

Sopimus asemakaavoituksen käynnistämisestä

Tekninen lautakunta 19.8.2025 § xx
ROIDno-2025-3291

1. Sopijapuolet

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

Osuuskauppa Arina Y-tunnus 0187614-3
Nuottasaarentie 1
90400 Oulu
Jäljempänä ("Maanomistaja")

2. Sopimusalue

Tämä Sopimus koskee 9. kaupunginosan korttelin 9037 tontteja 6 ja 7. Sopimusalue on liitekarttaan merkitty punaisella värillä

Tontin 9-9037-7 pinta-ala on 5899 m². Rakennusrekisterin mukaan tontilla sijaitsee noin 900 kem² suuruinen myymälä ja huoltamorakennus. Tontin 9-9037-6 pinta-ala on 4446 m². Tontilla sijaitse raskaan liikenteen polttoaineiden jakelupiste.

3. Sopimuksen tarkoitus

Tämän Sopimuksen tarkoituksena on sopia osapuolten välisestä yhteistyöstä Sopimusalueen kehittämiseksi.

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 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

Yleiskaava

Alueella on voimassa kaupunginvaltuuston 12.10.2009 hyväksymä yleiskaava, joka on saanut lainvoiman 9.12.2009. Suunnittelualue on yleiskaavassa Palvelujen ja hallinnon aluetta (P).

Asemakaava

Alueella on voimassa 27.4.1983 hyväksytty asemakaava, jossa tontti 9-9037-6 on osoitettu teollisuus- ja liikerakennusten (TL) korttelialueeksi, rakentamistehokkuudella e=0,25 ja

tontti 9-9037-7 huoltamorakennusten (LH) korttelialueeksi rakentamistehokkuudella $e=0,15$.

5. Maanomistajan esittämät tavoitteet ja lähtökohdat Sopimusalueen asemakaavoitukselle

Maanomistaja omistaa sopimusalueella sijaitsevat kiinteistöt. Maanomistajan tavoitteena on toteuttaa sopimusalueelle Maanomistajan suunnitelmien mukainen liikennemyymälä ja liikenne-energian myyntipisteet (polttonesteenjakelupiste ja sähköautojen latausasema) sekä niitä palveleva pysäköintialue tieliittymineen.

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

Kaupungin lähtökohtana ja tavoitteena on tarkistaa 1983 voimaan tullutta asemakaavaa. Kaavan käyttötarkoitusta TL tulee tarkistaa nykyisin käytettävien kaavamerkintöjen mukaiseksi sekä mahdollistaa eri käyttötarkoitusten mukaisten tonttien yhdistäminen yhdeksi tontiksi huoltamo- ja palvelutoimintoja varten.

Kaavassa pitää varmistaa VT4:n laadittavan olevan yleissuunnitelman mukaiset maantieteelliset sekä suojaviheralueet.

Kaavamuutoksella vastataan kaupunkistrategian mukaisiin tavoitteisiin yrittäjä- ja toimijälähtöisestä maankäytön suunnittelusta ja investointien mahdollistajana.

7. Asemakaavan muutoksen käynnistäminen Sopimusalueella

Tavoitteena on, että mahdollinen asemakaavan muutosehdotus käsitellään Rovaniemen kaupunginvaltuustossa tai muussa toimivaltaisessa toimielimessä vuoden 2026 loppuun mennessä.

Maankäyttö- ja rakennuslain 59 §:ssä säädetyn 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 omistamansa tontin asemakaavamuutoshanketta koskevilta osin maksamaan Kaupungille Sopimusalueen asemakaavoituksesta seuraavasti:

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

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

8. Sopimusaluetta koskeva maankäyttösopimus ja alueluovutukset

Sopijapuolet sitoutuvat tarvittaessa neuvottelemaan mahdollisen asemakaavan muutosehdotuksen julkisesti nähtävillä olon jälkeen Sopimusaluetta koskevan maankäyttö-

sopimuksen kulloinkin voimassa olevaan Kaupungin maapoliittisen ohjelman mukaisten arviointi- ja muiden sopimusperiaatteiden mukaisesti. Sopijapuolet ovat tietoisia siitä, että neuvoteltavan maankäyttösopimus-korvauksen ja mahdollisten alueluovutusten määrittämisen lähtökohtana 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

Osapuolilla ei ole oikeutta siirtää Sopimusta osittain tai kokonaan ulkopuoliselle kolmannelle taholle ilman Kaupungin kirjallista suostumusta.

11. Erimielisyyksien ratkaiseminen

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

12. Sopimuskappaleet, päiväys ja allekirjoitukset

Tämä sopimus on allekirjoitettu sähköisesti.

Rovaniemellä päivänä kuuta 2025.

Osuuskauppa Arina

Osuuskauppa Arina

13. Liite

Kartta Sopimusalueesta
Kartta kaava-alueesta