

# MAANKÄYTTÖSOPIMUS

## 1. Johdanto

Kunta ja Maanomistaja sopivat asemakaavoitusta koskevasta kaavoitus- ja toteuttamiskustannusten jakamisesta maankäyttö- ja rakennuslain 91 b §:n mukaisesti seuraavaa:

## 2. Sopijapuolet

Kittilän Kunta (y-tunnus 0191406-6),  
Valtatie 15, 99100 Kittilä  
Jäljempänä tässä sopimuksessa ”Kunta”

Tornator Oyj (y-tunnus 0162807-8)  
Napinkuja 3C  
55100 IMATRA  
Jäljempänä tässä sopimuksessa ”Maanomistaja”

## 3. Sopimuksen kohde

Sopimus koskee seuraavaa kiinteistöä Kittilän kunnan Kittilän kylässä:

YLINIVA RN:o 27:24, pinta-ala noin 26,31 ha  
Jäljempänä tässä sopimuksessa ”Sopimusalue”

Alue, jota sopimus koskee, on rajattu tämän sopimuksen liitteenä olevaan karttaan (liite 1). Sopimusalue kuuluu vireillä olevaan Seidan alueen asemakaavan suunnittelualueeseen.

## 4. Sopimuksen tarkoitus

Tämän sopimuksen tarkoituksena on sopia Sopimusalueen asemakaavan johdosta perittävästä maankäyttömaksusta ja kustannusten korvaamisesta.

## 5. Alueen kaavatilanne

Alueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa.

Alueelle on voimassa 17.10.2011 voimaan tullut Levin ympäristön osayleiskaava. Sopimus alue on osoitettu osayleiskaavassa loma-asuntojen alueeksi (RA) ja urheilu- ja virkistysalueeksi (VU). Ote yleiskaavasta on tämän sopimuksen liitteenä (liite 2).

## 6. Asemakaavan laadinta

Sopimusalueelle on laadittu 15.11.2016 päivätty Seidan alueen asemakaavaluonnos.

Sopimusalueelle muodostetaan asemakaavaluonnoksessa:

Loma-asuntojen (RA) korttelin 1234 osittain

Loma-asuntojen (RA) korttelit 1238 – 1241 ja 1243 – 1245

Loma-asuntojen (RA) korttelin 1242 tontit 1 ja 2 osittain ja tontit 3 ja 4 kokonaan

Loma-asuntojen (RA) korttelin 1246 tontit 1 ja 2 osittain

Retkeily- ja ulkoilualueita (VR), maa- ja metsätalousalue, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta (MU) sekä katualueita.

Asemakaavan tarkoituksena on osoittaa sopimusalueelle rakennusoikeutta yhteensä 5 038 kerrosalaneliometriä.

## 7. Asemakaavamuutoksen laatimiskustannukset

Kunnan ja Maanomistajan välisessä kaavoituksen käynnistämissopimuksessa Maanomistaja sitoutuu maksamaan Kunnalle asemakaavoituksen kaavoituskustannukset hallinto- ja kuumiskustannuksineen sekä tässä yhteydessä tarvittavien maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämien tai hankkeen toteuttamisen muutoin edellyttämien selvitysten ja vaikutusten arvioinnin kustannukset. Edellä mainitut asemakaavan laati-

miskustannukset sisältyvät kohdan 9 mukaiseen osallistumiskorvaukseen.

## 8. Jaettavat toteuttamiskustannukset

Kunnalle Levin kaavoittamisesta ja muusta *suunnittelusta* sekä *yhdyskuntatekniikan* (kadut, tiet, ulkovalaistus, puistot, pysäköintialueet, ulkoilualueet, ulkoilureitit, moottorikelkkareitit yms.) *toteuttamisesta* samoin kuin *yleisten palveluiden* (asuntotuotanto, koulut, päiväkodit, terveydenhoito yms.) *kehittämisestä* aiheutuneet ja vastaisuudessa aiheutuvat kustannukset. Nämä kustannukset sisältyvät kohdan 9 osallistumiskorvaukseen.

Kunta käynnistää alueen katusuunnitelmien laatimisen kaavan saatua lainvoiman. Alueen kadut rakennetaan kantavalle kerrokselle ja ovat liikennöitävässä kunnossa vuoden kuluttua siitä, kun alueen vesi- ja viemäriverkosto on rakennettu. Alueen kadut viimeistellään ja päällystetään katujen rakentamista seuraavana vuonna.

## 9. Osallistumiskorvauksen määrä

Maanomistaja osallistuu kohdissa 7 ja 8 tarkoitettuihin kustannuksiin suorittamalla Kunnalle osallistumiskorvauksen. Kun asemakaavaluonnoksen mukainen uusi rakennusoikeus sopimusalueelle on yhteensä 5 038 kerrosalaneliometriä, muodostuu Maanomistajan osallistumiskorvaukseksi 680 000 euroa. Edellä mainittu osallistumiskorvaus sisältää kohdissa 7 ja 8 mainitut kustannukset.

Mikäli lopullinen rakennusoikeus suurenee tai pienenee yli 10 prosentilla asemakaavaluonnoksesta, tarkistetaan osallistumiskorvausta muutosta vastaavalla määrällä. Osallistumiskorvaus on arvonlisäveroton, mutta jos arvonlisävero kuitenkin

määrättäisiin perittäväksi, vastaa Maanomistaja sen suorittamisesta.

## 10. Vakuus

Erillistä vakuutta ei ole tarpeen asettaa. Tämä sopimus on kiinteistökaupan esisopimus ja osallistumiskorvauksena luovutettavaksi sovitut määräalat toimivat vakuutena.

