

KAAVOITUKSEN KÄYNNISTÄMISSOPIMUS

SOPIJAPUOLET

Kittilän kunta (y-tunnus 0191406-6)
Valtatie 15, 99100 Kittilä

Jäljempänä tässä sopimuksessa ”Kunta”

Oy Levi Ski Resort Ltd (y-tunnus 0235780-4)
Hissitie 8, 99131 Sirkka

Jäljempänä tässä sopimuksessa ”Maanomistaja”

1. SOPIMUSALUE

Sopimus koskee seuraavia alueita Kittilän kunnan Sirkkan kylässä:
Zero RN:o 56-149, pinta-ala noin 1,3 ha
Zero Point RN:o 56:136, pinta-ala noin 1,0 ha
Hissi RN:o 50:151, pinta-ala noin 0,2 ha

Alue, jota sopimus koskee, on rajattu tämän sopimuksen liitekarttaan.

2. SOPIMUKSEN TARKOITUS

Sopimuksen tarkoituksena on, että Kunta ja Maanomistaja sopivat sopimusalueen asemakaavoituksen käynnistämisestä ja siihen liittyvistä ehdoista. Sopijaosapuolet ovat tietoisia siitä, että asemakaavoituksen laatimisen valmistelu ei välttämättä johda asemakaavan hyväksymiseen.

3. LÄHTÖTILANNE

Alueella on voimassa Lapin lääninhallituksen 14.10.1992 U 586 vahvistama Levin rakennuskaavan muutos, korttelit 30-36, 83 ja Lapin lääninhallituksen 19.10.1979 U2172 vahvistama Sirkkan rakennuskaava, korttelit 21-47, 49-53, 55-58, 60-77, 80-82, 84-90, 93-98.

Alueella on voimassa kunnanvaltuuston 25.2.2008 hyväksymä ja 17.10.2011 voimaantullut Levin ympäristön osayleiskaava, jossa alueelle on osoitettu matkailupalvelujen alueeksi keskustointojen alue (C) ja lääninhallituksen 30.11.1992 U654 vahvistama Levin ympäristön osayleiskaava, jossa alue on merkitty tieliikenteen alueeksi.

4. MAANOMISTAJAN ESITTÄMÄT TAVOITTEET JA LÄHTÖKOHDAT SOPIMUSALUEEN ASEMAKAAVAMUUTOKSELLE

Maanomistajan tavoitteena on lisätä alueen rakennusoikeutta ja muuttaa käyttötarkoitusta mahdollistamaan liike- ja majoitusrakentamisen ja Zero

Pointissa olevien toimintojen kehittämisen vastaamaan tulevaisuuden tarpeita.

Sopijaosapuolet ovat tietoisia siitä, että Maanomistajan esittämät tavoitteet eivät sido Kuntaa kaavoittajana.

5. ASEMAKAAVA

Kunta selvittää asemakaavan laadinnan reunaehdot sopimusalueella. Mikäli kunta toteaa kaavoitukselle olevan edellytyksiä, kunta valmistelee kaavaluonnoksen ja esittää sen kunnanhallituksen käsiteltäväksi.

Maanomistaja sitoutuu maksamaan Kunnalle asemakaavoituksen kaavoituskustannukset hallinto- ja kuulemiskustannuksineen sekä tässä yhteydessä tarvittavien maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämien tai hankkeen toteuttamisen muutoin edellyttämien selvitysten ja vaikutusten arvioinnin kustannukset. Em. kustannusten korvaamisen vakuudeksi Maanomistaja sitoutuu toimittamaan 30 000 euron omavelkaisen pankkitakauksen tai tilivarojen panttaussitoumuksen Kunnalle kahden (2) viikon kuluessa siitä, kun tätä sopimusta koskeva kunnanhallituksen päätös on täytäntöönpanokelpoinen tai lainvoimainen. Vakuus vapautetaan kun maanomistaja on kokonaisuudessaan maksanut edellä mainitut kustannukset tai tehnyt tätä asemakaava koskevan maankäyttösopimuksen.

