

Sopimus asemakaavoituksen käynnistämisestä

Tekninen lautakunta xx.x.2025 § xx
ROIDno-

1. Sopijapuolet

Rovaniemen kaupunki Y-tunnus 1978283-1
PL 8216,
96101 Rovaniemi,
jäljempänä ("Kaupunki"),

Muotka Janne ja Muotka Kati
Lautavaaranpolku 35,
87280 Tapio,
Jäljempänä ("Maanomistaja")

2. Sopimusalue

Tämä Sopimus koskee korttelia 71, tonttia 6 sekä yleisen alueen osaa 1. kaupungin osan puistosta 698-1-9903-0, joka on liitekarttaan merkitty sinisellä värillä ("Sopimusalue").

Tontin 1-71-6 pinta-ala on 1102 m². Rakennusrekisterin mukaan tontilla sijaitsee noin 140 kem² rakennus, jolle on asemakaavassa merkitty sr-1 -merkintä (suojeltava rakennus. Kulttuurihistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti ja kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeä rakennus. Yleisen alueen osan (Ratamestarin puisto) pinta-ala on noin 320 m².

3. Sopimuksen tarkoitus

Tämän Sopimuksen tarkoituksena on sopia osapuolten välisestä yhteistyöstä Sopimusalueen kehittämiseksi.

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 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

Yleiskaava

Alueella on voimassa kaupunginvaltuuston 12.11.2012 hyväksymä yleiskaava, joka on saanut lainvoiman 8.7.2015. Suunnittelualue on yleiskaavassa viheraluetta (VP). Yleiskaavassa tontilla 1-71-6 sijaitseva rakennus on merkitty suojelumerkinnällä sr65.

Asemakaava

Alueella on voimassa 22.10.2018 hyväksytty asemakaava, jossa tontti 1-71-6 on osoitettu liikerakennusten (KL) korttelialueeksi, jolle on osoitettu rakennusoikeutta 200 kem³. Tontilla sijaitsee noin 140 kem² suuruinen rakennus, jolle on asemakaavassa merkitty sr-1 -merkintä (suojeltava rakennus. Kulttuurihistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti ja kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeä rakennus. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen historiallisesti ja kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy. Alueelle on merkitty s -merkinnällä suojeltava alueen osa, jolle on sijoitettu rautatien rakentajien muistomerkki.

Yleisen alueen osa on asemakaavassa merkitty lähivirkistysalue (VL) merkinnällä.

5. Maanomistajan esittämät tavoitteet ja lähtökohdat Sopimusalueen asemakaavoitukselle

Tontin 1-71-6 omistajan tavoitteena on mahdollistaa toiminnan kehittäminen liittämällä viheralue osaksi tonttia, sillä nykyinen piha-alue on pieni ja suojelumerkinnot rajoittavat sen käyttöä merkittävästi.

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

Kaupungin lähtökohtana ja tavoitteena on tarkistaa 2018 voimaan tullutta asemakaavaa. Ratamestarin puiston käyttö lähivirkistysalueena on rajoitettua koska alue rajoittuu yksityisessä omistuksessa olevaan tonttiin ja VT4 -maantiealueeseen. Tavoitteena on selvittää voidaanko alue liittää KL -tonttiin alueena, jolla ei ole rakennusoikeutta.

7. Asemakaavan muutoksen käynnistäminen Sopimusalueella

Tavoitteena on, että mahdollinen asemakaavan muutosehdotus käsitellään Rovaniemen kaupunginvaltuustossa tai muussa toimivaltaisessa toimielimessä vuoden 2026 loppuun mennessä.

Maankäyttö- ja rakennuslain 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 maankäyttö- ja rakennuslain 59 §:ssä säädetyn tai Sopimusalueen asemakaavoituksen muutoin edellyttämien kaavallisten selvitysten kustantajina erikseen sovittavalla tavalla.

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

8. Sopimusaluetta koskeva maankäyttösopimus ja alueluovutukset

Sopijapuolet sitoutuvat tarvittaessa neuvottelemaan mahdollisen asemakaavan muutosehdotuksen julkisesti nähtävillä olon jälkeen Sopimusaluetta koskevan maankäyttösopimuksen ja asemakaavan mukaisten alueiden luovutukset kulloinkin voimassa olevaan Kaupungin maapoliittisen ohjelmaan kirjattujen arviointi- ja muiden sopimusperiaatteiden mukaisesti. Sopijapuolet ovat tietoisia siitä, että neuvoteltavan maankäyttösopimuskorvauksen ja alueluovutusten määrittämisen lähtökohtana 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 lakkaaminen

Sopimus tulee voimaan sopijapuolia 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

Osapuolilla ei ole oikeutta siirtää Sopimusta osittain tai kokonaan ulkopuoliselle kolmannelle taholle ilman Kaupungin kirjallista suostumusta.

11. Erimielisyyksien ratkaiseminen

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

12. Sopimuskappaleet, päiväys ja allekirjoitukset

Sopimus on allekirjoitettu kahtena (2) samansanaisena kappaleena, yksi kullekin sopijapuolelle.

Rovaniemellä päivänä kuuta 2025.

13. Liite

Kartta Sopimusalueesta

Kartta kaava-alueesta