

Sopimus asemakaavoituksen käynnistämisestä ("Sopimusluonnos")

Elinvoimalautakunta 24.2.2023 § ____

1. Sopijapuolet

- 1.1. Rovaniemen kaupunki, Y- 1978283-1
PL 8216, 96101 Rovaniemi,
jäljempänä "Kaupunki"
ja
- 1.2. Lapin Ensi- ja turvakoti ry Y- 0210570-3
Lähteentie 5
96400 ROVANIEMI,
jäljempänä "Maanomistaja"

2. Sopimusalue

Sopimus käsittää karttaliitteen mukaisen Maanomistajan omistaman kiinteistön 698-4-4001-2 osoitteessa Lähteentie 5. Sopimusalueen pinta-ala on noin 5926 m² ("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 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

Lapin ensi ja turvakoti ry on 31.1.2023 hakenut kaavamuutosta omistamalleen kiinteistölle 698-4-4001-2, osoitteessa Lähteentie 5. Tontilla sijaitsee vuonna 1957 valmistunut rakennus ja 1990 valmistunut laajennusosa, joiden kerrosala on yhteensä 2.088 kem².

Yhdistys on yleishyödyllinen, voittoa tavoittelematon vuonna 1953 perustettu järjestölähtöistä auttamistyötä kehittävä ja toteuttava järjestö. Ydintoimintoja ovat 1) lapsiperheiden arjen sujuvuuden tukeminen 2) kriisiapu, 3) lähisuhdeväkivallan ehkäiseminen ja sen aiheuttamien vaurioiden korjaaminen ja 4) päihteiden käytöstä ja mielenterveysongelmista aiheutuneiden haittojen ehkäisy ja korjaaminen vanhemmuudessa. Toiminta-alue on Lapin maakunta. Välittömässä asiakaskontaktissa on vuosittain noin 3 000 henkilöä. Työntekijöitä yhdistyksellä on noin 50 henkilöä.

Tilat ovat epäkäytännölliset ja liian pienet nykyiseen toimintaan, joten kiinteistön iän ja kunnon edellyttämä peruskorjaus ei ole tarkoituksenmukaista. Yhdistyksen toiminnan turvaamiseksi uudisrakentaminen tulisi aloittaa kiireellisesti.

4.2. Kaavatilanne

Yleiskaava

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

Asemakaava

Alueella on voimassa 14.7.2000 lainvoiman saanut asemakaava, jossa sopimusalue on merkitty YS -alueeksi (Sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue). Tontin rakentamistehokkuus on osoitettu tehokkuusluvulla $e = 0,5$ jonka perusteella tontilla on rakennusoikeutta 2.963 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 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 suunnittelualan osalta tai siihen liittyen selviävät prosessin lähtötilanteessa ja sen aikana. Niistä aiheutuvat kustannukset osoitetaan kaavamuutoksen hakijalle.

5. Maanomistajan esittämät tavoitteet ja lähtökohdat Sopimusalueen asemakaavoitukselle

Maanomistajan aloitteesta on 31.1.2023 sovittu neuvotteluissa asemakaavan muutoksesta alueelle.

Maanomistaja esittää lähtökohtinaan ja tavoitteinaan seuraavaa:

- Tontilla sijaitsevan kiinteistön peruskorjaus ei ole tarkoituksenmukaista, koska tilat ovat epäkäytännölliset ja liian pienet. Toiminnan turvaamiseksi uudisrakentaminen tulisi aloittaa kiireellisesti.
- Sopimusalueelle on tavoitteena toteuttaa ensi- ja turvakoti sekä asuinkerrostalo. Alueella tulisi olla rakennusoikeutta n. 4150 – 4750 kem² tai tonttitehokkuudella $e = 0,7 - 0,8$. Ensi- ja turvakodin osalla tulisi olla rakennusoikeutta n. 2000 kem² ja asuintontilla 2000 – 2500 kem². Kerrosluku tontille V – VI.
- 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 2000 lainvoiman saanutta asemakaavaa.

Alueiden käytön linjausten mukaisesti täydennysrakentamisella ja kaupunkirakenteen tiivistyvillä alueilla kustannus-hyötysuhde sekä ja vaikutukset ilmastonmuutoksen hillinnän ja kestävyiden kannalta ovat parhaimmat.

Tavoitteiden mukaisesti asumista ohjataan palvelujen, rakennetun infrastruktuurin ja toimivan joukkoliikenteen yhteyteen ja varaudutaan täydennysrakentamisen mahdollisuuksiin mm. Katajarannassa.

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 2024 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 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 asemakaavan muutosluonnoksen/-ehdotuksen julkisesti nähtävillä olon jälkeen Sopimusaluetta koskevan maankäyttö sopimuksen Kaupungin maapoliittisen ohjelmaan kirjattujen arviointi- ja muiden sopimusperiaatteiden mukaisesti. Sopijapuolet ovat tietoisia siitä, että neuvoteltavan maankäyttö sopimuskorvauksen 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 muotosehdotusta.

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 päättymisen

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 __.__.2022

Kaupungin puolesta:

Maanomistajan puolesta:
