

Sopimus asemakaavoituksen käynnistämisestä

Tekninen lautakunta xx.xx.2026 § xx
ROIDno-2024-4231

1. Sopijapuolet

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

Y 1978283-1

Kiinteistön 698-401-47-31 omistaja
jäljempänä ("Maanomistaja")

2. Sopimusalue

Sopimus koskee maanomistajan tilaa 698-401-47-31 ja osaa kaupungin omistamasta rekisteröidystä yleisestä alueesta 698-4-9901-0 . Kartta sopimusalueesta on liitteenä ("Sopimusalue").

Tilan 698-401-47-31 pinta-ala on 870 m². Rakennusrekisterin mukaan tontilla sijaitsee noin 157 krs-m² asuinrakennus.

3. Sopimuksen tarkoitus

Tämän Sopimuksen tarkoituksena on sopia Kaupungin ja Maanomistajan 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

Yleiskaava

Alueella on voimassa kaupunginvaltuuston 7.10.2002 hyväksymä yleiskaava 2015. Alue on yleiskaavassa pientalovaltaista asuinalue (AP).

Asemakaava

Alueella on voimassa 14.4.1969 vahvistettu asemakaava, jossa tontti omakotirakennusten ja enintään kahden perheen talojen korttelialueeseen (Ao). Tontin rakennusoikeus on osoitettu kerrosneliömetreinä 200 kerrosluvulla I.

5. Maanomistajan esittämät tavoitteet ja lähtökohdat Sopimusalueen asemakaavoitukselle

Maanomistaja on hakenut 5.11.2024 asemakaavan muutosta. Asemakaavan muutoksella haetaan rakennusoikeudeksi noin 400 krs-m², joka vastaisi nykyistä rakennuskantaa. Maanomistaja esittää tonttia muutettavaksi tilan 47:31 muotoiseksi.

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

Kaupungin lähtökohtana ja tavoitteena on tarkistaa 1969 vahvistettua asemakaavaa.

Kaupunkistrategian mukaisesti edistetään rakentamista kestävän kehityksen mukaisesti olemassa olevan kunnallistekniikan piirissä. Tavoitteena on myös huomioida alueen toiminnallista ja kaupunkikuvallista kokonaisuutta sekä luontoarvojen turvaamista ja riittävien viheralueiden määrää. Kaupungin tavoitteet perustuvat kaupungin hyväksymiin kaupunkistrategiaan, yleiskaavaan, maapoliittiseen ohjelmaan sekä maankäytön toteuttamishjelmaan ja asuntopolitiikan mukaisiin tavoitteisiin.

7. Asemakaavan muutoksen käynnistäminen Sopimusalueella

Kaupunki käynnistää Sopimusalueen asemakaavoituksen päättämässään aikataulussa. Tavoitteena on, että mahdollinen asemakaavan muutosehdotus käsitellään toimivaltaisessa päätöselimessä vuoden 2027 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. 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.
- Maanomistaja 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 maankäyttösohmus

Sopijapuolet sitoutuvat neuvottelemaan mahdollisen asemakaavan muutosehdotuksen julkisesti nähtävillä olon jälkeen Sopimusaluetta koskevan maankäyttösohmuksen kulloinkin voimassa olevaan Kaupungin maapoliittisen ohjelmaan kirjattujen arviointi- ja muiden sohmusperiaatteiden mukaisesti. Sopijapuolet ovat tietoisia siitä, että neuvoteltavan maankäyttösohmuskorvauksen määrittämisen lähtökohtana siten ovat kulloinkin voimassa olevaan Kaupungin maapoliittiseen ohjelmaan kirjatut arviointi- ja muut sohmusperiaatteet.

Mikäli Sopijapuolet eivät pääse yhteisymmärrykseen edellä mainitusta, Kaupungilla on oikeus yksipuolisesti myös keskeyttää käynnistämänsä Sopimusalueen asemakaavoituksen ja olla kokonaan käsittelemättä mahdollista asemakaavan muutosehdotusta.

9. Sohmuksen voimaantulo ja lakkaaminen

Sohmus tulee voimaan sopijapuolet sitovaksi, kun Rovaniemen toimivaltaisen viranomaisen Sohmuksen hyväksymistä koskeva päätös on tullut lainvoimaiseksi ja sopijapuolten kelpoisuuden omaavat edustajat ovat allekirjoittaneet Sohmuksen.

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 siirtää sopimuksen kolmannelle Sopimuksen voimassa ollessa, vastaa Maanomistaja edelleen Kaupunkiin nähden Sopimuksen mukaisista velvoitteista, ellei luovutuskirjassa ole sovittu em. sopimusvelvoitteiden siirtyvän luovutuksensaajalle. Maanomistaja 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. Jakelu, päiväys ja allekirjoitukset

Sopimus on allekirjoitettu kahtena samansanaisena kappaleena, yksi kummallekin osapuolelle.

Rovaniemellä päivänä kuuta 2026.