

# Sopimusluonnos asemakaavoituksen käynnistämisestä

ROIDno-2025-1458

tekninen lautakunta xx.xx.2024 § xx

## 1. Sopijapuolet

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

Y- 1978283-1

ja

Aittatien Liikekiinteistö Oy  
jäljempänä "Vuokralainen"

Y- 0576644-3

## 2. Sopimusalue

Sopimus koskee kiinteistöä 698-2-64-13. Kiinteistö on vuokralaisen hallinnassa alunperin 8.6.1984 allekirjoitetulla, sekä 9.8.1984, 3.12.2012 ja 19.6.2018 muutetulla maanvuokrasopimuksella. Maanvuokrasopimus on voimassa 31.12.2029 saakka. Sopimusalueen pinta-ala on 5364 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 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

Kiinteistö 698-2-64-13 kuuluu asemakaavamerkinnältään toimitilarakennusten korttelialueeseen (KTY-2). Alueelle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön. tontin pinta-ala on 5364 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus 2682 krs-m<sup>2</sup> kerrosluvulla II. Tontilla sijaitsee vuokralaisen omistamat 887 krs-m<sup>2</sup> myymälähalli, 90 ja 35 ja 72 krs-m<sup>2</sup> peltivarastot.

### 4.2. Kaavatilanne

#### Yleiskaava

Alueella on voimassa 12.11.2012 hyväksytty keskustan yleiskaava, jossa alue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi (C).

## Asemakaava

Kiinteistön 698-2-64-13 alueella on voimassa 23.1.2017 hyväksytty asemakaava.

### 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 lähtötilanteesta ja sen aikana. Niistä aiheutuvat kustannukset osoitetaan kiinteistön 698-2-64-13 osalta kaavamuutoksen hakijalle.

### 5. Vuokralaisen esittämät tavoitteet ja lähtökohdat Sopimusalueen asemakaavoitukselle

Vuokralainen on hakenut 24.2.2025 asemakaavamuutosta alueelle.

Vuokralainen esittää lähtökohtinaan ja tavoitteinaan seuraavaa:

- Vuokra-alueen käyttötarkoituksen muuttaminen majoitustoiminnan ja asumisen sallivaksi kerrosluvulla VI-VII. Suunnitelma tarkentuu kaavaprosessin aikana.

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

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

Tavoitteena on tarkistaa 23.1.2017 hyväksyttyä asemakaavaa vuokralaisen hallinnassa olevan kiinteistön 698-2-64-11 sekä kaupungin omistaman kiinteistön 698-2-64-11 osalta.

Kaupunkistrategian mukaisesti edistetään rakentamista kestävän 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 vaatimukseen 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 2026 loppuun mennessä.

Maankäyttö- ja rakennuslain 59 §:n mukaan kunnalla on oikeus periä vuokralaiselta asemakaavan laatimisesta ja käsittelystä aiheutuneet kustannukset siltä osin, kuin asemakaava on pääasiassa yksityisen edun vaatima ja laadittu vuokralaisen aloitteesta. Vuokralainen sitoutuu maksamaan Kaupungille osaltaan Sopimusalueen asemakaavatyöstä seuraavasti:

- Mahdollisen asemakaavan muutoksen laatimisesta ja käsittelystä aiheutuneet kustannukset määräytyvät kulloinkin voimassa olevan Kaupungin taksan mukaisesti.

- Vuokralainen toimii mahdollisesti tarvittavien maankäyttö- ja rakennuslain 59 §:ssä säädetyn tai Sopimusalueen asemakaavatyön muutoin edellyttämien kaavallisten selvitysten kustantajana hallitsemansa kiinteistö oalta. Vuokralaisen 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, Vuokralaisen 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 muutosehdotuksen julkisesti nähtävillä olon jälkeen Sopimusaluetta koskevan maanvuokrasopimuksen uudistamisesta.

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 päättymisen**

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

## **11. Sopimuksen siirtäminen**

Mikäli Vuokralainen siirtää sopimuksen kolmannelle Sopimuksen voimassa ollessa, vastaa Yhtiö edelleen Kaupunkiin nähden Sopimuksen mukaisista velvoitteista, ellei luovutuskirjassa ole sovittu em. sopimusvelvoitteiden siirtyvän luovutuksensaajalle. Vuokralainen on velvollinen ilmoittamaan Kaupungille viipymättä sopimuksen siirrosta.

## **12. Sopimusalueen luovuttaminen**

Mikäli Vuokralainen luovuttaa Sopimusalueen hallinnan tai hallintaan oikeuttavat osakkeet kolmannelle taholle Sopimuksen voimassa ollessa, vastaa Yhtiö edelleen Kaupunkiin nähden Sopimuksen mukaisista velvoitteista, ellei luovutuskirjassa ole siirretty myös Sopimusta. Vuokralainen on velvollinen ilmoittamaan Kaupungille viipymättä sopimuksen siirrosta.

## **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 samansanaisena kappaleena, yksi kummallekin osapuolelle.

Rovaniemellä      päivänä      kuuta 2025.