6. SOPIMUSALUETTA KOSKEVAN MAANKÄYTTÖSOPIMUKSEN LAATIMINEN

Kunta ja Maanomistaja pyrkivät neuvottelemaan asemakaavaluonnoksen nähtävällä pitoajan jälkeen maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen maankäyttösopimuksen, jossa sovitaan Maanomistajan velvollisuudesta osallistua kaavoituksesta, muusta suunnittelusta ja yhdyskuntatekniikan toteuttamisesta samoin kuin julkisten tai yleisten palveluiden kehittämistä aiheutuneisiin tai vastaisuudessa aiheutuviin kustannuksiin. Ote kunnanvaltuuston päätöksestä 13.12.2021 § 145 liitteenä nro 2.

7. SOPIMUKSEN VOIMAANTULO JA SITOVUUS

Tämä sopimus sitoo Maanomistajaa heti allekirjoituspäivästä lukien ja Kuntaa siitä lukien, kun kunnanhallituksen päätös tämän sopimuksen hyväksymisestä on täytäntöönpanokelpoinen tai lainvoimainen.

8. SOPIMUKSEN SIIRTÄMINEN

Maanomistaja ei saa siirtää tätä sopimusta osittain tai kokonaan kolmannelle osapuolelle ilman Kunnan suostumusta.

9. SOPIMUSALUEEN LUOVUTTAMINEN

Mikäli Maanomistaja luovuttaa sopimusalueen osittain tai kokonaan kolmannelle osapuolelle tämän sopimuksen voimassa ollessa, Maanomistaja vastaa edelleen Kuntaan nähden tämän sopimuksen mukaisesta velvoitteista.

10. ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

Tästä sopimuksesta mahdollisesti aiheutuvat erimielisyydet ja riidat pyritään ensisijaisesti ratkaisemaan neuvotteluteitse sopimalla. Mikäli sovintoa ei kuitenkaan pystytä saavuttamaan, erimielisyydet ja riidat ratkaistaan Lapin käräjäoikeudessa.

Tätä sopimusta on laadittu kaksi samasanaista kappaletta, yksi Maanomistajalle ja yksi Kunnalle.

