

# Sopimus asemakaavoituksen käynnistämisestä (Luonnos)

tekninen lautakunta 24.10.2023 § x

## 1. Sopijapuolet

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

Koy Rovatori Y-tunnus 0882202-5  
Ahkiomaantie 15 B10  
96300 Rovaniemi,  
jäljempänä ("Maanomistaja")

## 2. Sopimusalue

Tämä Sopimus koskee Maanomistajan omistamia kiinteistöjä 698-409-19-4, 698-409-19-5 ja 698-409-19-6 liitekartan mukaisesti ("Sopimusalue").

Sopimusalueen pinta-ala on yhteensä n. 18.000 m<sup>2</sup>.

## 3. Sopimuksen tarkoitus

Tämän Sopimuksen tarkoituksena on sopia Kaupungin ja vuokraoikeuden haltijan 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. Lähtö- ja kaavatilanne

Koy Rovatori on 26.1.2022 hakenut asemakaavan laatimista omistamilleen kiinteistöille 698-409-19-4, 698-409-19-5 ja 698-409-19-6.

### Yleiskaava

Alueelle ei ole yleiskaavaa.

### Asemakaava

Alueella on voimassa 13.8.2021 lainvoiman saanut asemakaava, jossa alue on osoitettu Maa- ja metsätalousalueeksi, jolla on ulkoilun ohjaustarvetta.

### 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 liittyvät prosessin lähtötilanteessa ja sen aikana. Niistä aiheutuvat kustannukset osoitetaan kaavamutoksen hakijalle.

## **5. Maanomistajan esittämät tavoitteet ja lähtökohdat Sopimusalueen asemakaavoitukselle**

Maanomistajan tavoitteena on toteuttaa alueelle toimi- ja liiketilaa matkailun tarpeisiin, huoltopalveluihin ja kaluston säilytykseen. Alueelle tulisi saada rakennusoikeutta noin 3.300 kem<sup>2</sup>.

Lähtökohdaksi on esitetty, että matkailuun liittyvien palvelujen painopiste siirtyy Napapiirille ja alan toimijoilla on tarvetta toimitiloista ja kausivarastoista. Alueen sijainti soveltuu hyvin ko. toimintaan. Alueen käyttö tukee myös maanomistajan matkailuun liittyvää toimintaa. Vesi-, viemäri- ja sähköverkot sijaitsevat alueen välittömässä läheisyydessä.

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

Kaupungin lähtökohdaksi ja tavoitteena on tarkistaa 13.8.2021 lainvoiman saanut Napapiirin asemakaavaa sekä mahdollisuutta laajentaa 21.12.2017 lainvoiman saanut Nikkarinkujan teollisuusalueen asemakaavaa.

Kaupunkistrategian mukaisesti kaupunki edistää yrittäjyyttä ja investointien onnistumista aktiivisella maankäytöllä ja kaupunki tunnistaa keskeiset kaavoitustarpeet alueen yritysten kannalta. Kaavoituksessa huomioidaan alueen soveltuminen toimitilarakentamiseen.

Kaupunki omistaa Sopimusalueen länsi- ja pohjoispuolelle olevat alueet, joiden kaavatilannetta voidaan tarkistaa samassa yhteydessä.

## **7. Asemakaavan muutoksen käynnistäminen Sopimusalueella**

Kaupunki käynnistää Sopimusalueen asemakaavoituksen päätöksellään. Tavoitteena on, että mahdollinen asemakaavan muutosehdotus käsitellään Rovaniemen kaupunginvaltuustossa tai muussa toimivaltaisessa toimielimessä 31.12.2024 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 hallitsemansa 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**

Sopijapuolet sitoutuvat tarvittaessa neuvottelemaan mahdollisen asemakaavan muutosluonnoksen/-ehdotuksen julkisesti nähtävillä olon jälkeen Sopimusaluetta koskevan maankäyttö-sopimuksen kulloinkin voimassa olevaan Kaupungin maapoliittisen ohjelmaan kirjattujen arviointi- ja muiden sopimusperiaatteiden mukaisesti. Sopijapuolet ovat tietoisia siitä, että neuvoteltavan maankäyttösopimuskorvauksen määrittämisen lähtökohdaksi 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 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, kuitenkin viimeistään 31.12.2024, elleivät osapuolet yhteisesti sovi sen jatkamisesta tai päättämisestä tätä ennen.

Mikäli asemakaavoitus ei käynnisty lainkaan tai se ei johda tavoiteltuun lainvoimaiseen asemakaavaan Sopimusalueella, osapuolilla ei ole vaatimuksia toisiaan kohtaan.

## **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) samansanisena kappaleena, yksi kullekin sopijapuolelle.

Rovaniemellä . 2023

## **13. Liite**

Kartta Sopimusalueesta