

Sopimus asemakaavoituksen käynnistämisestä (Luonnos)

1. Sopijapuolet

- 1.1. Rovaniemen kaupunki, Y- 1978283-1
PL 8216,
96101 Rovaniemi
jäljempänä "Kaupunki"
- 1.2. Kiinteistö Oy Valtakatu 24 Y- 0549531-3
jäljempänä "Maanomistaja"

2. Sopimusalue

Sopimus käsittää karttaliitteen mukaisen Maanomistajan omistamat kiinteistöt 698-401-21-9, jonka pinta-ala kiinteistörekisterin perusteella n. 2968 m² ja 698-401-21-16, jonka pinta-ala on kiinteistörekisterin perusteella n. 228 m². Kiinteistöt muodostavat asemakaavan mukaisen tontin 698-1-9-4, osoitteessa Valtakatu 24, jonka pinta-ala on n. 3195 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.

Sopimussuhteen luonne on asteittain syvenevä yhteistyö sopijapuolten välillä.

4. Lähtötilanne

4.1. Lähtötilanne

Tontilla on käytetty rakennusoikeutta 2250 kem². Tontilla sijaitsee kolme toisistaan eri aikoina rakennettua rakennusta: Kauppayhtiön päärakennus siipirakennuksineen, jotka on rakennettu sotien jälkeen, 60-luvulla rakennettu myymälärakennus sekä vanha kauppayhtiön varasto. Ne eivät palvele kaupunki/keskustatoimintojen kiinteistöihin kohdistuvaa käyttöä tällä hetkellä. Alueesta on laadittu 2019 Rakennushistoriaselvitys.

4.2. Kaavatilanne

Yleiskaava

Alueella on voimassa Rovaniemen keskustan osayleiskaava, jossa alue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi (C-3). Alueelle saa sijoittaa asuin-, majoitus-, toimisto- ja liikerakennuksia. Asemakaavaa laadittaessa on varmistettava kaupunkikuvallisten arvojen ja mahdollisesti suojeltavan rakennuskannan säilyminen. Tontille on merkitty suojeltava rakennus (sr68 ja sr69), joka on kulttuurihistoriallisesti, rakennushistoriallisesti tai kaupunkikuvallisesti arvokas rakennus tai rakennuksen osa, jota MRL:n 43 § 2 mom. nojalla ei saa purkaa ilman MRL 127 §:n mukaista lupaa. Suoritettavissa korjaus- ja muutostöissä rakennuksen ominaispiirteet tulee säilyttää. Erityisesti julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja.

Asemakaava

Alueella on voimassa 5.6.1975 voimaan tullut asemakaava, jossa alue on merkitty Asuin ja liikerakennusten korttelialueeksi (AL). Tontille on osoitettu rakennusoikeutta 4.685 kem2. Tontille saa rakentaa II - IV kerroksisia rakennuksia.

4.3. Kaavalliset tutkimukset ja selvitykset

Alueelta on laadittu 2019 Maanomistajan toimesta Rakennushistoriaselvitys

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 4.2.2021 päivätyllä hakemuksellaan.

Maanomistaja esittää lähtökohtinaan ja tavoitteinaan seuraavaa:

- Saada tontille lisärakennusoikeutta, kaupunkikuvalliset ja historialliset arvot huomioiden.
- Kehittää tontille keskusta-alueen arvolle sopivia rakennuksia ja lisätä elinvoimaa ja mahdollistaa uusia työpaikkamahdollisuuksia keskustan kävelykortteleihin.
- Luoda tontille konsepti, jossa nykyisen tapaiset liiketilat (ravintolat, kaupat, ym) voisivat toimia yhdessä asumisen tai hotellitoiminnan ohessa. Sekä asumisen että hotellitoiminnan osalta konseptissa pyritään ottamaan huomioon keskustan nykyinen tarjoama ja tuomaan alueelle niitä täydentäviä ratkaisuja ja mahdollistamaan palveluita ihmisten kohtaamisille ja keskustan elävöittämiseksi.

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

Tavoitteena on tarkistaa 5.6.1975 hyväksyttyä asemakaavaa Rovaniemen keskustan osayleiskaavan mukaisesti.

Kaupunkistrategia 2025 mukaisesti edistetään rakentamista kestävän kehityksen mukaisesti olemassa olevan kunnallistekniikan piirissä. Strategian mukaisena kaupungin elinvoimaisuutta vahvistavana tekijänä on kaupungin ydinkeskustan elävöittäminen viihtyisäksi ja toimivaksi asukkaiden ja matkailijoiden kohtaamispaikaksi ja palvelukeskittymäksi.

Autopaikkamääräyksinä käytetään kaupungissa käytössä olevaa normia. Kaupunki on käynnistänyt autopaikkannormien päivityksen, jotka otetaan käyttöön sen jälkeen kun ne on vastaavassa toimielimessä hyväksytty.

Kaupunki voi kaavoittajana muun muassa asettaa maankäyttö- ja rakennuslaissa taikka siinä tai rakennuslaissa säädetyn nojalla annettujen säännösten ja määräysten vaatimuksiin nähden tarpeelliseksi 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. 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 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 päättyminen

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 samansanaaisena kappaleena, yksi Kaupungille ja yksi Maanomistajalle.

Rovaniemellä _____._____.2021

Kaupungin puolesta:

Maanomistajan puolesta:
