

MAANKÄYTTÖSOPIMUS

Kaupunginhallitus ____ . ____ 2026 § ____
ROIDno-2025-5300

Sopijapuolet

Rovaniemen kaupunki 1978283-1
Hallituskatu 7
PL 8216
96101 Rovaniemi

jäljempänä ”Kaupunki”

jäljempänä ”Maanomistaja”

Sopimuksen kohde

Rovaniemen kaupungin 1. kaupunginosan 29 korttelissa oleva kiinteistö 698-1-29-5.
Sopimusalueen pinta-ala on 1014 m². Jäljempänä tässä sopimuksessa myös ”Sopimusalue”
Sopimusalue ja asemakaavaehdotus on esitetty tämän sopimuksen liitekartassa.

Sopimuksen tausta ja kaavoitustilanne

Asemakaavan muutos on käynnistynyt maanomistajan hakemuksesta.

Yleiskaava

Alue on voimassa olevassa Rovaniemen keskustan osayleiskaavassa keskustan asuin- ja liikealuetta (AK-C), jossa kadun tasoon tulee sijoittaa liike- ja työskentelytiloja (/p).

Voimassa oleva asemakaava

Alueella on voimassa 15.6.1987 vahvistettu asemakaava. Voimassa olevassa asemakaavassa suunnittelualue on kaavoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL). Tontille on osoitettu kahdelle rakennusalan osalle kerrosluvut II ja IV, joista kerrosluku IV sijoittuu kadunpuoleiselle tontinosalle. Tontille on osoitettu rakennusoikeutta 1014 k-m².

Sopimuksen tarkoitus

Kaupunki ja Maanomistajat sopivat alueidenkäyttölain 12 a luvun ja kaupunginvaltuuston hyväksymien maankäyttösopimusperiaatteiden mukaisesti tällä sopimuksella asemakaavan muutosehdotuksen nro 698 2009-27 mukaisesta sopimuksen kohteen toteuttamisesta ja Maanomistajien osuudesta kaavamuuotosaluetta palvelevan yhdyskuntarakentamisen kaupungille aiheuttamiin ja aiheutuviin kustannuksiin.

Kaupungin maapoliittisen ohjelman mukaisesti maankäyttösopimuskorvaus tullaan käyttämään täysimääräisesti asemakaava-alueen tai siihen toiminnallisesti liittyvän

alueen kunnallistekniikan rakentamiseen.

Sopimusehdot

1. Kunnallistekniikan järjestäminen

1.1 Vesi- ja jätevesihuollon järjestäminen

Maanomistajilla on velvollisuus liittyä kaupungin talousvesi- ja jätevesihuollon verkostoihin elleivät Kaupunki ja Maanomistajat vesihuoltolain puitteissa erikseen toisin sovi. Napapiirin Vesi perii kiinteistöiltä voimassa olevan hinnaston mukaiset vesi- ja jätevesihuollon liittymismaksut sekä vesi- ja jätevesimaksut. Vesihuolto rakentuu muun kuntatekniikan rakentamisen yhteydessä.

1.2 Kadut ja muut yleiset alueet

Asemakaavassa osoitettujen katujen, lähivirkistysalueiden ja puistojen suunnittelusta ja rakentamisesta vastaa Kaupunki omalla kustannuksellaan. Edellä mainittujen alueiden kunnossapidosta vastaa Kaupunki omalla kustannuksellaan.

1.2 Hulevedet

Maanomistajat vastaavat kiinteistönsä hulevesien hallinnasta. Jos hulevesiä ei voida hoitaa kiinteistöllä, kiinteistön tulee liittyä kaupungin hulevesijärjestelmään sen mukaan kuin siitä yleisesti säädetään.

1.3 Johtojen ja laitteiden siirtäminen

Maanomistajien alueella sijaitsevien putkien ja johtojen kaikista siirto- ja poistokustannuksista vastaavat Maanomistajat kustannuksellaan, mikäli rakennushanke edellyttää putkien tai johtojen siirtämistä tai poistamista. Kaupunki ei osallistu mahdollisiin siirtokustannuksiin.

1.5 Pysäköinnin järjestäminen

Maanomistajat ovat velvollisia järjestämään uuden asemakaavan vaatimat pysäköintipaikat asemakaavassa näille osoitetuille alueille ja *kaavan osoittamalla toteutustavalla*.

2. Maankäyttösopimuskorvaus ja sen maksaminen

Maankäyttösopimuskorvauksena Maanomistaja osallistuu asemakaavan muutoksen nro 698 2009-27 rakentamista palvelevan yhdyskuntarakentamisen kaupungille aiheuttamiin kustannuksiin, maksamalla Kaupungille **215 455** (*kaksisataaviisitoistatuhattaneljäisataaviisikymmentäviisi*) euroa.

