

Sopimusluonnos asemakaavoituksen käynnistämistä

Elinvoimalautakunta 22.8.2023 § ____

1. Sopijapuolet

- 1.1. Rovaniemen kaupunki, Y- 1978283-1
PL 8216, 96101 Rovaniemi,
jäljempänä "Kaupunki"
ja
- 1.2. Arctic Lapland Investment Oy Y-2964619-8
Könkäntie 2
99800 Ivalo
jäljempänä "Maanomistaja"

2. Sopimusalue

Sopimus käsittää karttaliitteen mukaisen Maanomistajan omistaman kiinteistön 698-408-428-6 Mellavaarassa, jonka pinta-ala on noin 13,24 ha sekä osan Rovaniemen kaupungin omistamasta kiinteistöstä 698-408-619-0. Sopimusalueen pinta-ala on noin 6000 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 käynnistytävä asemakaavoitus Sopimusalueella välttämättä johda tavoiteltuun ja lähtökohtien mukaiseen asemakaavan muutokseen.

Mikäli käynnistytävä 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

Maanomistaja on 14.6.2023 hakenut kaavamuutosta omistamalleen kiinteistölle 698-408-428-6.

4.2. Kaavatilanne

Yleiskaava

Alueella ei ole yleiskaavaa.

Asemakaava

Alueella ei ole asemakaavaa

4.3. Kaavalliset tutkimukset ja selvitykset

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 suunnittelualan osalta tai siihen liittyen selviävät prosessin lähtötilanteessa ja sen aikana. Niistä aiheutuvat kustannukset osoitetaan kaavamutoksen hakijalle.

5. Maanomistajan esittämät tavoitteet ja lähtökohdat Sopimusalueen asemakaavoitukselle

Maanomistaja on 14.6.2023 hakenut asemakaavamutosta alueelle.

Maanomistaja esittää lähtökohtinaan ja tavoitteinaan seuraavaa: **(onko tähän lisättävää)**

- Tavoitteena on toteuttaa mahdollista alueelle korkeatasoinen loma- ja elämysmatkailuun keskittyvä resort-alue.

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 Maanomistajien esittämät tavoitteet ja lähtökohdat Sopimusalueen asemakaavoitukselle sekä mahdollisen asemakaavan muutoksen toteuttamiselle sido Kaupunkia kaavoittajana.

6. Kaupungin esittämät tavoitteet ja lähtökohdat Sopimusalueen asemakaavoitukselle

Asemakaavoituksen lähtökohtana on, että Maankäyttö ja rakennuslain 91 §:n mukaisesti, että asemakaavaan tulee määräys, jolla kaavan toteuttamisvastuu kadun ja muun yleisen alueen osalta siirretään maanomistajalle, milloin alue on tarkoitettu palvelemaan pelkästään kaava-alueen sisäistä tarvetta.

Jollei maanomistaja tai -haltija huolehdi määräyksen edellyttämällä tavalla kaavan toteuttamisesta, kunnalla on toissijainen kaavan toteuttamisvastuu. Kunnalla on tällöin oikeus periä kustannukset laiminlyöjältä. Asemakaava laaditaan pääasiallisesti yksityisen edun vuoksi loma- ja matkailuhanketta taikka muuta vastaavaa tarvetta varten.

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 2024 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 määräytyvät 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 tutkimuksiin ja selvityksiin, joita on kokonaisuudessaan selostettu edellä kohdissa 4.1. ja 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. Maankäyttösopimuksella sovitaan tarkemmin asemakaavan toteuttamisesta sekä toteuttamisen aikataulusta.

Maankäyttösopimuskorvausta ei määrätä, mikäli kaavan toteuttamisvastuu kadun ja muun yleisen alueen osalta on siirretty kaavamääräyksellä maanomistajalle. Mikäli kaavan toteuttamisvastuu kadun ja muun yleisen alueen osalta on kaupungilla, maankäyttösopimus laaditaan kulloinkin voimassa olevaan Kaupungin maapoliittisen ohjelmaan kirjattujen arviointi- ja muiden sopimusperiaatteiden mukaisesti.

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, 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 eikä 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 kummallekin osapuolelle.

Rovaniemellä __.__.2023

Kaupungin puolesta:

Maanomistajan puolesta:
