

Sopimus asemakaavoituksen käynnistämisestä (Luonnos)

Tekinen lautakunta xx.xx.2024

ROIDno- 2018-2082

1. Sopijapuolet

1.1. Rovaniemen kaupunki, Y- 1978283-1
PL 8216, 96101 Rovaniemi

jäljempänä ”Kaupunki”

1.2. Asunto Oy Rovaniemen Konttisenpuisto Y- 1639762-0

jäljempänä ”Maanomistaja”

2. Sopimusalue

Sopimus käsittää karttaliitteen mukaisen Maanomistajan omistaman noin 3040 m² määräalan 698-1-38-6-M501 sekä noin n. 580 m² Kaupungin omistamaa Konttisenkadun katualuetta rakisteröidystä yleisestä alueesta 698-1-9901-0 (”Sopimusalue”).

3. Sopimuksen tarkoitus ja sopimussuhteen luonne

Sopimuksen tarkoitus on, että sopijapuolet sopivat Sopimusalueen asemakaavoituksen 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 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

Maanomistajan määräalalla sijaitsee kolme rakennusta, joiden yhteenlaskettu kerrosala on 2646 krs-m² (3 x 882 krs-m²). Sopimusalueella on asemakaavalla suojeltava rakennus (sr5) sekä valtakunnallisesti merkittävä rakennetun kulttuuriympäristön (RKY) kohteena. Kohteen suojelu tulee selvittää asemakaavoituksen yhteydessä.

4.2. Kaavatilanne

Yleiskaava

Suunnittelualue on 8.7.2015 voimaan kuulutetussa keskustan oikeusvaikutteisessa osayleiskaavassa osoitettu julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi jolla ympäristö säilytetään (PY/s). Säilyttämisen merkintää (/s) tarkennetaan siten, että ”asemakaavaa

muutettaessa tulee turvata rakennuskannan ja tontinkäytön ympäristökuvaan soveltuva kehittäminen sekä varmistaa kaupunkikuvallisten ja kulttuurihistoriallisten arvojen säilyminen”.

Asemakaava

Voimassa olevassa asemakaavassa korttelin 38 alue on merkitty hallinto- ja virastorakennusten korttelialueeksi (YH). Kaava on tullut voimaan 5.6.1975. Korttelin 38 rakennusoikeudeksi on merkitty 32300 krs-m² ja kerroskorkeudeksi 1/2 IV.

Konttisenkadun jatkeena oleva Konttisenpolku on osoitettu jalankululle ja polkupyöräilylle (pp).

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 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. Maanomistajan esittämät tavoitteet ja lähtökohdat Sopimusalueen asemakaavoitukselle sekä mahdollisen asemakaavan muutoksen toteuttamiselle

Asemakaavamuutoksen laatiminen on ollut vireillä syksystä 2018 alkaen. Kaavan valmistelu on ollut keskeytyneenä koska Maanomistaja on selvittänyt rakennuksia koskevia toimenpiteitä. Maanomistaja on esittänyt asemakaavan muutoksen jatkamista 15.10.2020.

Maanomistaja esittää lähtökohtinaan ja tavoitteinaan seuraavaa:

- Rakennusoikeuden määräksi muodostuvalle tontille tavoitellaan olemassa olevien rakennusten rakennusoikeuden määrää.
- Muodostuvan tontin käyttötarkoituksen muuttaminen asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK).
- Rakennusten ja ympäristön rakennushistoriallisen arvon huomioiminen asemakaavassa.
- Sopimusalueeseen sisältyvän kaupungin omistaman alueen liittäminen asemakaavan muutoksessa muodostuvaan tonttiin.

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 Maanomistajan esittämät tavoitteet ja lähtökohdat Sopimusalueen asemakaavoitukselle sekä mahdollisen asemakaavan muutoksen toteuttamiselle sido Kaupunkia kaavoittajana.

6. Kaupungin esittämät tavoitteet ja lähtökohdat Sopimusalueen asemakaavoitukselle sekä mahdollisen asemakaavan muutoksen toteuttamiselle

Tavoitteena on muuttaa 5.6.1975 hyväksyttyä asemakaavaa.

Kaupunkistrategia 2025 mukaisesti edistetään rakentamista kestäväen kehityksen mukaisesti olemassa olevan kunnallistekniikan piirissä. Strategian mukaisena kaupungin elinvoimaisuutta vahvistavana tekijänä on kaupungin ydinkeskustan elävöittäminen viihtyisäksi ja toimivaksi asukkaiden ja matkailijoiden kohtaamispaikaksi ja palvelukeskittymäksi.

Autopaikkamääräyksinä käytetään kaupungissa käytössä olevaa normia. Kaupunki on käynnistänyt autopaikkamääräysten päivytyksen, jotka otetaan käyttöön sen jälkeen kun ne on vastaavassa toimielimessä hyväksytty.

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 maankäyttö- ja rakennuslaissa, kaupunkikuvallisia ynnä muita reunaehtoja.

7. Mahdollinen asemakaavan muutos Sopimusalueella

Tavoitteena on, että mahdollinen asemakaavan muutosehdotus käsitellään toimivaltaisessa päätöselimessä vuoden 2025 loppuun mennessä.

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 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 selvityksiin, jotka on kokonaisuudessaan mainittu edellä kohdassa 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 koskeva maankäyttösopimus

Sopijapuolet sitoutuvat neuvottelemaan mahdollisen asemakaavan muutosehdotuksen julkisesti nähtävillä olon jälkeen Sopimusaluetta koskevan maankäyttösopimuksen ja/tai kiinteistökaupan esisopimuksen kulloinkin voimassa olevaan Kaupungin maapoliittisen ohjelmaan kirjattujen arviointi- ja muiden sopimusperiaatteiden mukaisesti. Sopijapuolet

ovat tietoisia siitä, että neuvoteltavan maankäyttösopimuskorvauksen määrittämisen lähtökohtana siten ovat kulloinkin voimassa olevaan 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 päättyminen

Sopimus päättyy kun Sopimusaluetta koskeva mahdollinen asemakaava on saanut lainvoiman, Sopimusaluetta koskevasta maankäyttösopimuksesta 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 ja 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 Kaupungille ja yksi Maanomistajalle.