Maksuaikataulu:

- erä (10 % korvauksesta), 21545,50 euroa erääntyy maksettavaksi kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun asemakaavan muutos on kuulutettu voimaan.
- erä (45 % korvauksesta), 96954,75 euroa erääntyy maksettavaksi kuukauden kuluessa uudisrakennuksen rakennusluvan lainvoimaisuudesta tai viimeistään 3 vuoden kuluessa siitä, kun asemakaavan muutos on kuulutettu voimaan.

- erä (45 % korvauksesta), 96954,75 euroa eräännyy maksettavaksi kuukauden kuluessa siitä kun uudisrakennuksen käyttöönottokatselmus on tehty tai viimeistään 5 vuoden kuluessa siitä, kun asemakaavan muutos on kuulutettu voimaan.

Kaupunki perii jäljellä olevien maksuerien laskutusten yhteydessä 2 %:n vuotuisen koron alkaen kahden vuoden kuluttua asemakaavan voimaantulosta.

Keskusverolautakunnan ennakkoratkaisun, päätöksen nro 57/2004 mukaan maankäyttösopimuskorvaus ei ole vastiketta liiketoiminnan muodossa tapahtuvasta palvelun myynnistä arvonlisäverolain 1 §:ssä tarkoittamalla tavalla, joten korvauksesta ei suoriteta arvonlisäveroa.

Maankäyttösopimuskorvauksen viivästyskorko on korkolain 4 §:n mukainen.

Maankäyttösopimuskorvaus ei sisällä kaavoitusmaksua.

3. Vakuus

Kaupungilla on oikeus hakea Maanomistajaa kuulematta sopimuksen kohteena olevaan kiinteistöön 698-1-29-5 kaksi 126000 euron kiinnitystä parhaille etusijoille maksuerien 2-3 vakuudeksi kun tässä sopimuksessa tarkoitettu asemakaavan muutos on kuulutettu voimaan.

4. Sopimuksen siirtäminen

Mikäli Maanomistaja luovuttaa sopimuksen kohteena olevan kiinteistön, sen osan tai hallintaan oikeuttavat osakkeet kolmannelle, on luovutuskirjaan otettava tämän sopimuksen mukaiset ehdot siten, että luovutuksensaaja ottaa vastattavakseen tämän sopimuksen mukaiset korvaukset ja muut velvoitteet.

Maanomistaja on velvollinen ilmoittamaan kiinteistön luovutuksesta tai korvauserän eräännyttävästä tapahtumasta viipymättä kirjallisesti Rovaniemen kaupungin Paikkatieto- ja tonttipalvelut yksikölle.

Maanomistaja vastaa viime kädessä tämän sopimuksen velvoitteista, kunnes se on todistettavasti osoittanut kaupungille, että vastuu velvoitteista on siirtynyt luovutuksensaajalle.

5. Sopimuksen päätyminen

Tämä sopimus päättyy, kun sopimusosapuolet ilmoittavat sopimusvelvoitteensa täyttämistä ja ovat allekirjoittaneet sopimuksen päättämistä koskevan asiakirjan.

6. Sopimuksen voimaantulo ja sitovuus

Sopimus tulee voimaan sopijapuolia sitovaksi, kun Kaupungin toimivaltaisen viranomaisen Sopimuksen hyväksymistä koskeva päätös on tullut lainvoimaiseksi ja sopijapuolien kelpoisuuden omaavat edustajat ovat allekirjoittaneet ja tarvittaessa varmistaneet Sopimuksen.

Mikäli asemakaavan muutos nro 698 2009-27 ei saa lainvoimaa tai tulee voimaan sisällöltään olennaisesti toisenlaisena, sopijapuolet sitoutuvat neuvottelemaan sopimuksen jatkamisesta tai sen päättämisestä.

Sopimuksen rautessa osapuolilla ei ole oikeutta mihinkään vaatimukseen sopimuksen nojalla ja osapuolet eivät ole velvollisia mihinkään korvauksiin sopimuksen raukeamisen johdosta.

7. Erimielisyyksien ratkaiseminen

Erimielisyydet Sopimuksen tulkinnasta, joita sopijapuolet eivät neuvotteluissa pysty ratkaisemaan, ratkaistaan Lapin käräjäoikeudessa.

Jakelu, päiväys ja allekirjoitukset

Sopimus on allekirjoitettu kahtena (2) samansanaisena kappaleena, yksi molemmille sopijapuolille.

Rovaniemellä 24.4.2026.

Rovaniemen kaupunki

Pertti Onkalo
toimialajohtaja

Jukka Björkbacka
maankäyttöinsinööri

Maanomistaja

ASEMAKAAVAN MUUTOS

