

Sopimus asemakaavoituksen käynnistämisestä

Tekninen lautakunta xx.xx.2026 § xx
ROIDno- 2025-4058

1. Sopijapuolet

Rovaniemen kaupunki

Y-tunnus 1978283-1

PL 8216,

96101 Rovaniemi,

jäljempänä ("Kaupunki"),

xx ja xx

Tontin 698-11-344-2 vuokralaisina

jäljempänä yhdessä ("Vuokralainen")

2. Sopimusalue

Sopimus koskee tonttia 698-11-344-2 sekä viereistä puisto- ja katualuetta. Kartta sopimusalueesta on liitteenä ("Sopimusalue").

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

Asemakaava

Alueella on voimassa 19.5.2014 hyväksytty asemakaava, jossa alue on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Tontin rakentamistehokkuus on osoitettu tehokkuusluvulla $e=0,25$ kerrosluvulla II ($\frac{1}{2}$).

5. Vuokralaisen esittämät tavoitteet ja lähtökohdat Sopimusalueen asemakaavoitukselle

Vuokralainen on hakenut 19.8.2025 asemakaavan muutosta. Hakijan tavoitteena on lisäalueen liittäminen tonttiin liiterin, maakellarin grillikatoksen ja verstaan mahdollistavaksi.

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

Kaupungin lähtökohtana ja tavoitteena on tarkistaa 2014 hyväksyttyä asemakaavaa.

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/-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 Alueidenkäyttölain 59 §:ssä säädetyn tai Sopimusalueen asemakaavoituksen muutoin edellyttämien kaavallisten selvitysten kustantajina erikseen sovittavalla tavalla.

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 muutoksesta kulloinkin voimassa olevaan Kaupungin asuintonttien vyöhykehinnottelun mukaisin perustein.

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

Maanvuokrasopimuksen muutos on allekirjoitettava viipymättä mahdollisen asemakaavamuutoksen tultua voimaan.

9. Sopimuksen voimaantulo ja lakkaaminen

Sopimus tulee voimaan sopijapuolet 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

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.

11. Sopimusalueen luovuttaminen

Mikäli Vuokralainen luovuttaa Sopimusalueen omistuksen, 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.

12. Erimielisyyksien ratkaiseminen

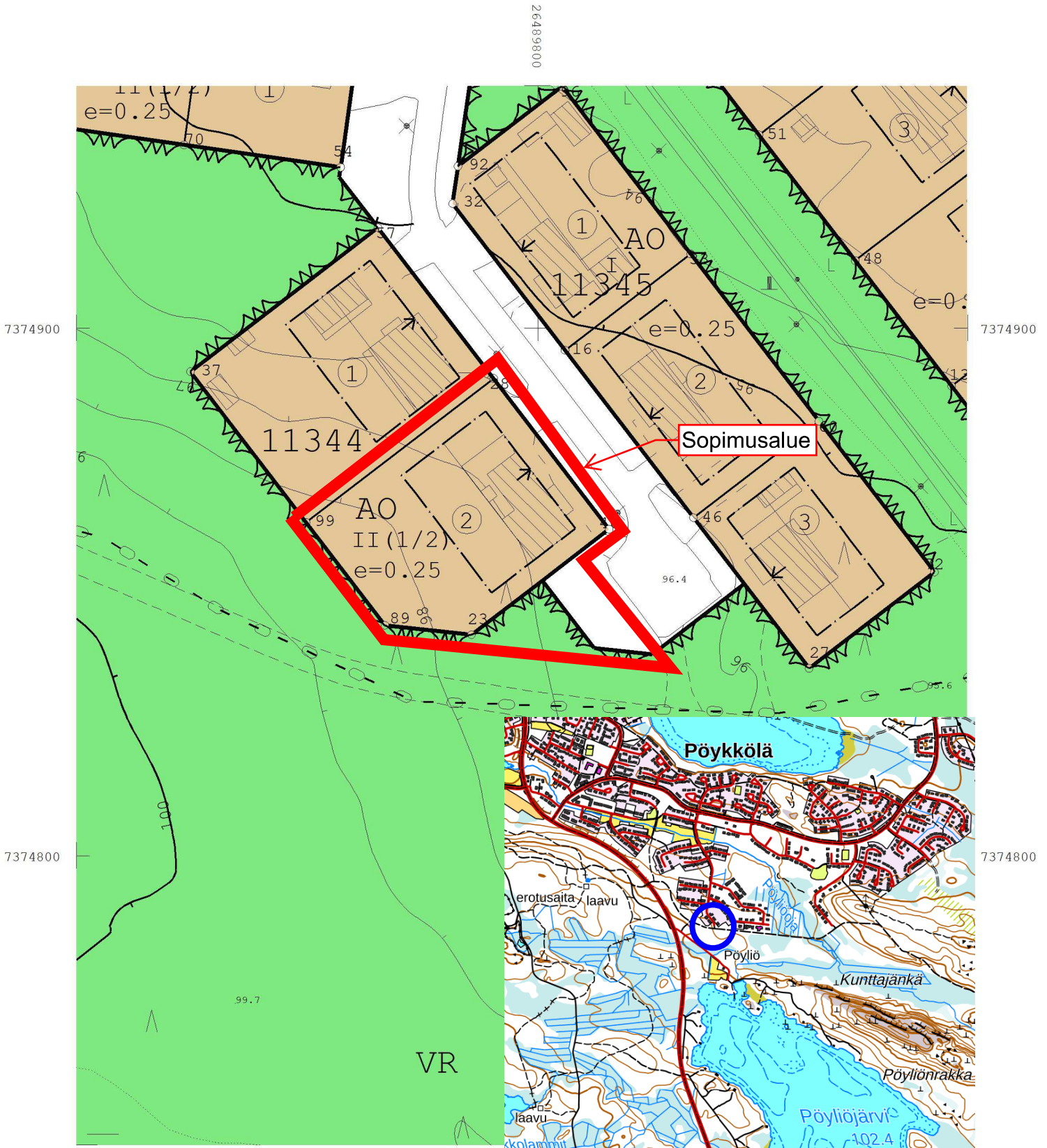
Erimielisyydet Sopimuksen tulkinnasta, joita sopijapuolet eivät neuvotteluissa pysty ratkaisemaan, ratkaisevat Lapin käräjäoikeus Suomen lain mukaan, lukuun ottamatta Suomen lain lainvalintaa koskevia säännöksiä.

13. Jakelu, päiväys ja allekirjoitukset

Sopimus on allekirjoitettu kahtena samansanaaisena kappaleena, yksi kummallekin osapuolelle.

Rovaniemellä päivänä kuuta 2026.

Rovaniemellä 02.03.2026



1:1000



Kiinteistön tarkka alueellinen ulottuvuus selviää
toimitusasiakirjoista ja maastosta.