

Sopimus asemakaavoituksen käynnistämisestä

tekninen lautakunta xx.xx.2026 § xx
ROIDno- 2026-3647

1. Sopijapuolet

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

Kiinteistö Oy Korkalovaaran Palvelu Y 0192524-0
jäljempänä ("Maanomistaja")

Vestera Oy Y 2324076-0
jäljempänä ("Hakija")

2. Sopimusalue

Sopimus koskee tonttia 698-6-615-1. Sopimusalueen pinta-ala on 8402 m².

Kartta sopimusalueesta on liitteenä ("Sopimusalue").

3. Sopimuksen tarkoitus

Tämän Sopimuksen tarkoituksena on sopia Kaupungin, Maanomistajan ja Hakijan 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 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 7.10.2002 hyväksymä yleiskaava 2015. Alue on yleiskaavassa lähipalvelujen aluetta (pl).

Asemakaava

Alueella on voimassa 15.9.2014 hyväksytty asemakaava. Asemakaavaan sisältyvässä tonttijaossa tontti 1 on jaettu tonteiksi 3 ja 4.

Tontin 3 pinta-ala on 3515 m² ja rakennusoikeus 800 krs-m² + at 300. Tontti kuuluu asemakaavamerkinnältään rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeseen (AR). Tontti on rakentamaton.

Tontin 4 pinta-ala on 4888 m² ja rakennusoikeus 2300 krs-m². Tontti kuuluu asemakaavamerkinnältään asuin-, liike ja toimistorakennusten korttelialueeseen (AL-11). Rakennusrekisterin mukaan tontilla sijaitsee 2167 krs-m² myymälärakennus.

5. Hakijan esittämät tavoitteet ja lähtökohdat Sopimusalueen asemakaavoitukselle

Hakija on hakenut Maanomistajan valtuuttamana asemakaavan muutosta.

Tavoitteena on rakentaa toiselle tontille palveluasumisen yksikkö. Esitetty rakennusoikeuden määrä on 2300 krs-m² kerrosluvulla II.

Toiselle tontille on tavoitteena toteuttaa päivittäistavarakauppa ensimmäiseen kerrokseen ja yläpuolisiin kerroksiin asuntoja. Esitetty rakennusoikeuden määrä on 3000 krs-m².

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

Kaupungin lähtökohtana ja tavoitteena on tarkistaa 15.9.2014 vahvistettua asemakaavaa.

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 toteuttamishjelmaan ja asuntopolitiikan mukaisiin tavoitteisiin.

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

7. Asemakaavan muutoksen käynnistäminen Sopimusalueella

Kaupunki käynnistää Sopimusalueen asemakaavoituksen päättämässään aikataulussa. Tavoitteena on, että mahdollinen asemakaavan muutosehdotus käsitellään toimivaltaisessa päätöselimessä vuoden 2027 loppuun mennessä.

Alueidenkäyttölain 59 §:ssä säädetyn mukaan kunnalla on oikeus periä Hakijalta asemakaavan laatimisesta ja käsittelystä aiheutuneet kustannukset, mikäli asemakaava on pääasiassa yksityisen edun vaatima ja laadittu Hakijan aloitteesta. Hakija ja Maanomistaja ovat sopineet, että kaavoituskustannuksista vastaa Hakija. Hakija sitoutuu tontin asemakaavamuutoshanketta koskevilta osin maksamaan Kaupungille Sopimusalueen asemakaavoituksesta seuraavasti:

- Mahdollisen asemakaavan muutoksen laatimisesta ja käsittelystä aiheutuneet kustannukset kulloinkin voimassa olevan Kaupungin taksan mukaisesti.
- Hakija 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 neuvottelemaan mahdollisen asemakaavan muutosehdotuksen 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 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

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.