatijana on ollut Kimmo Mustonen, KimmoKaava Tmi. Kunta laskuttaa maanomistajaa erikseen asemakaavamuutoksesta syntyneiden kustannusten korvaamisesta laaditun sopimuksen mukaan.

Kaavamuutoksen vaikutusalue

Suunnittelualue sijaitsee keskeisellä Pyhätunturin matkailukeskuksen paikalla, MT 962 Pyhätien länsipuolella, rinnekeskuksen rinteiden alaosasta koilliseen n. 500m, Arokero nimisen tien varrella. Vaikutusalueen piiriin kuuluvat kortteli-, tie- ja viheralueet.

Asemakaavan muutosehdotuksessa on uuden rakennusoikeuden määräksi määritetty yhteensä 116 kerrosneliömetriä 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 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 ei ole asemakaavassa osoitettuja katuja.

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 sopimusalueella, kun todetaan sen olevan tarkoituksenmukaista sopimusalueen rakentamiseksi, Rakentamislaki § 131. Mahdollinen haitta korvataan erikseen haitan aiheuttajan toimesta.

KUSTANNUSTEN KORVAAMINEN

Kaavoitus sopimuksen mukaan Kunta ja maanomistaja neuvottelevat asemakaavaluonnoksen jälkeen alueidenkäyttölain (ent. maankäyttö- ja rakennuslaki) 91§b mukaisen maankäyttö sopimuksen sopimusalueen asemakaavan toteuttamisesta. Maankäyttö sopimus laaditaan 1.1.2020 voimaan tulleen Kunnanvaltuuston 22.10.2019 hyväksymän § 47, maapoliittisen ohjelman 2019-2025 mukaisena.

Päätöksessä maankäyttökorkvaukseksi on ko. alueella määritetty 54 €/lisärakennusoikeus-m². Maankäyttökorkaus on sidottu huhtikuun 2017 elinkustannusindeksiin pistelukuun 1929. Sopimuksen mukainen viimeisin elinkustannusindeksi on heinäkuulta 2025 pistelukuna 2340. Täten sopimushetken maankäyttökorkvaukseksi määritetään 65,53 €/lisärakennusoikeus-m².

Kiinteistöille Arokero 583-403-2-46, muodostuu uutta rakennusoikeutta yhteensä 116 m² ja täten maankäyttökorkausmaksua 7601,48 €.

MAANKÄYTTÖKORVAUSTEN MAKSU

Maankäyttökorkaus tulee maksuun kokonaisuudessaan 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 maankäyttö sopimuksen 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 maankäyttö sopimus.

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 ja sopimusalueen asemakaava on saanut lainvoiman.

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.

_____ / _____ 2025

Pelkosenniellä _____ / _____ 2025

Antti Aro
Maanomistaja
Tila Arokero 583-403-2-46

Mikko Merikanto
Kunnanjohtaja
Pelkosenniemen kunta

Pertti Aro
Maanomistaja
Tila Arokero 583-403-2-46