



KAAVOITUKSEN KÄYNNISTÄMISSOPIMUS

Sopijapuolet

Muonion kunta
Y-tunnus 0191824-3
Puthaanrannantie 15 A
99300 Muonio
jäljempänä tässä sopimuksessa ”kunta”

Suomen valtio, Metsähallitus
Y-tunnus 0116726-7
PL 94
01301 Vantaa
jäljempänä tässä sopimuksessa ”maanomistaja”.

ComPete Group Oy
Y-tunnus: 3262480-3
Kulpintörmä 14
96900 Rovaniemi
jäljempänä tässä sopimuksessa ”yhtiö”

Sopimusalue

Sopimuksen kohteena on määräala Muonion kunnassa valtion metsämaalla sijaitsevasta Pohjoinen valtionmaa -nimisestä kiinteistöstä, kiinteistötunnus 498-893-10-1. Määräala on merkitty liitekarttaan ja käsittää voimassa olevan Jerisjärvi-Äkäsjärvi osayleiskaavan mukaista loma- ja matkailualueutta (RA), jonka alueelle saa sijoittaa loma-asuntoja ja matkailutoimintaan liittyviä rakennuksia ja rakennelmia. Tavoitteena on, että rakentamista voitaisiin osoittaa myös Jerisjärven rannalle, yleiskaavan mukaiselle M-1 alueelle (maa- ja metsätalousvaltainen alue rantavyöhykkeellä). Lopullinen vuokrasopimus tulee kohdistumaan kohdealueelle asemakaavassa hyväksyttyihin rakennuspaikkoihin.

Sopimusalue on esitetty liitteessä nro 1.

Sopimuksen tarkoitus

Sopimuksen tarkoituksena on, että kunta, maanomistaja ja yhtiö sopivat sopimusalueen asemakaavoituksen käynnistämisestä ja siihen liittyvistä ehdoista. Sopijapuolet ovat tietoisia siitä, että käynnistytävä asemakaavoituksen valmistelu ei välttämättä johda asemakaavan hyväksymiseen.

Lähtötilanne

Alueella on voimassa Tunturi-Lapin maakuntakaava, sekä Jerisjärvi-Äkäsjärvi osayleiskaava.



Metsähallitus on tehnyt yhtiön kanssa sopimusalueesta esisopimuksen, jonka mukaan yhtiö voi vuokrata/ostaa kaavoitetun ja myöhemmin muodostettavan kiinteistön.

Maanomistajan ja yhtiön esittämät tavoitteet ja lähtökohdat sopimusalueen asemakaavoittamiselle ja kaavan toteuttamiselle

Maanomistaja on tehnyt aloitteen sopimusalueen asemakaavoittamisesta 17.2.2026 lähettämällä sähköpostilla.

Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa korkeatasoisen resort-alueen toteuttaminen liitekartassa rajatulle kiinteistön osalle maisema- ja luontoarvot huomioiden. Rakentamisen määrä ja sijoittuminen tarkentuu kaavaprosessin edetessä. Kaavatyö perustuu aiemmin laadittuun ranta-asemakaavaan.

Sopimusosapuolet ovat tietoisia siitä, että maanomistajan esittämät tavoitteet eivät sido kuntaa kaavoittajana.

Kunnan esittämiä tavoitteita ja lähtökohtia sopimusalueen asemakaavoittamiselle ja kaavan toteuttamiselle

Kunta on asettanut sopimusalueen asemakaavoitukselle yleisiä tavoitteita kuntastrategiassa sekä maa- ja asuntopoliittisessa ohjelmassa.

Kartoitus

Sopimusalueelta laaditaan ajantasainen kaavan pohjakartta mittakaavassa 1:2000 julkishallinnon suosituksen JHS 185 Asemakaavan pohjakartan laatiminen mukaisesti. Yhtiö maksaa sopimusalueen kartoituksen sekä kartan tarkistamisen kustannukset. Laadittava kartta-aineisto kaikkine oikeuksineen jää kunnan omistukseen ja vapaaseen käyttöön.

Asemakaava

Kunta selvittää asemakaavoituksen reunaehdot sopimusalueella. Kaavoituksen käynnistämisen edellytykset on määrä käsitellä kunnanhallituksessa helmikuussa 2026. Mikäli kunta toteaa kaavoitukselle olevan edellytyksiä, kunta valmistelee asemakaavan ja esittää sen kunnanvaltuuston käsiteltäväksi.

Yhtiö maksaa kaavan laatimisen kustannukset, sekä sitoutuu maksamaan kunnalle asemakaavan laatimisen valmistelun kunnalle aiheuttamat kustannukset. Edellä mainittuihin kustannuksiin luetaan asemakaavan laatimisen ja käsittelyn sekä tässä yhteydessä tarvittavien alueidenkäyttölain edellyttämien tai hankkeen toteuttamisen muutoin edellyttämien selvitysten ja vaikutusten arvioinnin kustannukset.