Kittilässä ____ . ____ 2022

KITTILÄN KUNNANHALLITUS

Kittilässä ____ . ____ 2022

OY LEVI SKI RESORT LTD

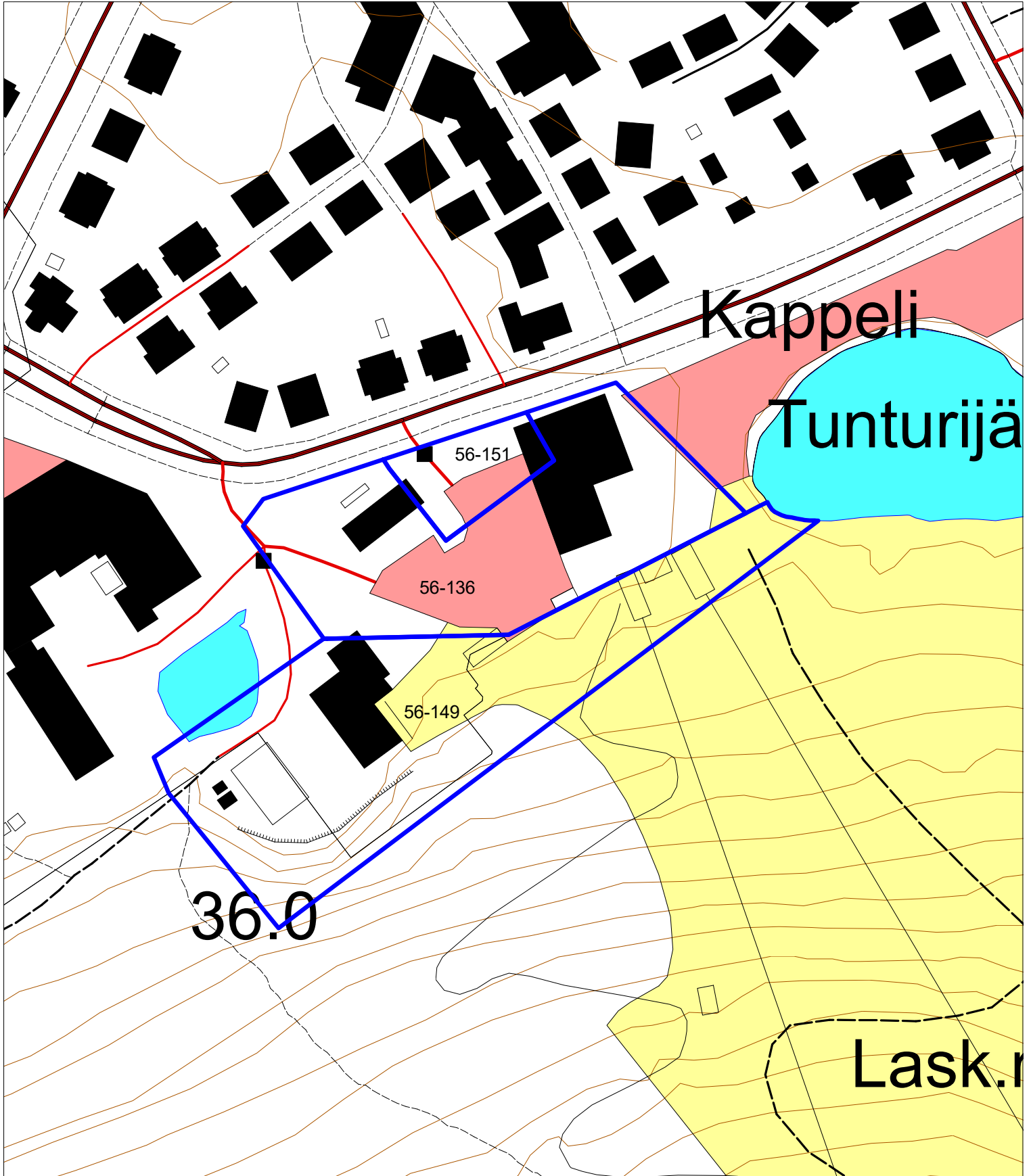
Jouni Palosaari
Toimitusjohtaja

Sopimusalue

Zero 56-149

Zero Point 56-136

Hissi 50-151



KITTILÄN KUNNAN TALOUSARVIO 2022 TALOUSSUUNNITELMA 2022-2024

jonka Kittilän kunnanvaltuusto on hyväksynyt 13.12.2021 § 145

= = =

Tekninen lautakunta

= = =

Yhdyskuntasuunnittelu

= = =

Maankäyttösopimukset

Kittilän kunnanhallituksella on oikeus tehdä kaavoitusta koskevia maankäyttösopimuksia, joissa sovitaan maanomistajan velvollisuudesta osallistua kaavoituksesta, muusta suunnittelusta sekä yhdyskuntatekniikan (kadut, tiet, ulkovalaistus, puistot, pysäköintialueet, virkistysalueet, ulkoilureitit, moottorikelkkareitit, vesireitit yms.) toteuttamisesta samoin kuin yleisten palveluiden (asuntotuotanto, koulut, päiväkodit, terveydenhoito) yms. kehittämisestä aiheutuneisiin ja vastaisuudessa aiheutuviin kustannuksiin.

Mikäli maankäyttösopimusta ei synny, kunta voi periä MRL 91 c-p §:n mukaisen kehittämiskorvauksen. Maanomistaja osallistuu edellä mainittuihin kustannuksiin ohjeellisesti seuraavasti:

Asemakaavoittamaton alue:

Maanomistajan on suoritettava osallistumiskorvauksena 30 % asemakaavan pääkäyttötarkoituksen mukaisesta rakennusoikeuden alueellisesta käyvästä arvosta kuitenkin vähintään 80 € /rakennusoikeus - m2 sekä mahdollisen valokuidun rakentamisen korvausta 5 € /rakennusoikeus - m2.

Pysyvän asutuksen alueella maanomistajan on suoritettava osallistumiskorvauksena 30 % asemakaavan pääkäyttötarkoituksen mukaisesta rakennusoikeuden alueellisesta käyvästä arvosta, kuitenkin vähintään 50 € / rakennusoikeus - m2 sekä mahdollisen valokuidun rakentamisen korvausta 5 € / rakennusoikeus - m2.

