

# Sopimus asemakaavoituksen käynnistämisestä ("Sopimus")

## *Luonnos*

### 1. Sopijapuolet

1.1. Rovaniemen kaupunki, Y-tunnus  
("Kaupunki")

(Maanomistajat),

### 2. Sopimusalue

Sopimus käsittää karttaliitteen mukaisen Maanomistajan omistaman n. 4,2 Ha suuruisen alueen kiinteistöstä 698-401-47-42 Ounasvaaralla ("Sopimusalue").

### 3. Sopimuksen tarkoitus ja sopimussuhteen luonne

Sopimuksen tarkoitus on, että sopijapuolet sopivat Sopimusalueen asemakaavoituksen käynnistämisestä ja tietyistä siihen liittyvistä ehdoista.

Maankäyttö- ja rakennuslain 91 b §:n 1 momentissa säädetyn mukaan kunta voi tehdä kaavoitukseen liittyviä sopimuksia, joissa ei kuitenkaan voida sitovasti sopia kaavojen sisällöstä. Sopijapuolet ovat tietoisia siitä, ettei käynnistyvä asemakaavoitus Sopimusalueella välttämättä johda tavoiteltuun ja lähtökohtien mukaiseen asemakaavan muutokseen.

Mikäli käynnistyvä asemakaavoitus Sopimusalueella ei johda asemakaavan muutokseen, sopijapuolilla ei ole siitä johtuvia vahingonkorvausvaatimuksia toisiaan kohtaan.

Sopimussuhteen luonne on asteittain syvenevä yhteistyö sopijapuolten välillä. Kaavoituksen kuluessa sen osapuolet käyvät säännöllisesti keskustelua sen sisällöstä.

### 4. Lähtötilanne

#### 4.1. Kaavatilanne

##### Yleiskaava

Sopimusalue on 8.12.2014 hyväksytyssä yleiskaavassa osoitettu Matkailupalvelujen alueeksi (RM). Alueelle saa sijoittaa kytkettyjä tai erillisiä lomarakennuksia. Yksittäisen rakennuksen enimmäiskoko on 250 k-m<sup>2</sup>. Rakennusten korkeus ei saa ylittää puuston korkeutta.

##### Asemakaava

Sopimusalue liittyy 13.11.1990. hyväksytyyn asemakaavaan, joka on osoitettu Matkailua palvelevien rakennusten korttelialueeksi (RM), Urheilu- ja virkistyspalvelujen (VU) alueeksi sekä Retkeily- ja ulkoilualueeksi (VR). Sopimusalueella ei ole asemakaavaa.

#### 4.2. Kaavalliset tutkimukset ja selvitykset

Alueen osayleiskaavan yhteydessä on laadittu seuraavat aluetta koskevat selvitykset:

- Luontoselvitys, Pöyry Finland Oy, 2011
- Maisema- ja kulttuuriympäristöselvitys, Pöyry Finland Oy, 2011
- Matkailualueen kehittämisen lähtökohdat, Pöyry Finland Oy, 2011
- Linnustonselvitys, Arktinen keskus, 2013
- Luontoselvityksen täydennys, Sito Oy, 2014
- Ounasvaaran lepakkonselvitys, Ahma Ympäristö Oy, 2014

Maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:ssä säädetyn mukaan kaavan tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvitettävä suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia.

Muut mahdolliset kaavaa varten tehtävät tutkimukset ja selvitykset suunnittelualueen osalta tai siihen liittyen selviävät prosessin lähtötilanteessa ja sen aikana. Niistä aiheutuvat kustannukset osoitetaan kaavamuutoksen hakijalle.

#### **5. Maanomistajan esittämät tavoitteet ja lähtökohdat Sopimusalueen asemakaavoitukselle sekä mahdollisen asemakaavan muutoksen toteuttamiselle**

Maanomistaja on hakenut asemakaavan muutosta 5.11.2020 päivätyllä kirjeellään.

Maanomistaja esittää lähtökohtinaan ja tavoitteinaan seuraavaa:

- Alueen asemakaava tulisi laatia siten, että se mahdollistaa osayleiskaavassa RM-alueeksi osoitetun alueen rakentamisen ja käyttämisen loma-asumiseen.
- Asemakaavassa tulisi sallia rakentaminen joustavasti niin rakennuksen ulkomuodon kuin rakennukseen sijoitettavien asuntojen lukumäärän suhteen.
- Rakennettavaksi osoitettavan alueen osalta alueen tonttijaon tulisi olla ohjeellinen ja rakennusalan sijoittaminen tulisi osoittaa koko alueelle tai ohjeellisella rakennusallalla. Tämä mahdollistaisi joustavat muutokset, mikäli lomarakentamisessa ja –asumisessa tapahtuu muutoksia.

Maankäyttö- ja rakennuslain 91 b §:n 1 momentissa säädetyn mukaan kunta voi tehdä kaavoitukseen liittyviä sopimuksia, joissa ei kuitenkaan voida sitovasti sopia kaavojen sisällöstä. Sopijapuolet ovat tietoisia siitä, etteivät Maanomistajan esittämät tavoitteet ja lähtökohdat Sopimusalueen asemakaavoitukselle sekä mahdollisen asemakaavan muutoksen toteuttamiselle sido Kaupunkia kaavoittajana.

#### **6. Kaupungin esittämät tavoitteet ja lähtökohdat Sopimusalueen asemakaavoitukselle sekä mahdollisen asemakaavan muutoksen toteuttamiselle**

Kaupungin lähtökohtana on tarkentaa osayleiskaavaan pohjautuvaa maankäyttöä Sopimusalueella kaupunkistrategia 2025 periaatteiden mukaisesti. Kaupunkistrategia 2025 tavoitteina on parantaa yritysten kasvumahdollisuuksia, yritysten ja työpaikkojen määrää sekä lisätä ympärivuotisen matkailun mahdollisuuksia. Elinvoimaisuutta vahvistavana strategisena valintana on Ounasvaaran alueen kehittäminen liikunta-, hyvinvointi- ja matkailukeskittymäksi.

Kaupunki voi kaavoittajana muun muassa asettaa maankäyttö- ja rakennuslaissa taikka siinä tai rakennuslaissa säädetyn nojalla annettujen säännösten ja määräysten vaatimuksiin nähden tarpeellisiksi katsomiansa Sopimusaluetta koskevia maankäytöllisiä, toiminnallisia, kaupunkikuvallisia ynnä muita reunaehtoja.

## **7. Mahdollinen asemakaavan muutos Sopimusalueella**

Kaupunki käynnistää Sopimusalueen asemakaavoituksen päättämässään aikataulussa. Tavoitteena on, että mahdollinen asemakaavan muutosehdotus käsitellään toimivaltaisessa päätöselimessä viimeistään vuoden 2022 loppuun mennessä.

Maankäyttö- ja rakennuslain 59 §:n mukaan kunnalla on oikeus periä maanomistajalta/-haltijalta asemakaavan laatimisesta ja käsittelystä aiheutuneet kustannukset, mikäli asemakaava on pääasiassa yksityisen edun vaatima ja laadittu maanomistajan/-haltijan aloitteesta. Maanomistaja sitoutuu maksamaan Kaupungille Sopimusalueen asemakaavatyöstä seuraavasti:

- Mahdollisen asemakaavan muutoksen laatimisesta ja käsittelystä aiheutuneet kustannukset kulloinkin voimassa olevan Kaupungin taksan mukaisesti.
- Maanomistaja toimii mahdollisesti tarvittavien maankäyttö- ja rakennuslain 59 §:ssä säädetyn tai Sopimusalueen asemakaavatyön muutoin edellyttämien kaavallisten selvitysten kustantajana. Kaupungin tulee neuvotella ja sopia Maanomistajan kanssa ennen selvityksiin liittyvien hankintojen tekemistä.
- Maanomistajan kustannusvastuu ei kuitenkaan ulotu jo tehtyihin selvityksiin, jotka on kokonaisuudessaan mainittu edellä kohdassa 4.2. Mahdollisesti tehtävän selvityksen tulee kohdistua Sopimusalueeseen ja siten palvella Sopimusaluetta. Mikäli selvitys kohdistuu tätä laajempaan alueeseen, Maanomistajan kustannusvastuu tulee määrittää siten, että se vastaa Sopimusalueen osuutta tehdystä selvityksestä.

Kaupunki toimii mahdollisesti tarvittavien maankäyttö- ja rakennuslain 59 §:ssä säädetyn tai Sopimusalueen asemakaavoituksen muutoin edellyttämien kaavallisten selvitysten tilaajana/ohjaajana.

## **8. Sopimusaluetta koskevat maankäyttösopimukset**

Sopijapuolet sitoutuvat neuvottelemaan mahdollisen asemakaavan muutosluonnoksen/-ehdotuksen julkisesti nähtävillä olon jälkeen Sopimusaluetta koskevan maankäyttösopimuksen kulloinkin voimassa olevaan Kaupungin maapoliittisen ohjelmaan kirjattujen arviointi- ja muiden sopimusperiaatteiden mukaisesti. Sopijapuolet ovat tietoisia siitä, että neuvoteltavan maankäyttösopimuskorvauksen määrittämisen lähtökohtana siten ovat kulloinkin voimassa olevaan Kaupungin maapoliittiseen ohjelmaan kirjatut arviointi- ja muut sopimusperiaatteet.

Mikäli Sopijapuolet eivät pääse yhteisymmärrykseen edellä mainitusta, Kaupungilla on oikeus yksipuolisesti myös keskeyttää käynnistämänsä Sopimusalueen asemakaavoituksen ja olla kokonaan käsittelemättä mahdollista asemakaavan muutosehdotusta.

## **9. Sopimuksen voimaantulo ja sitovuus**

Sopimus tulee voimaan sopijapuolet sitovaksi, kun Kaupungin toimivaltaisen viranomaisen Sopimuksen hyväksymistä koskeva päätös on tullut lainvoimaiseksi ja sopijapuolten kelpoisuuden omaavat edustajat ovat allekirjoittaneet ja tarvittaessa varmentaneet Sopimuksen.

## **10. Sopimuksen päättyminen**

Sopimus päättyy kun Sopimusaluetta koskeva mahdollinen asemakaava on saanut lainvoiman tai Sopimusaluetta koskevasta maankäyttösopimuksesta ei päästä yhteisymmärrykseen ja kaupunki keskeyttää Sopimusalueen asemakaavoituksen tai osapuolet keskenään sopivat sopimuksen päättämisestä.

### **11. Sopimuksen siirtäminen**

Maanomistaja ei saa siirtää Sopimusta osittain tai kokonaan kolmannelle taholle ilman Kaupungin kirjallista suostumusta.

### **12. Sopimusalueen luovuttaminen**

Mikäli Maanomistaja luovuttaa Sopimusalueen osittain tai kokonaan kolmannelle taholle Sopimuksen voimassa ollessa, vastaa Maanomistaja edelleen Kaupunkiin nähden Sopimuksen mukaisista velvoitteista, ellei luovutuskirjassa ole siirretty myös Sopimusta ja Kaupunki ole erikseen kirjallisesti suostunut Sopimuksen siirtämiseen luovutuksen saajalle.

### **13. Erimielisyyksien ratkaiseminen**

Erimielisyydet Sopimuksen tulkinnasta, joita sopijapuolet eivät neuvotteluissa pysty ratkaisemaan, ratkaisevat Lapin käräjäoikeus Suomen lain mukaan, lukuun ottamatta Suomen lain lainvalintaa koskevia säännöksiä.

### **14. Jakelu, päiväys ja allekirjoitukset**

Sopimus on allekirjoitettu viitenä samansanaaisena kappaleena, yksi Kaupungille ja yksi kullekin Maanomistajalle.

Rovaniemellä \_\_. \_\_.20xx

Kaupungin puolesta:

---

Maanomistajan puolesta:

---