

MAANKÄYTTÖSOPIMUS

Kaupunginhallitus _____ . _____ 2025 § _____
ROIDno-2024-4151

Sopijapuolet

Rovaniemen kaupunki
Hallituskatu 7
PL 8216
96101 Rovaniemi
Y-1978283-1

jäljempänä ”Kaupunki”

Alaojat-Yhtiöt Oy
Koivikkotie 3 B 1, 96300 Rovaniemi
Tontin 698-9-9023-2 omistaja
Y-2016525-9

Rovaniemen Master Oy
Teollisuustie 9, 96320 Rovaniemi
Tontin 698-9-9023-3 omistaja
Y-0985234-9

jäljempänä yhdessä ”Maanomistaja”

Sopimuksen kohde

Rovaniemen kaupungin 9. kaupunginosan 9023 korttelin tontit 2 ja 3. Sopimusalueen pinta-ala on 27750 m². Jäljempänä tässä sopimuksessa myös ”Sopimusalue”

Sopimusalue ja asemakaavaehdotus on esitetty tämän sopimuksen liitekartassa.

Sopimuksen tausta ja kaavoitustilanne

Asemakaavan muutos on käynnistynyt maanomistajan hakemuksesta.

Voimassa oleva asemakaava

Alueella on voimassa 26.1.2016 hyväksytty asemakaava, jossa sopimusalue on merkitty liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (TL). Tonttien rakennusoikeus osoitettu tehokkuusluvulla $e=0,40$.

Sopimuksen tarkoitus

Kaupunki ja Maanomistajat sopivat alueidenkäyttölain 12 a luvun ja kaupunginvaltuuston hyväksymien maankäyttösopimusperiaatteiden mukaisesti tällä sopimuksella asemakaavan muutosehdotuksen nro 698 2025-12 mukaisesta sopimuksen kohteen toteuttamisesta ja Maanomistajien osuudesta kaavamuutosaluetta palvelevan yhdyskuntarakentamisen kaupungille aiheuttamiin ja aiheutuviin kustannuksiin.

Kaupungin maapoliittisen ohjelman mukaisesti maankäyttösopimuskorvaus tullaan käyttämään täysimääräisesti asemakaava-alueen tai siihen toiminnallisesti liittyvän alueen kunnallistekniikan rakentamiseen.

Sopimusehdot

1. Kunnallistekniikan järjestäminen

1.1 Vesi- ja jätevesihuollon järjestäminen

Maanomistajilla on velvollisuus liittyä kaupungin talousvesi- ja jätevesihuollon verkostoihin elleivät Kaupunki ja Maanomistajat vesihuoltolain puitteissa erikseen toisin sovi. Napapiirin Vesi perii kiinteistöiltä voimassa olevan hinnaston mukaiset vesi- ja jätevesihuollon liittymismaksut sekä vesi- ja jätevesimaksut. Vesihuolto rakentuu muun kuntatekniikan rakentamisen yhteydessä.

1.2 Kadut ja muut yleiset alueet

Asemakaavassa osoitettujen katujen, lähivirkistysalueiden ja puistojen suunnittelusta ja rakentamisesta vastaa Kaupunki omalla kustannuksellaan. Edellä mainittujen alueiden kunnossapidosta vastaa Kaupunki omalla kustannuksellaan.

1.2 Hulevedet

Maanomistajat vastaavat kiinteistönsä hulevesien hallinnasta. Jos hulevesiä ei voida hoitaa kiinteistöllä, kiinteistön tulee liittyä kaupungin hulevesijärjestelmään sen mukaan kuin siitä yleisesti säädetään.

1.3 Johtojen ja laitteiden siirtäminen

Maanomistajien alueella sijaitsevien putkien ja johtojen kaikista siirto- ja poistokustannuksista vastaavat Maanomistajat kustannuksellaan, mikäli rakennushanke edellyttää putkien tai johtojen siirtämistä tai poistamista. Kaupunki ei osallistu mahdollisiin siirtokustannuksiin.

1.5 Pysäköinnin järjestäminen

Maanomistajat ovat velvollisia järjestämään uuden asemakaavan vaatimat pysäköintipaikat asemakaavassa näille osoitetuille alueille ja *kaavan osoittamalla toteutustavalla*.

2. Maankäyttösopimuskorvaus ja sen maksaminen

Maankäyttösopimuskorvauksena Maanomistajat osallistuvat asemakaavan muutoksen nro 698 2025-12 palvelevan yhdyskuntarakentamisen kaupungille aiheuttamiin kustannuksiin, maksamalla Kaupungille seuraavasti:

Tontin 698-9-9023-2 osuus korvauksesta on

(satakahdeksankymmentäkolmetuhattaviisisataaneljäkymmentäyksi) (183541) euroa

Maksuaikataulu:

1. erä (10 % korvauksesta), 18355 euroa eräännyy maksettavaksi 90 päivän kuluessa siitä, kun asemakaavan muutos on kuulutettu voimaan.

2. erä (45% korvauksesta), 82593 euroa erääntyy maksettavaksi 30 päivän kuluessa rakennusluvan lainvoimaisuudesta tai viimeistään 5 vuoden kuluessa siitä, kun asemakaavan muutos on kuulutettu voimaan.
3. erä (45 % korvauksesta 82593 euroa erääntyy maksettavaksi 30 päivän kuluessa uudisrakennuksen käyttöönottokatselmuksesta tai viimeistään 7 vuoden kuluessa siitä, kun asemakaavan muutos on kuulutettu voimaan.

