Maankäyttösopimus koskien kiinteistöä Elsanniemi 623-425-1-114

1. Sopijaosapuolet:

Puumalan kunta, y-tunnus 0166400-1
Keskustie 14
52200 Puumala

(Myöhemmin tässä sopimuksessa Kunta)

Lotjaniemi Villat Oy, y-tunnus 3233644-9
Lietvedentie 830
52200 Puumala

(Myöhemmin tässä sopimuksessa Maanomistaja)

Kunta ja Maanomistaja ovat sopineet alueen kaavoituksen käynnistämisestä. Kaavanlaatijana toimii Järvi-Saimaan Palvelut Oy / DI Simo Kaksonen.

Kunta laskuttaa maanomistajaa erikseen asemakaavamuutoksesta kunnanhallituksen 29.6.2026 § 115 hyväksymän kaavan käynnistämissopimuksen perusteella.

Tällä sopimuksella ei sovita mitään kiinteistöluovutuksia osapuolten kesken.

2. Sopimusalue

Sopimus käsittää karttaliitteen mukaisen Maanomistajan omistaman n. 3,67 ha suuruisen tilan Elsanniemi 623-425-1-114 Puumalan kunnan Sahanlahdessa (“Sopimusalue”).

3. Sopimusalueen nykyinen kaavoitustilanne

Yleiskaava

Sopimusalue on 2016 hyväksytyssä yleiskaavassa osoitettu Matkailupalvelujen alueeksi (RM). Alue varataan lomailun, matkailun, kurssikeskusten yms. tarpeisiin.

RM-alueella tapahtuva merkittävä lisärakentaminen edellyttää asemakaavan laatimista alueelle.

Asemakaava

Sopimusalueella on voimassa 24.8.2020 hyväksytty asemakaava, jolla alueelle on osoitettu seuraavia aluevarauksia:

- Matkailupalveluiden alue (RM-2), rakennusoikeus 525 k-m^2

- Lähivirkistysalue (VL)
- Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityisiä luonnonarvoja (MY), rakennusoikeus 50 k-m^2
- Katualue

4. Asemakaavan muutosehdotus

Asemakaavaehdotuksessa (Puumalan kunnanhallitus 12.10.2026 § 155) sopimusalue on osoitettu matkailupalveluiden alueeksi (RM-2), maa- ja metsätalousvaltaisiksi alueiksi (MU ja MY).

Alueen ja RM-2- korttelien kokonaisrakennusoikeus on 1 700 k-m^2.

5. Sopimuksen tarkoitus

Kunta ja Maanomistaja sopivat alueidenkäyttölain 12 a luvun mukaisesti tällä sopimuksella asemakaavaehdotuksen mukaisesta sopimuksen kohteen toteuttamisesta ja Maanomistajan osallistumisesta kaavamuutosaluetta palvelevan yhdyskuntarakentamisen kunnalle aiheuttamiin ja aiheutuviin kustannuksiin.

Toimivalta asemakaavan hyväksymisessä on alueidenkäyttölain 52 §:n mukaisesti kunnanvaltuustolla eikä tämä sopimus rajaa millään tavoin valtuuston toimivaltaa asiassa.

6. Kunnallistekniikan, johdot ja rasitteet

6.1 Kunnallistekniikan rakentaminen

Maanomistaja vastaa sopimusalueella tarpeellisen kunnallistekniikan suunnittelusta, rakentamisesta ja järjestämisestä (ml. vesihuolto ja jätevesihuolto).

6.2 Vesi- ja jätevesihuollon järjestäminen

Maanomistajalla on velvollisuus liittyä kunnan vesi- ja jätevesihuollon verkostoihin elleivät Kunta ja Maanomistaja vesihuoltolain puitteissa erikseen toisin sovi. Kunta perii sopimuksen kohteena olevalta alueelta normaalin taksan mukaiset vesi- ja jätevesihuollon liittymismaksut sekä vesi- ja jätevesimaksut.

6.3 Hulevedet

Maanomistaja vastaa rakennettujen alueiden hulevesien hallinnasta. Hulevesiä ei saa päästää suoraan vesistöön ilman asianmukaista käsittelyä / viivästystä.

6.4 Muiden johtojen ja laitteiden siirtäminen

Maanomistaja sopii sopimuksen kohteena olevalla alueella mahdollisesti olevien johtojen, kaapelien ja putkien sekä niihin liittyvien laitteiden siirtämisestä ja siirrosta aiheutuvista kustannuksista johtojen, kaapeleiden ja putkien omistajien kanssa. Kunta ei osallistu mahdollisiin siirtokustannuksiin.

6.5 Rasitteet

Maanomistaja vastaa mahdollisten rasitteiden ja kulkuoikeuksien järjestämisestä sekä niistä aiheutuvista kustannuksista.

Maanomistaja sallii kunnan osoittamien yhdyskuntaa tai kiinteistöä palvelevien tarpeellisten johtojen ja niihin liittyvien laitteiden, rakennelmien ja laitosten sijoittamisen sopimusalueelle olevalle kiinteistölle (RakL 131 §)

Tässä tarkoitetuista toimenpiteistä ostajalle aiheutuva suoranainen haitta tai vahinko korvataan erikseen tehtävän sopimuksen mukaisesti.

6.6 Pysäköinnin ja jätehuollon järjestäminen

Maanomistaja on velvollinen järjestämään uuden asemakaavan vaatimat pysäköintipaikat omalle alueelleen ensisijaisesti korttelialueille. Maanomistaja järjestää lisäksi alueelle tarvittavat jätekeräyspisteet kunnan ohjeiden mukaisena.

7. Rakentamisen ulkopuolelle jäävät alueet

Maanomistaja vastaa sopimusalueen metsätalousalueiden hoidosta

8. Maankäyttösopimuskorvaus

Kunta ei määrää maanomistajalle sopimuskorvausta nousevan rakennusoikeuden tai arvonnousun perusteella.

9. Sopimuksen voimaantulo, sitovuus ja raukeaminen

Tämä sopimus tulee voimaan sopimuksen allekirjoituksin.

Mikäli asemakaava tulee Maanomistajan omistamalla alueella voimaan olennaisesti toisenlaisena kuin asemakaava oli ehdotusvaiheessa tämän sopimuksen allekirjoitushetkellä, sopijapuolet neuvottelevat sopimuksen jatkamisesta tai päättämisestä. Kuitenkin, mikäli muutos on vähäinen eikä rakennusoikeus muutu enempää kuin +/- 100 k-m^2, muutos ei aiheuta tämän sopimuksen tarkistamista.

Uusi sopimus laaditaan tämän sopimuksen ehtojen mukaisena voimaan tullutta kaavaa vastaavaksi. Tämä sopimus purkautuu, mikäli Puumalan kunnanvaltuusto ei hyväksy kohdassa 4 tarkoitettua asemakaavaa tai asemakaavan hyväksymistä koskeva päätös kumotaan mahdollisen muutoksenhaun johdosta.

Maankäyttösopimuksen purkautuessa edellä mainitulla tavalla ei korvauksia suoriteta puolin eikä toisin.

10. Sopimusvelvoitteiden siirtäminen

Maanomistajalla on oikeus luovuttaa kolmannelle osapuolelle sopimusalue kokonaan tai osittain ennen kaavan voimaantuloa tai sen jälkeen. Maanomistajan tulee ottaa tämän sopimuksen mukaiset ehdot vastaiseen kiinteistön luovutussopimukseen.

11. Sopimuksen päättyminen

Tämä sopimus päättyy, kun sopimusosapuolet ilmoittavat sopimusvelvoitteiden täyttämisestä 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.

12. Sopimuksen liitteet

Tämän sopimuksen liitteitä ovat:

LIITE 1: Asemakaavamuutosehdotuksen kartta merkintöineen
LIITE 2: Sopimusalue

13. Sopimuksen jakelu

Tätä sopimusta on tehty kaksi (2) saman sisältöistä kappaletta, yksi kullekin sopijaosapuolelle.

14. Sopimuksen hyväksyminen ja erimielisyyksien ratkaiseminen

Hyväksymme tämän sopimuksen ehdot ja sitoudumme noudattamaan niitä. Tähän sopimukseen liittyvät erimielisyydet ratkaistaan Etelä-Savon käräjäoikeudessa.

Puumalassa, xx. _____kuuta 2026

PUUMALAN KUNTA

_____ _____

Kunnanjohtaja XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Lotjaniemi Villat Oy

_____ _____