

Sopimus asemakaavoituksen käynnistämisestä (Luonnos)

tekninen lautakunta xx.xx.2024 § xx
ROIDno 2024-3607

1. Sopijapuolet

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

ja

Santapark Oy Y – 1095079-8
Teknotie 14-16
96930 Napapiiti

jäljempänä "Vuokralainen"

2. Sopimusalue

Sopimus käsittää karttaliitteen mukaiset Vuokralaisen maanvuokrasopimuksella hallitsemat kiinteistöt 698-18-5850-1 ja 698-18-5850-2 sekä korttelille 5850 osoitetut, tilasta 698-409-169-179 muodostuvat LPA ja LPA-1 pysäköintialueet sekä lähivirkistysaluetta (VL). Sopimusalueen pinta-ala on noin 13,6 ha (jäljempänä "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

Tontti 698-18-5850-1 on voimassa olevassa asemakaavassa merkitty matkailua palvelevien rakennusten korttelialueeksi (RM). Tontin pinta-ala on 61893 m² rakennusoikeus 3000 krs-m². Tontin rakennusoikeudesta on käytetty 2741 krs-m².

Tontti 698-18-5850-2 kuuluu asemakaavamerkinnältään leirintäalueen korttelialueeseen (RL). Tontin pinta-ala on 38963 m² rakennusoikeus 1500 krs-m². Tontti on rakentamaton.

Alueella on johtorasitteita.

4.2. Kaavatilanne

Yleiskaava

Alueella ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Asemakaavaa laadittaessa on huomioitava soveltuvin osin, mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään (MRL 54.4 §)

Asemakaava

Alueella on voimassa 8.12.2014 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 suunnittelualueen osalta tai siihen liittyen selviävät prosessin lähtötilanteessa ja sen aikana. Niistä aiheutuvat kustannukset osoitetaan kaavamuutoksen hakijalle.

5. Vuokralaisen esittämät tavoitteet ja lähtökohdat Sopimusalueen asemakaavoitukselle

Vuokralainen on 26.7.2024 hakenut asemakaavamuutosta alueelle.

Vuokralainen esittää lähtökohtinaan ja tavoitteinaan seuraavaa:

- Tontin 698-18-5850-2 asemakaavamerkinnän muuttaminen merkinnäksi matkailua palvelevien rakennusten korttelialueeksi (RM) sekä rakennusoikeuden lisäys 4000 krs-m²:iin.
- Tontin 698-18-5850-2 rakennusoikeuden lisäys 4000 krs-m²:iin.
- Asemakaavan muutosalueeseen esitetään sisällytettäväksi korttelin 5850 itäpuolella sijaitseva LPA-korttelialue sekä viereistä lähivirkistysaluetta.

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 8.12.2014 hyväksyttyä asemakaavaa.

Kaupunkistrategian mukaisesti edistetään rakentamista kestäväen 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 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 vuoden 2025 loppuun mennessä.

Maankäyttö- ja rakennuslain 59 §:n mukaan kunnalla on oikeus periä maanomistajalta/-vuokralaiselta asemakaavan laatimisesta ja käsittelystä aiheutuneet kustannukset, mikäli asemakaava on pääasiassa yksityisen edun vaatima ja laadittu maanomistajan/-vuokralaisen aloitteesta. Vuokralainen sitoutuu maksamaan Kaupungille 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. 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 palvelulla 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 koskevat maanvuokrasopimukset

Sopijapuolet sitoutuvat neuvottelemaan mahdollisen asemakaavan muutosehdotuksen julkisesti nähtävillä olon jälkeen Sopimusaluetta koskevien maanvuokrasopimusten ehtojen muuttamisesta/maanvuokrasopimuksen uudistamisesta voimassa olevaan Kaupungin maapoliittisen ohjelmaan kirjattujen arviointi- ja muiden sopimusperiaatteiden mukaisesti. Sopijapuolet ovat tietoisia siitä, että maanvuokrasopimuksen ehtojen muuttamisen tai uudistamisen 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 maanvuokrasopimuksesta ei päästä yhteisymmärrykseen ja Kaupunki keskeyttää Sopimusalueen asemakaavoituksen tai osapuolet keskenään sopivat sopimuksen päättämisestä.

11. Sopimuksen siirtäminen

Vuokralainen ei saa siirtää Sopimusta osittain tai kokonaan kolmannelle taholle ilman Kaupungin kirjallista suostumusta.

12. Sopimusalueen luovuttaminen

Mikäli Vuokralainen luovuttaa Sopimusalueen osittain tai kokonaan kolmannelle taholle Sopimuksen voimassa ollessa, vastaavat Vuokralainen 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.