

Sopimus asemakaavoituksen käynnistämisestä

Kaupunginhallitus xx.xx.2026 § xx
ROIDno- 2026-xxx

1. Sopijapuolet

Rovaniemen kaupunki 1978283-1
PL 8216,
96101 Rovaniemi,
jäljempänä ”Kaupunki”

Kiinteistö Oy Aittatie 1 2626991-3
Asemieskatu 1
96100 Rovaniemi
jäljempänä ”Maanomistaja”

2. Sopimusalue

Sopimus koskee kiinteistöjä 698-401-30-137 ja 698-401-30-138 .

Sopimusalueen pinta-ala on noin 13,9 ha.

Kartta sopimusalueesta on liitteenä

3. Sopimuksen tarkoitus

Tämän Sopimuksen tarkoituksena on sopia Kaupungin ja Maanomistajan välisestä yhteistyöstä Sopimusalueen kehittämiseksi.

Alueidenkäyttölain 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 hyväksymiseen Sopimusalueelle. Mikäli käynnistyvä asemakaavoitus Sopimusalueella ei johda hyväksytyyn asemakaavaan, sopijapuolilla ei ole siitä johtuvia vaatimuksia toisiaan kohtaan.

Sopimussuhteen luonne on asteittain syvenevä yhteistyö sopijapuolten välillä.

4. Kaavoitustilanne

Yleiskaava

Osalla sopimusaluetta on voimassa kaupunginvaltuuston 20.3.2017 hyväksymä Niskanperän osayleiskaava. Sopimusalueella on kohde, jolla maaperän mahdollinen puhdistustarve on alueella selvitettävä asemakaavoituksessa (saa 4).

Asemakaava

Alueella ei ole asemakaavaa

5. Maanomistajan esittämät tavoitteet ja lähtökohdat Sopimusalueen asemakaavoitukselle

Maanomistajan tavoitteena on saada sopimusalueelle asemakaavoitetuksi pientalovaltaista asumista ja mahdollisesti palveluita. Suunnitelma tarkentuu kaavaprosessin aikana.

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

Tavoitteena on laatia asemakaava Kaupungin ja Maanomistajan omistamille alueille Imari-Kuolavaara alueelle.

Kaupunkistrategian mukaisesti edistetään rakentamista kestävän kehityksen mukaisesti olemassa olevan kunnallistekniikan piirissä. Tavoitteena on myös huomioida alueen toiminnallista ja kaupunkikuvallista kokonaisuutta sekä luontoarvojen turvaamista ja riittävien viheralueiden määrää.

Kaupungin tavoitteet perustuvat kaupungin hyväksymiin kaupunkistrategiaan, yleiskaavaan, maapoliittiseen ohjelmaan sekä maankäytön toteuttamisohjelmaan ja asuntopoliittikan mukaisiin tavoitteisiin.

Kaupunki voi kaavoittajana muun muassa asettaa Alueidenkäyttölainsäädännön taikka siinä tai rakennuslaissa säädetyn nojalla annettujen säännösten ja määräysten vaatimuksiin nähden tarpeelliseksi katsomiansa Sopimusaluetta koskevia maankäyttöllisiä, toiminnallisia, kaupunkikuvallisia ynnä muita reunaehtoja.

7. Asemakaavoituksen käynnistäminen Sopimusalueella

Kaupunki käynnistää Sopimusalueen asemakaavoituksen päättämässään aikataulussa. Tavoitteena on, että mahdollinen asemakaavaehdotus käsitellään toimivaltaisessa päätöselimessä vuoden 2028 aikana.

Alueidenkäyttölain 59 §:n mukaan kunnalla on oikeus periä Maanomistajalta asemakaavan laatimisesta ja käsittelystä aiheutuneet kustannukset siltä osin, kuin asemakaava on pääasiassa yksityisen edun vaatima ja laadittu Maanomistajan aloitteesta. Maanomistaja sitoutuu maksamaan Kaupungille osaltaan Sopimusalueen asemakaavatyöstä seuraavasti:

- Mahdollisen asemakaavan laatimisesta ja käsittelystä aiheutuneet kustannukset määräytyvät kulloinkin voimassa olevan Kaupungin taksan mukaisesti.
- Maanomistaja toimii mahdollisesti tarvittavien Alueidenkäyttölain 59 §:ssä säädetyn tai Sopimusalueen asemakaavatyön muutoin edellyttämien kaavallisten selvitysten kustantajana omistamansa kiinteistön osalta. 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 Alueidenkäyttölain 59 §:ssä säädetyn tai Sopimusalueen asemakaavoituksen muutoin edellyttämien kaavallisten selvitysten tilaajana/ohjaajana.

8. Sopimusaluetta koskeva maankäyttösopimus

Sopijapuolet sitoutuvat neuvottelemaan mahdollisen asemakaavaehdotuksen julkisesti nähtävillä olon jälkeen Sopimusaluetta koskevan maankäyttösopimuksen 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 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 asemakaava saa lainvoiman.

Mikäli asemakaavoitus ei käynnisty lainkaan tai se ei johda tavoiteltuun lainvoimaiseen asemakaavaan Sopimusalueella osapuolet neuvottelevat sopimuksen jatkamisesta tai päättämisestä.

10. Sopimuksen siirtäminen

Mikäli Maanomistaja siirtää sopimuksen kolmannelle Sopimuksen voimassa ollessa, vastaa Maanomistaja edelleen Kaupunkiin nähden Sopimuksen mukaisista velvoitteista, ellei luovutuskirjassa ole sovittu em. sopimusvelvoitteiden siirtyvän luovutuksensaajalle. Maanomistaja on velvollinen ilmoittamaan Kaupungille viipymättä sopimuksen siirrosta.

11. Sopimusalueen luovuttaminen

Mikäli Maanomistaja luovuttaa Sopimusalueen omistuksen, hallinnan tai hallintaan oikeuttavat osakkeet kolmannelle taholle Sopimuksen voimassa ollessa, vastaa Maanomistaja edelleen Kaupunkiin nähden Sopimuksen mukaisista velvoitteista, ellei luovutuskirjassa ole siirretty myös Sopimusta. Maanomistaja on velvollinen ilmoittamaan Kaupungille viipymättä sopimuksen siirrosta.

12. Erimielisyyksien ratkaiseminen

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

13. Jakelu, päiväys ja allekirjoitukset

Sopimus on allekirjoitettu kolmena samansanaisena kappaleena, yksi kummallekin osapuolelle.

Rovaniemellä päivänä kuuta 2026.