

Sopimus asemakaavoituksen käynnistämisestä (Luonnos)

Tekninen lautakuntaxx.xx.2025 § xx
ROIDno-2024-3740

1. Sopijapuolet

Rovaniemen kaupunki Y-tunnus 1978283-1
PL 8216,
96101 Rovaniemi,
jäljempänä ("Kaupunki"),

jäljempänä yhdessä ("Maanomistaja")

jäljempänä yhdessä ("Hakija")

2. Sopimusalue

Tämä Sopimus koskee tilaa 698-409-19-387 16. kaupunginosan korttelissa 3047 ("Sopimusalue").

Kartta sopimusalueesta on liitteenä

Tilan pinta-ala on 4552 m². Rakennusrekisterin mukaan tontilla sijaitsee noin 119 kem² asuinrakennus sekä 72 kem² talousrakennus.

3. Sopimuksen tarkoitus

Tämän Sopimuksen tarkoituksena on sopia Kaupungin, Maanomistajan ja Hakijan välisestä yhteistyöstä Sopimusalueen kehittämiseksi.

Alueidenkäyttölain 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 mahdollisesti käynnistyvä asemakaavoitus Sopimusalueella välttämättä johda asemakaavan muutokseen. Mikäli käynnistyvä asemakaavoitus Sopimusalueella ei johda asemakaavan muutokseen, sopijapuolilla ei ole siitä johtuvia vaatimuksia toisiaan kohtaan.

Sopimussuhteen luonne on asteittain syvenevä yhteistyö sopijapuolten välillä.

4. Kaavoitustilanne

Asemakaava

Alueella on voimassa 24.10.1988 hyväksytty asemakaava, jossa alue on osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL). Alueen rakentamistehokkuus on osoitettu tehokkuusluvulla $e=0,30$.

5. Maanomistajan esittämät tavoitteet ja lähtökohdat Sopimusalueen asemakaavoitukselle

Hakija on hakenut asemakaavan muutosta 23.9.2024 maanomistajan valtuuttamana. Tavoitteena on muodostaa asemakaavan muutoksella tilasta 698-409-19-387 uusi, noin 1020 m² erillispientalojen korttelialueeseen kuuluva tontti. Tontille on tarkoitus rakentaa 80-110 krs-m² uudisrakennus ja noin 60-80 krs-m² autotalli / talousrakennus.

6. Kaupungin esittämät tavoitteet ja lähtökohdat Sopimusalueen kehittämiseksi ja mahdolliselle asemakaavoitukselle

Kaupungin lähtökohtana ja tavoitteena on tarkistaa 1988 voimaan tullutta asemakaavaa.

7. Asemakaavan muutoksen käynnistäminen Sopimusalueella

Tekninen lautakunta on päättänyt asemakaavamuutoksen vireilletulosta 29.4.2019 § 59. Tavoitteena on, että mahdollinen asemakaavan muutosehdotus käsitellään Rovaniemen kaupunginvaltuustossa tai muussa toimivaltaisessa toimielimessä vuoden 2026 loppuun mennessä.

Alueidenkäyttölain 59 §:ssä säädetyn mukaan kunnalla on oikeus periä maanomistajalta asemakaavan laatimisesta ja käsittelystä aiheutuneet kustannukset, mikäli asemakaava on pääasiassa yksityisen edun vaatima ja laadittu maanomistajan aloitteesta. Maanomistajan ja Hakijan välillä on sovittu, että Hakija vastaa asemakaavamuutoshanketta koskevilta osin maksamaan Kaupungille Sopimusalueen asemakaavoituksesta seuraavasti:

- Mahdollisen asemakaavan muutoksen laatimisesta ja käsittelystä aiheutuneet kustannukset kulloinkin voimassa olevan Kaupungin taksan mukaisesti.
- Hakija toimii mahdollisesti tarvittavien alueidenkäyttölain 59 §:ssä säädetyn tai Sopimusalueen asemakaavoituksen muutoin edellyttämien kaavallisten selvitysten kustantajina erikseen sovittavalla tavalla.

Kaupunki toimii mahdollisesti tarvittavien alueidenkäyttölain 59 §:ssä säädetyn tai Sopimusalueen asemakaavoituksen muutoin edellyttämien kaavallisten selvitysten tilaajana/ohjaajana.

8. Sopimusaluetta koskeva maankäyttösopimus

Sopijapuolet sitoutuvat tarvittaessa neuvottelemaan mahdollisen asemakaavan muutosehdotuksen 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 lakkaaminen

Sopimus tulee voimaan sopijapuolia sitovaksi, kun Rovaniemen toimivaltaisen viranomaisen Sopimuksen hyväksymistä koskeva päätös on tullut lainvoimaiseksi ja sopijapuolten kelpoisuuden omaavat edustajat ovat allekirjoittaneet Sopimuksen.

Sopimus päättyy kun Sopimusaluetta koskeva asemakaavamuutos saa lainvoiman.

Mikäli asemakaavoitus ei käynnisty lainkaan tai se ei johda tavoiteltuun lainvoimaiseen asemakaavaan Sopimusalueella osapuolet neuvottelevat sopimuksen jatkamisesta tai päättämisestä.

10. Sopimuksen siirtäminen

Mikäli Maanomistaja tai Hakija siirtää sopimuksen kolmannelle Sopimuksen voimassa ollessa, vastaavat Maanomistaja ja Hakija edelleen Kaupunkiin nähden Sopimuksen mukaisista velvoitteista, ellei luovutuskirjassa ole sovittu em. sopimusvelvoitteiden siirtyvän luovutuksensaajalle. Maanomistaja tai Hakija on velvollinen ilmoittamaan Kaupungille viipymättä sopimuksen siirrosta.

11. Sopimusalueen luovuttaminen

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

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. Sopimuskappaleet, päiväys ja allekirjoitukset

Sopimus on allekirjoitettu kolmena (3) samansanaaisena kappaleena, yksi kullekin sopijapuolelle.

Rovaniemellä päivänä kuuta 2025.

Rovaniemen kaupunki

Maanomistaja

Hakija

14. Liite

Kartta Sopimusalueesta