Teollisuuden tarpeisiin varatuilla tonteilla maanomistajan on suoritettava osallistumiskorvauksena 30 % asemakaavan pääkäyttötarkoituksen mukaisesta rakennusoikeuden alueellisesta käyvästä arvosta, kuitenkin vähintään 35 € / rakennusoikeus - m2 sekä mahdollisenvalokuidun rakentamisen korvausta 5 € /rakennusoikeus - m2

Mikäli asemakaavoittettava alue on laaja ja sen toteuttamiskustannukset poikkeuksellisen kalliita, maankäyttösopimuksen edellytyksenä on, että maanomistaja osallistuu etukäteen arvioitujen toteuttamiskustannusten täysimääräiseen korvaamiseen lisätynä 30 % yleiskustannuksilla, joka kattaa kunnalle alueen ulkopuolelle aiheutuvia tai aiheutuneita kustannuksia.

Asemakaavan muutosalue:

Tontinomistajan on suoritettava osallistumiskorvauksena 30 % asemakaavamuutoksen pääkäyttötarkoituksen mukaisesta lisärakennusoikeuden alueellisesta käyvästä arvosta.

Mikäli asemakaavan muutosalueen toteuttaminen aiheuttaa poikkeuksellisen kalliita toteuttamiskustannuksia, maankäyttösopimuksen edellytyksenä on, että tontinomistaja osallistuu etukäteen arvioitujen toteuttamiskustannusten täysimääräiseen korvaamiseen lisättynä 30 % yleiskustannuksilla, joka kattaa kunnalle alueen ulkopuolelle aiheutuvia tai aiheutuneita kustannuksia.

Kunnan tulee käydä maapoliittiset neuvottelut maanomistajien kanssa ja tehdä maankäyttösopimus. Maanomistajan osallistumisesta toteuttamiskustannuksiin sovitaan ennen, kuin lopullinen asemakaavaehdotus saatetaan kunnanvaltuuston hyväksyttäväksi. Osallistumiskustannuksista on maanomistajan annettava kunnalle kunnanhallituksen hyväksymä riittävä vakuus.

Edellä mainitut osallistumiskorvaukset eivät sisällä arvonnalisäveroa. Siltä osin kuin toiminta on arvonnalisäveron alaista, lisätään arvonnalisävero perittävään korvaukseen, mikäli kunta ei saa arvonnalisäveroa palautuksena. Edellä mainitut osallistumiskorvaukset eivät sisällä vesihuollon ja sähkön liittymismaksuja.

Lisäksi maanomistajan on luovutettava korvauksetta yleiset alueet ja katualueet kunnalle. Sopimuksen hyväksyy kunnanhallitus.

Kaavoitukseen ja tonttiin liittyvä maastoon merkinnän hinta on 200 €/ rakennuspaikka, joka peritään erikseen. Asemakaava-alueella yleisten alueiden korvaus/ostohintana käytetään 5.000 €/hehtaari. Joutomaan osalta korvataan 20 % edellä mainitusta hinnasta.

Levin osayleiskaava-alueella ulkoilureitti- ja kelkkaurien osalta maapohjan kertakaikkisena käyttöoikeuskorvauksena suoritetaan joutomaan osalta 340 €/hehtaari ja muun maan osalta 840 €/hehtaari.

Muilla alueilla edellä mainitut korvaukset ovat:

- joutomaa 84 €/hehtaari
- metsämaa 340 €/hehtaari Puuston arvo jää maanomistajalle.

Alueella, jossa vertailuhintana on maanmittaustoimituksessa mainittu hintataso, käytetään kyseistä määrättyä hintaa.


Vähimmäiskorvaus on 20 €/kiinteistö.

Kunta lunastaa asemakaavan mukaisia yleisiä alueita määrärahojen puitteissa.

= = =

Lyhennysotteen oikeaksi todistaa:

Kittilässä 20.1.2022



Tuija Lång

Vs. hallintojohtaja