Sopimusaluetta koskevan maankäyttösopimuksen laatiminen

Kunta, maaomistaja ja yhtiö neuvottelevat asemakaavaehdotuksen kunnanhallituksen käsittelyn jälkeen tarvittaessa alueidenkäyttölain mukaisen maankäyttösopimuksen sopimusalueen asemakaavan toteuttamisesta. Maankäyttösopimuksissa noudatetaan kunnanvaltuuston 1.12.2025 § 74:ssä hyväksymiä maankäyttösopimusehtoja. Maankäyttösopimusehtojen perusteella noudatetaan seuraavaa maksuperustetta



1. Yleiskaavan loma- ja matkailualueet (R), loma-asuntoalueet (RA), matkailupalvelujen alueet (RM) tai maa- ja asuntopoliittisessa ohjelmassa tunnistetut olemassa olevat matkailukeskittymät tai matkailun ja loma-asumisen laajentumisalueet
 - Maankäyttömaksu on 50 % asemakaavan laatimisen tai muuttamisen tuomasta arvonnoususta korvauksen ollessa kuitenkin vähintään 60 euroa / kaavoitettava rakennusoikeus k-m².
 - arvonnousun määrittää auktorisoidun kiinteistönarvioijan (AKA) tekemä arvio asemakaavan laatimisen tuomasta arvonnoususta.
 - maksu voidaan puolittaa, mikäli maanomistaja tai hankkeeseen ryhtyvä vastaa tieverkoston ja kunnallistekniikan rakentamisesta alueelle.

Sopimuksen voimaantulo ja sitovuus

Tämä sopimus tulee voimaan sekä kuntaa, maanomistajaa että yhtiötä sitovaksi sen jälkeen, kun tämä sopimus on allekirjoitettu ja kunnan tämän sopimuksen hyväksymistä koskeva päätös on saanut lainvoiman.

Sopimuksen siirtäminen

Maanomistaja tai yhtiö ei saa siirtää tätä sopimusta osittain tai kokonaan kolmannelle ilman kunnan suostumusta.

Mikäli maanomistaja tai yhtiö luovuttaa sopimusalueen osittain tai kokonaan kolmannelle tämän sopimuksen voimassa ollessa, maanomistaja ja yhtiö vastaavat edelleen kuntaan nähden tämän sopimuksen mukaisista velvoitteista.

Erimielisyyksien ratkaiseminen

Erimielisyydet, joita sopijapuolet eivät pysty neuvotteluissa ratkaisemaan, ratkaistaan ne kunnan alueen käräjäoikeudessa.

Tämä sopimus on allekirjoitettu sähköisesti.

Muonion kunta

Laura Enbuska-Mäki
kunnanjohtaja

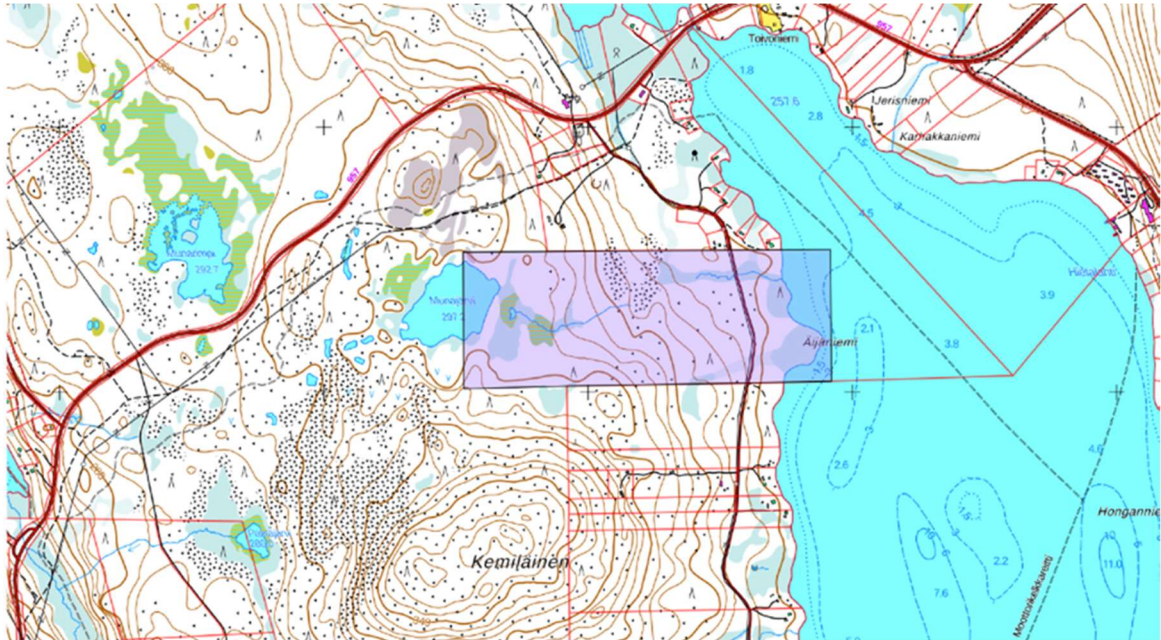
Katri Rantakokko
hallintojohtaja

ComPete Group Oy

Petri Palkinen

Metsähallitus kiinteistökehitys

Tauno Kandelin
kiinteistökauppapäällikkö



Liite nro 1 - sopimusalue