Tontin 698-9-9023-3 osuus korvauksesta on
(*sataseitsemänkymmentäkuusituhattaneljäsataneljäkymmentäyksi*) (176441) euroa

Maksuaikataulu:

1. erä (10 % korvauksesta), 17645 euroa erääntyy maksettavaksi 90 päivän kuluessa siitä, kun asemakaavan muutos on kuulutettu voimaan.
2. erä (45% korvauksesta), 79398 euroa erääntyy maksettavaksi 30 päivän kuluessa rakennusluvan lainvoimaisuudesta tai viimeistään 5 vuoden kuluessa siitä, kun asemakaavan muutos on kuulutettu voimaan.
3. erä (45 % korvauksesta 79398 euroa erääntyy maksettavaksi 30 päivän kuluessa uudisrakennuksen käyttöönottokatselmuksesta tai viimeistään 7 vuoden kuluessa siitä, kun asemakaavan muutos on kuulutettu voimaan.

Kaupunki perii jäljellä olevien maksuerien laskutusten yhteydessä 2 %:n vuotuisen koron alkaen kahden vuoden kuluttua asemakaavan voimaantulosta.

Keskusverolautakunnan ennakkoratkaisun, päätöksen nro 57/2004 mukaan maankäytösopimuskorvaus ei ole vastiketta liiketoiminnan muodossa tapahtuvasta palvelun myynnistä arvonlisäverolain 1 §:ssä tarkoittamalla tavalla, joten korvauksesta ei suoriteta arvonlisäveroa.

Maankäytösopimuskorvauksen viivästyskorko on korkolain 4 §:n mukainen.

Maankäytösopimuskorvaus ei sisällä kaavoitusmaksua.

3. Vakuus

Tontin 698-9-9023-2 omistaja luovuttaa 500000 euron parhaalla etusijalla olevan sähköisen panttikirjan 531/6.2.2013/1008 tonttien 698-9-9023-2 ja 698-9-9023-3 maksuerien 2-3 vakuudeksi kun tässä sopimuksessa tarkoitettu asemakaavan muutos on kuulutettu voimaan.

4. Sopimuksen siirtäminen

Mikäli Maanomistaja luovuttaa sopimuksen kohteena olevan kiinteistön, sen osan tai hallintaan oikeuttavat osakkeet kolmannelle, on luovutuskirjaan otettava tämän sopimuksen mukaiset ehdot siten, että luovutuksensaaja ottaa vastattavakseen tämän sopimuksen mukaiset korvaukset ja muut velvoitteet.

Maanomistaja on velvollinen ilmoittamaan kiinteistön luovutuksesta tai korvauserän eräännyttävästä tapahtumasta viipymättä kirjallisesti Rovaniemen kaupungin Paikkatieto- ja tonttipalvelut yksikölle.

Maanomistaja vastaa viime kädessä tämän sopimuksen velvoitteista, kunnes se on todistettavasti osoittanut kaupungille, että vastuu velvoitteista on siirtynyt luovutuksensaajalle.

5. Sopimuksen päättyminen

Tämä sopimus päättyy, kun sopimusosapuolet ilmoittavat sopimusvelvoitteensa täyttämisestä ja ovat allekirjoittaneet sopimuksen päättämistä koskevan asiakirjan.

6. Sopimuksen voimaantulo ja sitovuus

Sopimus tulee voimaan sopijapuolia sitovaksi, kun Kaupungin toimivaltaisen viranomaisen Sopimuksen hyväksymistä koskeva päätös on tullut lainvoimaiseksi ja sopijapuolien kelpoisuuden omaavat edustajat ovat allekirjoittaneet ja tarvittaessa varmistaneet Sopimuksen.

Mikäli asemakaavan muutos nro 698 2025-12 ei saa lainvoimaa tai tulee voimaan sisällöltään olennaisesti toisenlaisena, sopijapuolet sitoutuvat neuvottelemaan sopimuksen jatkamisesta tai sen päättämisestä.

Sopimuksen rautessa osapuolilla ei ole oikeutta mihinkään vaatimuksiin sopimuksen nojalla ja osapuolet eivät ole velvollisia mihinkään korvauksiin sopimuksen raukeamisen johdosta.

7. Erimielisyyksien ratkaiseminen

Erimielisyydet Sopimuksen tulkinnasta, joita sopijapuolet eivät neuvotteluissa pysty ratkaisemaan, ratkaistaan Lapin käräjäoikeudessa.

Jakelu, päiväys ja allekirjoitukset

Sopimus on allekirjoitettu kolmena (3) samansanaisena kappaleena, yksi kullekin sopijapuolelle.

Rovaniemellä 1. päivänä joulukuuta 2025.

Rovaniemen kaupunki

Pertti Onkalo
toimialajohtaja

Jukka Björkbacka
maankäyttöinsinööri

Alaojat-Yhtiöt Oy
Kalervo Alaoja
hallituksen puheenjohtaja

Rovaniemen Master Oy
Ilkka Alaoja
toimitusjohtaja

Karttaliite

