

MAANKÄYTTÖSOPIMUS

Kaupunginhallitus ____ . ____ 2026 § ____
ROIDno-2021-3191

Sopijapuolet

Rovaniemen kaupunki 1978283-1
Hallituskatu 7
PL 8216
96101 Rovaniemi

jäljempänä ”Kaupunki”

Kiinteistö Oy Valtakatu 24 0549531-3
c/o Tuhat-tori
Harrikatu 2-4
96200 ROVANIEMI

jäljempänä ”Maanomistaja”

Sopimuksen kohde

Rovaniemen kaupungin 1. kaupunginosan 9 korttelissa olevat kiinteistöt 698-401-21-9 ja 698-401-21-16, jotka muodostavat asemakaavaehdotuksen 2022-2 mukaisen liiketontin. Sopimusalueen pinta-ala on 3196 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 keskustatoimintojen alueeksi (C-3), jolle saa sijoittaa asuin-, majoitus-, toimisto- ja liikerakennuksia. Sopimusalueella on suojelukohdemerkinnät sr68 ja sr69.

Voimassa oleva asemakaava

Alueella on voimassa 5.6.1975 voimaan tullut asemakaava, jossa sopimusalue on merkitty asuin- ja liikerakennusten korttelialueeksi (AL). Tontin rakennusoikeus osoitettu kerrosneliömetreinä 4685 krs-m².

Sopimuksen tarkoitus

Kaupunki ja Maanomistaja sopivat alueidenkäyttölain 12 a luvun ja kaupunginvaltuuston hyväksymien maankäyttösopimusperiaatteiden mukaisesti tällä sopimuksella asemakaavan muutosehdotuksen nro 698 2022-2 mukaisesta sopimuksen kohteen toteuttamisesta ja Maanomistajan osuudesta kaavamuutosaluetta

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

Maanomistaja vastaa 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

Maanomistajan alueella sijaitsevien putkien ja johtojen kaikista siirto- ja poistokustannuksista vastaa Maanomistaja kustannuksellaan, mikäli rakennushanke edellyttää putkien tai johtojen siirtämistä tai poistamista. Kaupunki ei osallistu mahdollisiin siirtokustannuksiin.

1.5 Pysäköinnin järjestäminen

Maanomistaja on velvollinen 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 2022-2 rakentamista palvelevan yhdyskuntarakentamisen kaupungille aiheuttamiin kustannuksiin, maksamalla Kaupungille 496.440 (neljäsataayhdeksänkymmentäkuusituhattaneljäsataaneljäkymmentä) euroa.

Maksuaikataulu:

- erä (10 % korvauksesta), 49.644 euroa erääntyy maksettavaksi kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun asemakaavan muutos on kuulutettu voimaan.

2. erä (20 % korvauksesta), 99.288 euroa erääntyy maksettavaksi 30 päivän kuluessa rakennusluvan lainvoimaisuudesta tai tontin vastikkeellisesta luovutuksesta tai viimeistään 5 vuoden kuluessa siitä, kun asemakaavan muutos on kuulutettu voimaan.
3. erä (70 % korvauksesta), 347.508 euroa erääntyy maksettavaksi 30 päivän kuluessa uudisrakennuksen käyttöönottokatselmuksesta tai viimeistään 9 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 arvonnäköverolain 1 §:ssä tarkoittamalla tavalla, joten korvauksesta ei suoriteta arvonnäköveroa.

Maankäyttösopimuskorvauksen viivästyskorko on korkolain 4 §:n mukainen.

Maankäyttösopimuskorvaus ei sisällä kaavoitusmaksua.

3. Vakuus

Kaupungilla on oikeus hakea Maanomistajaa kuulematta sopimuksen kohteena olevaan kiinteistöön 698-401-21-9 maksuerälle 2. 129000 euron ja maksuerälle 3. 452000 euron kiinnitys maksuerien vakuudeksi kun tässä sopimuksessa tarkoitettu asemakaavan muutos on kuulutettu voimaan. Kiinteistöön kohdistuu ennestään vahvistettu kiinnitykset etusijoille 1- 21.Tähän sopimukseen perustuvat kiinnitykset vahvistetaan liitteenä olevan kiinnityshakemuksen mukaisesti etusijoille 22 ja 23.

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 päättymisen

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 2022-2 ei saa lainvoimaa tai tulee voimaan sisällöltään olennaisesti toisenlaisena, sopijapuolet sitoutuvat neuvottelemaan sopimuksen jatkamisesta tai sen päättämisestä.

Sopimuksen rautetessa 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.

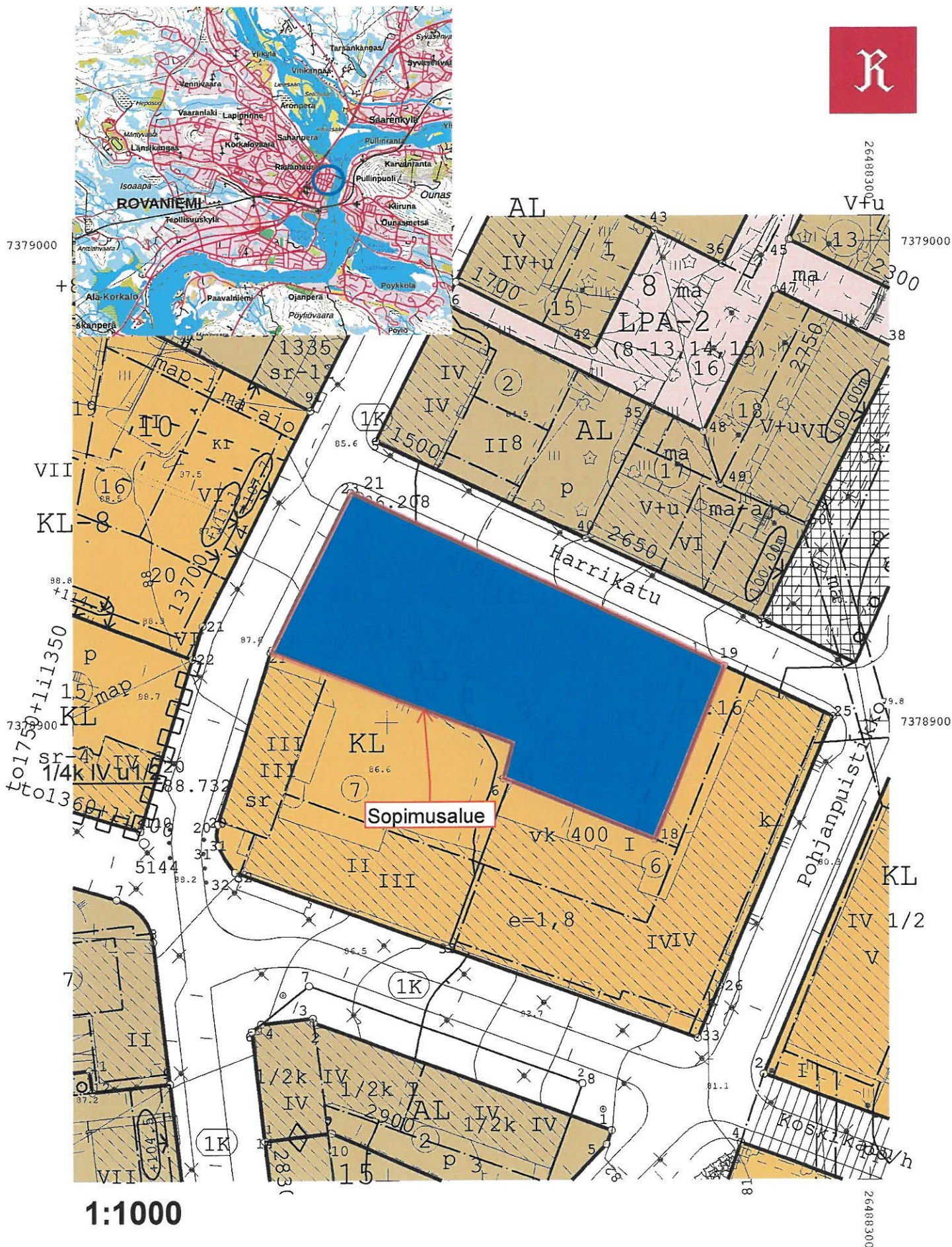
Jakelu, päiväys ja allekirjoitukset

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

Rovaniemellä 7. päivänä huhtikuuta 2026.

Rovaniemen kaupunki

Kiinteistö Oy Valtakatu 24



1:1000



100 m Kiinteistön tarkka alueellinen ulottuvuus selviää toimitusasiakirjoista ja maastosta.