## 11. Osallistumiskorvauksen suorittaminen

Maanomistaja suorittaa osallistumiskorvauksen, 680 000 euroa, luovuttamalla liitekartassa 2 esitetyn noin 406 hehtaarin määräalan kiinteistöstä KÄTKÄLÄ 261-409-405-0 sekä luovuttamalla noin 45,5 hehtaarin suuruisen määräalan kiinteistöstä YLINIVA 261-405-27-24. Määräala kiinteistöstä YLINIVA käsittää kiinteistön kaikki muuta alueet, paitsi Seidan asemakaavassa muodostettavat tontit, joiden pinta-ala on noin 4,6 hehtaaria.

Korvaukseksi luovutettavien määräalojen yhteenlasketuksi arvoksi on määritetty 715 523 euroa, jolloin kunnan on suoritettava välirahaa 35 523 euroa. Väliraha suoritetaan maanomistajan osoittamalle tilille kuukauden kuluessa siitä, kun lopullinen kauppakirja edellä mainittujen määräalojen luovuttamisesta on allekirjoitettu.

Kunta ja Maanomistaja allekirjoittavat lopullisen kauppakirjan edellä mainittujen määräalojen luovuttamisesta kuukauden kuluessa siitä, kun asemakaava on tullut täytäntöönpanokelpoiseksi tai lainvoimaiseksi. Maanomistaja vakuuttaa, ettei määräaloihin kohdistu hakkuu-sopimuksia ja sitoutuu olemaan tekemättä hakkuusopimuksia tai tekemästä muutakaan luovutettavien alueiden arvoa alentavia toimenpiteitä.

Tältä osin tämä sopimus on kiinteistökaupan esisopimus ja osapuolia sitova edellyttäen, että sopimus muiltakin osin toteutuu.

## **12. Kunnallistekniikan sijoittaminen**

Maanomistaja luovuttaa korvauksetta Kunnalle tai muulle kunnallistekniikan toteuttamisesta huolehtivalle yhteisölle tai yhtiölle oikeuden sijoittaa sopimuksessa tarkoitetulle alueelle tarpeelliseksi katsomiaan vesihuoltolaitteita siihen luettuna sadevesiviemärit ja puhelin- ja tietoliikennejohdot/kaapelit sekä sähköjohtoja/kaapeleita ja niihin liittyviä laitteita.

Korvausta ei suoriteta myöskään sijoittamisesta Maanomistajalle mahdollisesti aiheutuvasta haitasta ja vahingosta. Nämä oikeudet Kunta saa, kun Sopimusaluetta koskeva asemakaava on lainvoimainen tai täytäntöönpanokelpoinen.

## **13. Tilusvaihtoa koskevat alueet**

Asemakaavaehdotuksen korttelin 1234 tontti1 ja korttelin 1242 tontit 1 ja 2 jakaantuvat kunnan ja maanomistajan kesken.

Maanomistaja luovuttaa osuutensa korttelin 1234 tontista 1 kunnalle ja kunta luovuttaa osuutensa korttelin 1242 tonteista 1 ja 2 maanomistajalle. Luovutettavat alueet vastaavat rakennusoikeudeltaan ja arvoltaan toisiaan, joten luovutukset suoritetaan kiinteistönmuodostuslain mukaisena tilusvaihtona.

Tilusvaihto laitetaan vireille Maanmittauslaitokselle kuukauden kuluessa sen jälkeen, kun asemakaava on tullut täytäntöönpanokelpoiseksi tai lainvoimaiseksi.

## **14. Sitovuus ja raukeaminen**

Tämä sopimus sitoo Maanomistajaa heti allekirjoituspäivästä lukien ja Kuntaa siitä lukien, kun kunnanhallituksen päätös

tämän sopimuksen hyväksymisestä on täytäntöönpanokelpoinen tai lainvoimainen.

## 15. Toissijaisuus

Tästä sopimuksesta täysin riippumatta Maanomistaja on velvollinen suorittamaan kunnallistekniikan liittymismaksut ja muut vastaavat maksut tai korvaukset kulloinkin voimassa olevien taksojen mukaisesti.

Uudelta rakennettavalta alueelta Levin Vesihuolto Oy on ilmoittanut perivänsä etukäteen maanomistajilta puolet alueen vesihuollon liittymismaksuista ennen verkoston rakentamista.

## 16. Erimielisyydet

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

Tätä sopimusta on laadittu kolme saman sisältöistä kappaletta, yksi Maanomistajalle, yksi Kunnalle ja yksi kaupanvahvistajalle.

Kittilässä, \_\_\_\_\_kuun \_\_\_\_ . päivänä 2022

KITTILÄN KUNNANHALLITUS

\_\_\_\_\_  
XXXX  
XXXX

\_\_\_\_\_  
XXXX  
XXXX

TORNATOR OYJ  
  
\_\_\_\_\_

XXX  
XXXXX

Julkisena kaupanvahvistajana todistan, että Kittilän kunta, edustajanaan kunnanjohtaja XXXXX ja XXXXXXXX ja toisena sopijapuolena Tornator Oyj edustajanaan XXXXXXXX, ovat allekirjoittaneet tämän sopimuksen ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä tätä sopimusta vahvistettaessa. Olen tarkastanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja valtuutuksen sekä todennut, että tämä sopimus on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Kittilässä, \_\_\_\_\_ kuun \_\_\_\_ . päivänä 2022

XXXXX

Lapin maanmittaustoimiston määräämä julkinen kaupanvahvistaja, Kaupanvahvistajan tunnus XXXXXXXX







