

Sopimus asemakaavoituksen käynnistämisestä

Tekninen lautakunta xx.xx.2025 § xx
ROIDno-2025-4372

1. Sopijapuolet

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

ja

Y- 1978283-1

Domus Arctica-säätiö sr
jäljempänä "Vuokralainen"

2. Sopimusalue

Sopimus koskee 5. kaupunginosan korttelin 5033 tontteja 2, 3, 4, 5 ja 6. Kiinteistöt ovat vuokralaisen hallinnassa maanvuokrasopimuksella. Sopimusalueen pinta-ala on 9434 m² ("Sopimusalue").

3. Sopimuksen tarkoitus ja sopimussuhteen luonne

Sopimuksen tarkoitus on, että sopijapuolet sopivat Sopimusalueen asemakaavoituksen käynnistämisestä ja tietyistä siihen liittyvistä ehdoista.

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 käynnistyvä asemakaavoitus Sopimusalueella välttämättä johda tavoiteltuun ja lähtökohtien mukaiseen asemakaavan muutokseen.

Mikäli käynnistyvä 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- 5-5033-2 asemakaavamerkinnältään asuinkerrostalojen korttelialueeseen (AK). Kiinteistön pinta-ala on 3078 m² ja rakennusoikeus 2200 krs-m² kerrosluvulla 1/2 k V u 1/2. Kiinteistöllä sijaitsee vuokralaisen omistama 2224 krs-m² asuinkerrostalo.

Kiinteistö 698- 5-5033-3 kuuluu asemakaavamerkinnältään asuinkerrostalojen korttelialueeseen (AK). Kiinteistön pinta-ala on 3078 m² ja rakennusoikeus 2200 krs-m² kerrosluvulla 1/2 k V u 1/2. Kiinteistöllä sijaitsee vuokralaisen omistama 2224 krs-m² asuinkerrostalo.

Kiinteistö 698- 5-5033-4 kuuluu asemakaavamerkinnältään asuinkerrostalojen korttelialueeseen (AK). Kiinteistön pinta-ala on 1201 m² ja rakennusoikeus 2100 krs-m² kerrosluvulla VI. Kiinteistöllä sijaitsee vuokralaisen omistama 1552 krs-m² asuinkerrostalo ja 25 krs-m² varastorakennus.

Kiinteistö 698- 5-5033-5 kuuluu asemakaavamerkinnältään liike- ja toimistorakennusten korttelialueeseen (K-3). Alueelle voidaan sijoittaa myös julkisia lähipalveluja. Tontin pinta-ala on 1548 m² ja rakennusoikeus 600 krs-m² kerrosluvulla II. Kiinteistöllä sijaitsee vuokralaisen omistama 546 krs-m² toimistorakennus.

Kiinteistö 698-5-5033-6 kuuluu asemakaavamerkinnältään autopaikkojen korttelialueeseen (LPA-1), joka on osoitettu asemakaavassa tonttien 4 ja 5 pysäköintialueeksi. Pysäköintialue on Vuokralaisen toteuttama.

4.2. Kaavatilanne

Yleiskaava

Alueella on voimassa 7.10.2002 hyväksytty yleiskaava 2015, jossa alue on osoitettu asuinkerrostalojen alueeksi (AK).

Asemakaava

Sopimusalueella voimassa 11.12.2017 hyväksytty asemakaava.

4.3. Kaavalliset tutkimukset ja selvitykset

Alueidenkäyttölain 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 hakenut 25.9.2025 asemakaavamuutosta alueelle.

Vuokralainen esittää lähtökohtinaan ja tavoitteinaan seuraavaa:

Kiinteistön 698-5-5033-5 käyttötarkoituksen muuttaminen asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK) kerrosluvulla XII. Rakennusoikeuden lisäykseksi haetaan noin 4500 krs-m². Kiinteistölle on tarkoitus toteuttaa uudisrakentamisena asuinkerrostalo opiskelija-asuinnoiksi. Pysäköintipaikat on tarkoitus sijoittaa joustavasti koko korttelin 5033 alueelle.

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, 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 11.12.2017 hyväksyttyä asemakaavaa.

Kaupunkistrategian mukaisesti edistetään rakentamista kestäväen kehityksen mukaisesti olemassa olevan kunnallistekniikan piirissä.

Kaupunki voi kaavoittajana muun muassa asettaa alueidenkäyttölaissa taikka siinä tai rakennuslaissa säädetyn nojalla annettujen säännösten ja määräysten vaatimuksiin 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.

Alueidenkäyttölain 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 Alueidenkäyttölain 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 Alueidenkäyttölain 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 Vuokralainen 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 Vuokralainen 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.