

# Sopimus asemakaavoituksen käynnistämisestä ("Sopimusluonnos")

Elinvoimalautakunta 20.6.2023 § xxx

## 1. Sopijapuolet

1.1. Rovaniemen kaupunki,  
PL 8216, 96101 Rovaniemi,  
jäljempänä "Kaupunki"

Y- 1978283-1

ja

1.2. Napapiirin Vesi Oy  
PL 8013  
96101 Rovaniemi

## 2. Sopimusalue

Sopimus käsittää karttaliitteen mukaisen Napapiirin Vesi Oy:n maanvuokrasopimuksen perusteella hallitseman kiinteistön 698-9-9070-2 osoitteessa Betonitie sekä Rovaniemen kaupungin omistaman osan kiinteistöstä 698-401-171-0. Sopimusalueen pinta-ala on noin 45.800 m<sup>2</sup> ("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

Kiinteistö 698-2-9070-2 on voimassa olevassa asemakaavassa merkitty Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueeksi, joka on varattu jätteen keräilyä ja käsittelyä varten (ET-2). Alueella toimii Napapiirin veden Alakorkalon jätevedenpuhdistamo. Kiinteistön 698-401-171-0 osa on asemakaavassa merkitty Suojaviheralueeksi alueeksi (EV).

### 4.2. Kaavatilanne

#### Yleiskaava

Alueella on voimassa Rovaniemen yleiskaava 2015, jossa alue on osoitettu jätteenkäsittelyalueeksi (EJ).

#### Asemakaava

Alueella on voimassa 3.12.2011 lainvoiman saanut asemakaava, jossa alue on merkitty lähivirkistysalueeksi ET-2 ja EV alueiksi.

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

#### 5. Napapiirin Vesi Oy:n esittämät tavoitteet ja lähtökohdat Sopimusalueen asemakaavoitukselle

Napapiirin Vesi Oy on 23.5.2023 hakenut asemakaavamutosta alueelle.

Napapiirin Vesi oy esittää lähtökohtinaan ja tavoitteinaan seuraavaa:

- Kiinteistön 698-401-171-0 osan liittäminen asemakaavan mukaiseen ET-2 tonttiin, jolla mahdollistettaisiin mm. lämmön talteenottoa ja jäteveden hygienisointia.
- Tarpeettomien johtorasitteiden poistaminen asemakaavasta.

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

#### 6. Kaupungin esittämät tavoitteet ja lähtökohdat Sopimusalueen asemakaavoitukselle

Tavoitteena on tarkistaa 2011 lainvoiman saanut asemakaava yleiskaavan 2015 mukaisesti.

Kaupunkistrategian mukaisesti edistetään rakentamista kestäväen kehityksen mukaisesti olemassa olevan kunnallistekniikan piirissä. Mahdollisella kaavamutoksella edistetään Rovaniemen kaupungin hiilineutraaliustavoitetta.

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. Hakija sitoutuu maksamaan Kaupungille Sopimusalueen asemakaavatyöstä seuraavasti:

- Mahdollisen asemakaavan muutoksen laatimisesta ja käsittelystä aiheutuneet kustannukset määräytyvät kulloinkin voimassa olevan Kaupungin taksan mukaisesti.
- Hakija toimii mahdollisesti tarvittavien maankäyttö- ja rakennuslain 59 §:ssä säädetyn tai Sopimusalueen asemakaavatyön muutoin edellyttämien kaavallisten selvitysten kustantajana. 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, 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 maanvuokrasopimus**

Sopijapuolet sitoutuvat neuvottelemaan mahdollisen asemakaavan muutosluonnoksen/-ehdotuksen julkisesti nähtävillä olon jälkeen Sopimusaluetta koskevan maanvuokrasopimuksen muutoksesta.

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 päättymisen**

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

#### **11. Sopimuksen siirtäminen**

Napapiirin Vesi Oy ei saa siirtää Sopimusta osittain tai kokonaan kolmannelle taholle ilman Kaupungin kirjallista suostumusta.

#### **12. Erimielisyyksien ratkaiseminen**

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

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

Sopimus on allekirjoitettu kahtena samansanisena kappaleena, yksi kummallekin osapuolelle.

Rovaniemellä \_\_. \_\_. 2023

Kaupungin puolesta:

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Napapiirin Vesi Oy:n puolesta:

---