

Sopimus asemakaavoituksen käynnistämisestä ("Sopimusluonnos")

Yhdyskuntasuunnittelun lautakunta xx.x.2022 § x

1. Sopijapuolet

1.1. Rovaniemen kaupunki, Y- 1978283-1
PL 8216,
96101 ROVANIEMI

jäljempänä "Kaupunki"

1.2. Lapin Kiinteistöt Oy Y-3273745-3
Varastotie 2A 13
96320 ROVANIEMI

jäljempänä "Maanomistaja"

2. Sopimusalue

Sopimus käsittää karttaliitteen mukaisen Maanomistajan hallinnassa olevan tontin 698-3-69-4. Sopimusalueen pinta-ala on kiinteistörekisterin mukaan yhteensä 16.376 m² ("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.

4. Lähtötilanne

4.1. Lähtötilanne

Maanomistajan edustaja on 12.5.2022 valtakirjalla hakenut asemakaavan ja tonttijaon muutosta tontille 698-3-69-4, Postikatu 1.

Tontilla sijaitsee vuonna 1950 valmistunut n. 5.015 kem² suuruinen toimistorakennus sekä 1972 valmistunut n. 6045 kem² suuruinen toimistorakennus. Tontilla on yhteensä käytetty rakennusoikeutta 11.060 kem².

4.2. Kaavatilanne

Asemakaava

Alueella on voimassa 7.4.1997 lainvoiman saanut asemakaava, jossa alue on merkitty Liikerakennusten korttelialueeksi. (KL). Tontille on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 10.000 kem².

4.3. Kaavalliset tutkimukset ja selvitykset

Alueella ei ole tehty kaavallisia tutkimuksia tai selvityksiä.

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 tavoitteet ja lähtökohdat Sopimusalueen asemakaavoitukselle sekä mahdollisen asemakaavan muutoksen toteuttamiselle

Maanomistajan edustaja on valtakirjalla hakenut asemakaavan muutosta.

Maanomistaja esittää lähtökohtinaan ja tavoitteinaan seuraavaa:

- Kiinteistöllä sijaitsevan ns. vanhan postitalon peruskorjauksen yhteydessä voitaisiin toteuttaa ullakolle asuintiloja sekä rakentaa kiinteistöltä purettavien rakennusten tilalle uudet asuinkerrostalot sekä toteuttaa alueelle maanalainen pysäköinti.
- Tontin käyttötarkoitus KL (liikerakennusten korttelialue) tulisi muuttaa AKL-merkinnäksi (asuin- ja liikerakennusten korttelialue).
- Lisäksi on esitetty rakennusoikeuden määrän tarkistamista sekä mahdollisuutta liittää tonttiin viereisellä yleisellä alueella oleva pysäköintialue.
- Perusteluina on esitetty täydennysrakentamista, maanalaisen pysäköinnin toteuttamista ja nykyisen käyttöikänsä lopussa olevan rakennuskannan nykyaikaistamista.

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 Vuokralaisen 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

Tavoitteena on tarkistaa 1997 hyväksyttyä asemakaavaa. Alueella voimassa olevan yleiskaavan tavoitevuosi on 2015, joka on vanhentunut ja jonka päivitys on käynnistetty.

Kaupunkistrategia 2025 mukaisesti edistetään rakentamista kestäväen kehityksen mukaisesti olemassa olevan kunnallistekniikan piirissä.

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 maankäyttöllisiä, 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 2023 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/haltija toimii mahdollisesti tarvittavien maankäyttö- ja rakennuslain 59 §:ssä säädetyn tai Sopimusalueen asemakaavatyön muutoin edellyttämien kaavallisten selvitysten kustantajana. Maanomistajan/haltijan 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/haltijan 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 koskeva maankäyttösopimus

Sopijapuolet sitoutuvat neuvottelemaan mahdollisen asemakaavan muutosluonnoksen/-ehdotuksen julkisesti nähtävillä olon jälkeen Sopimusaluetta koskevan maankäyttö- sopimuksen 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 sopijapuolia 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 päätyminen

Sopimus päättyy kun Sopimusaluetta koskeva mahdollinen asemakaava on saanut lainvoiman, 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 kahtena samansanisena kappaleena, yksi Kaupungille ja yksi Maanomistajalle.

Rovaniemellä ____ . ____ .2022

Kaupungin puolesta:

Liite 1: Sopimusalue