



PELKOSENNIEMEN KUNTA

1

MAANKÄYTTÖSOPIMUS

SOPIJAPUOLET

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

Kiinteistön 583-403-1-396 Kotitunturi maanomistaja:
Tapio Pyhäjärvi
[REDACTED]
[REDACTED]
Omistusosuus 1/1
jäljempänä "Maanomistaja"

SOPIMUSALUE

Tämä maankäyttösopimus koskee seuraavaa kiinteistöä
Pyhäjärven kylässä, Pelkosenniemellä tila: 583-403-1-396, Kotitunturi.

Sopimusalueen kokonaispinta-ala on noin 0,6735 hehtaaria.

Sopimusalue on rajattu tämän sopimuksen liitekartassa 1 (kiinteistörajat ja kaavaehdotus).

ALUEEN NYKYINEN KAAVOITUSTILANNE

Sopimusalueella on voimassa seuraavat kaavat:

Pyhäjärven ranta-asemakaavat

U 688/16.3.1982 ja

U 960/8.11.1990.

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 Tapani Honkanen. Kunta laskuttaa maanomistajaa erikseen asemakaavamuutoksesta syntyneiden kustannusten korvaamisesta laaditun sopimuksen mukaan.

Kaavamuutoksen vaikutusalue

Kaavamuutoksen vaikutusalue käsittää Pyhätunturin ranta-asemakaavan U 688/16.3.1982 korttelinumero 307 ja uusi muodostuva kortteli 307a.

Tällä Pyhjärven ranta-asemakaavan muutoksella asemakaavaksi muutetaan korttelialueiksi lähivirkistysaluetta (VL), virkistysaluetta (V) ja pysäköintialuetta (LP). Muutettavat kohteet ovat luonnontilaista metsää.

Asemakaavan muutosehdotuksessa on uuden rakennusoikeuden määräksi määriteltä 900 kerrosneliömetriä, kaavamerkintä on RA eli 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.

Kunta käyttää maankäytösopimuksesta tuloutuneet varat sopimusalueen ja sen vaikutusalueen yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin. Sopimus tehdään siinä tarkoituksessa, ettei kunnalle synny suurempaa kustannusvelvoitetta kaavan toteuttamisesta kuin maankäytösopimuskorvauksista saadut maksusuoritteet.

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.

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

Kaavateiden rakentaminen

Kaava-alueen tiestön ja katujen toteutus- ja ylläpitovastuu on maankäyttö- ja rakennuslain 91 §:n perusteella ja mukaisesti maanomistajilla.

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.

Asemakaavamuutos on kuulutettu vireille 19.9.2019. Tehdyn kaavoitus sopimuksen mukaisesti sovelletaan kunnanvaltuuston 31.05.2017 § 27 maankäyttösopimusten pääehdot ja periaatteet sekä poikkeamisperusteet mukaisia linjauksia. Päätöksessä maankäyttökorvaukseksi on ko. alueella määrätty 54 €/lisärakennusoikeus-m². Maankäyttökorvaus on sidottu huhtikuun 2017 elinkustannusindeksiin pistelukuun 1929. Sopimuksen mukainen viimeisin elinkustannusindeksi on elokuulta 2020 pistelukuna 1977. Täten sopimushetken maankäyttökorvaukseksi määritetään 55,34 €/lisärakennusoikeus-m².

Kiinteistöille 583-403-1-396 Kotitunturi muodostuu uutta rakennusoikeutta yhteensä 900 m² ja maankäyttökorvausmaksua 49 806,00 €.

MAANKÄYTTÖKORVAUSTEN MAKSU

Maankäyttökorvaus tulee maksuun 30 000€:oon asti heti kun kaava on saanut lainvoiman. Maksu suoritetaan erillisen maksusuunnitelman mukaan, lukuun ottamatta seuraavassa kappaleessa esitettyä suoritusvelvollisuutta, jolloin myös ko. maksu tulee maksettavaksi.

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 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-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.

Pelkosenniellä ____ / ____ 2020

Tapio Pyhäjärvi
Maanomistaja

Päivi Vauhkonen
Kunnanjohtaja
Pelkosenniemen kunta