

Sopimus asemakaavoituksen käynnistämisestä

Tekninen lautakunta 19.11.2024 §xx

1. Sopijapuolet

- 1.1. Rovaniemen kaupunki, Y- 1978283-1
PL 8216, 96101 Rovaniemi,
jäljempänä ”Kaupunki”
ja
- 1.2. Alaojat-Yhtiöt Oy Y- 2016525-9
Koivikkotie 3 B1
96300 Rovaniemi
ja
Rovaniemen Master Oy Y-0985234-9
Teollisuustie 9,
96230 Rovaniemi
jäljempänä ”Maanomistajat”

2. Sopimusalue

Sopimus käsittää karttaliitteen mukaiset Maanomistajien omistamat kiinteistöt 698-9-9023-2 osoitteessa Teollisuustie 11 ja 698-9-9023-3 osoitteessa Teollisuustie 9. Sopimusalueen pinta-ala on yhteensä 27.750 m² (”Sopimusalue”).

3. Sopimuksen tarkoitus ja sopimussuhteen luonne

Sopimuksen tarkoitus on, että sopijapuolet sopivat Sopimusalueen asemakaavan ja tonttijaon muutoksen käynnistämisestä ja tietyistä siihen liittyvistä ehdoista.

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

Mikäli käynnistytävä 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

Maanomistajien kanssa on 22.10.2024 neuvottelu kaavamuutoksen käynnistämisestä maanomistajien omistamille kiinteistölle 698-9-2023-2 ja 698-9-9023-3. Tonteilla sijaitsevat vuosina 1977 ja 1983 valmistuneet korjaamo- ja huoltorakennukset. Rakennusten kerrosala on yhteensä n. 2000 kem².

4.2. Kaavatilanne

Yleiskaava

Alue on voimassa olevassa Rovaniemen Yleiskaava 2015:ssa osoitettu palvelujen ja hallinnon alueeksi (P) alueeksi.

Asemakaava

Alueella on voimassa 18.3.2016 lainvoiman saanut asemakaava, jossa sopimusalue on merkitty teollisuus- ja liikerakennusten korttelialueeksi (TL). Alueen rakentamistehokkuus on osoitettu tehokkuusluvulla $e = 0,4$, jonka perusteella tonteilla on rakennusoikeutta 11.100 kem².

4.3. Kaavalliset tutkimukset ja selvitykset

Maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:ssä säädetyn mukaan kaavan tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvittävä 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 suunnittelualan osalta tai siihen liittyen selviävät prosessin lähtötilanteessa ja sen aikana. Niistä aiheutuvat kustannukset osoitetaan kaavamuutoksen hakijalle.

5. Maanomistajien esittämät tavoitteet ja lähtökohdat Sopimusalueen asemakaavoitukselle

Maanomistajien aloitteesta on 21.10.2024 sovittu neuvotteluissa asemakaavan muutoksen käynnistämisestä alueelle.

Maanomistajat esittävät lähtökohtinaan ja tavoitteinaan seuraavaa:

- Sopimusalueen asemakaavan mukaisen käyttötarkoituksen tulisi mahdollistaa n. 12.000 kem² suuruisen liikerakennuksen toteuttamisen.
- Sopimusalueen tonttijakoa muutetaan siten, että tontit 698-9-9023-2 ja 698-9-9023-3 yhdistetään yhdeksi tontiksi.
- Maanomistaja on tarvittaessa valmis toimittamaan viitesuunnitelmat alueesta kaavoituksen lähtömateriaaliksi.

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, etteivät Maanomistajien 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 vuonna 2016 lainvoiman saanutta asemakaavaa siten, että se mahdollistaa alueella korttelin pääkäyttötarkoitukseksi liikerakennusten käyttötarkoituksen. Kaavamuutoksella mahdollistetaan kaupunkistrategian tavoitteiden mukaisesti investointien saamista.

Muutoksella mahdollistetaan investoinnit alueelle voimassa olevan yleiskaavan mukaisesti.

Kaupunki voi kaavoittajana muun muassa asettaa maankäyttö- ja rakennuslaissa taikka siinä tai rakennuslaissa säädetyn nojalla annettujen säännösten ja määräysten vaatimuksiin nähden tarpeellisiksi 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 2025 aikana.

Maankäyttö- ja rakennuslain 59 §:n 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 maksamaan Kaupungille Sopimusalueen asemakaavatyöstä seuraavasti:

- Mahdollisen asemakaavan muutoksen laatimisesta ja käsittelystä aiheutuneet kustannukset määräytyvät kulloinkin voimassa olevan Kaupungin taksan mukaisesti.

- Maanomistaja toimii mahdollisesti tarvittavien maankäyttö- ja rakennuslain 59 §:ssä säädetyn tai Sopimusalueen asemakaavatyön muutoin edellyttämien kaavallisten selvitysten kustantajana. Maanomistajan 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, Maanomistajan kustannusvastuu tulee määrittää siten, että se vastaa Sopimusalueen osuutta tehdystä selvityksestä.

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

8. Sopimusaluetta koskevat maankäyttö sopimukset

Sopijapuolet sitoutuvat neuvottelemaan mahdollisen asemakaavaehdotuksen julkisesti nähtävillä olon jälkeen Sopimusaluetta koskevan maankäyttö sopimuksen Kaupungin maapoliittisen ohjelmaan kirjattujen arviointi- ja muiden sopimusperiaatteiden mukaisesti. Sopijapuolet ovat tietoisia siitä, että neuvoteltavan maankäyttö sopimus korvauksen määrittämisen lähtökohtana siten ovat 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 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 päätyminen

Sopimus päättyy kun Sopimusaluetta koskeva mahdollinen asemakaava on saanut lainvoiman, Sopimusaluetta koskevasta maankäyttö sopimuksesta ei päästä yhteisymmärrykseen ja Kaupunki keskeyttää Sopimusalueen asemakaavoituksen tai osapuolet keskenään sopivat sopimuksen päättämisestä.

11. Sopimuksen siirtäminen

Maanomistaja ei saa siirtää Sopimusta osittain tai kokonaan kolmannelle taholle ilman Kaupungin kirjallista suostumusta.

12. Sopimusalueen luovuttaminen

Mikäli Maanomistaja luovuttaa Sopimusalueen osittain tai kokonaan kolmannelle taholle Sopimuksen voimassa ollessa, vastaa Maanomistaja edelleen Kaupunkiin nähden Sopimuksen mukaisista velvoitteista, ellei luovutuskirjassa ole siirretty myös Sopimusta eikä Kaupunki ole erikseen kirjallisesti suostunut Sopimuksen siirtämiseen luovutuksen saajalle.

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 samansanisena kappaleena, yksi kummallekin osapuolelle.

Rovaniemellä __.__.2024

Rovaniemen kaupungin puolesta:

Maanomistajien puolesta valtakirjalla
