

MAANKÄYTTÖSOPIMUS

kaupunginhallitus 10.6.2024 § ____

Sopijapuolet

Rovaniemen kaupunki
Hallituskatu 7
PL 8216
96101 ROVANIEMI,
jäljempänä ”Kaupunki”

Y-1978283-1

ja
Asunto Oy Rova-Pekka
c/o Retta Isännöinti
Rovakatu 36
96200 Rovaniemi
jäljempänä ”Maanomistaja”

Y- 0195389-0

Sopimuksen kohde

Sopimusalue on 12.3.2024 päivätyn asemakaavaehdotuksen 1. kaupunginosan korttelissa 17 sijaitsevan kiinteistön 698-1-17-7 alue. Kiinteistön pinta-ala on kiinteistörekisterin perusteella 984 m². Sopimusalue on rajattu tämän sopimuksen liitekartassa. Jäljempänä tässä sopimuksessa myös ”Sopimusalue”.

Sopimuksen tausta ja kaavoitustilanne

Sopimusalue on maanomistajan omistuksessa. Kaupunginhallitus on 24.9.2018 § 349 päättänyt asemakaavamuutoksen vireille laittamisesta.

Maakuntakaavan kuvaus

Suunnittelualue on osa Rovaniemen ja Itä-Lapin maakuntakaavaa, joka kuulutettiin voimaan 21.9.2022. Alue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi (C).

Yleiskaavan kuvaus

Rovaniemen kaupunginvaltuuston 12.11.2012 (§140) hyväksymässä Keskustan osayleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi (C-3). Aluetta koskee määräys: ”Alueelle saa sijoittaa asuin-, majoitus-, toimisto- ja liikerakennuksia. Asemakaavaa laadittaessa on varmistettava kaupunkikuvallisten arvojen ja suojeltavan rakennuskannan säilyminen. Alueelle saa sijoittaa MRL 71a §:n tarkoittaman vähittäiskaupan suuryksikön.”

Asemakaavan kuvaus

Alueen asemakaava on vuodelta 1976. Se on voimassa mutta kuitenkin vanhentunut MRL § 60 mukaan eikä sen perusteella ei voida myöntää rakennuslupaa. Asemakaavassa alue on määritelty liikerakennusten (AL) ja yhdistettyjen liike- ja asuinrakennusten (ALK) korttelialueeksi. Lisäksi etelänurkka on osoitettu autopaikkojen korttelialueeksi (Ap).

Kaavoitusyksikkö on laatinut alueelle 12.3.2024 päivätyn asemakaavaehdotuksen. Asemakaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 3.4 - 2.5.2024.

Ehdotuksessa sopimusalueelle muodostuu liikerakennusten korttelialue (KL-13), jonka rakennusoikeus on 7300 kem2.

Sopimuksen tarkoitus

Kaupunki ja Maanomistaja sopivat maankäyttö- ja rakennuslain 12 a luvun ja kaupunginvaltuuston hyväksymien maankäyttösopimusperiaatteiden mukaisesti tällä sopimuksella asemakaavanmuutosehdotuksen nro 698 2018-9 mukaisesta sopimuksen kohteen toteuttamisesta ja Maanomistajan 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

Maanomistajalla on velvollisuus liittyä kaupungin talousvesi- ja jätevesihuollon verkostoihin elleivät Kaupunki ja Maanomistaja 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.

1.3 Hulevedet

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

1.4 Johtojen ja laitteiden siirtäminen

Maanomistajan alueella sijaitsevien yleisten runkoputkien ja johtojen siirto- ja poistokustannuksista vastaa Maanomistaja kustannuksellaan, mikäli Maanomistajan rakennushanke edellyttää putkien tai johtojen siirtämistä tai poistamista. Kaupunki ei osallistu mahdollisiin siirtokustannuksiin.

Muiden putkien ja johtojen siirtämisestä ja poistamisesta vastaa johdon omistaja.

1.5 Pysäköinnin järjestäminen

Maanomistaja on velvollinen järjestämään uuden asemakaavan vaatimat pysäköintipaikat asemakaavassa näille osoitetuille alueille ja kaavan osoittamalla toteutustavalla.

2. Maankäyttösopimuskorvaus

Maankäyttösopimuskorvauksena Maanomistaja osallistuu asemakaavan muutoksen nro 698 2018-9 rakentamista palvelevan yhdyskuntarakentamisen kaupungille aiheuttamiin kustannuksiin, maksamalla Kaupungille kahdeksansataakaksituhattaseitsemänsataakuusikymmentäneljä (802.764) euroa.

Maksuaikataulu:

- 1. erä 5% kokonaismaksusta, 40.138 euroa, erääntyy maksettavaksi 30 päivän kuluessa asemakaavan tultua voimaan.
- 2. erä 47,5% kokonaismaksusta, 381.313 euroa, erääntyy maksettavaksi 30 päivän kuluessa asemakaavaa koskevan rakennusluvan tullessa lainvoimaiseksi. Kuitenkin viimeistään seitsemän (7) vuoden kuluessa siitä, kun asemakaava on tullut voimaan.
- 3. erä 47,5% kokonaismaksusta, 381.313 euroa, erääntyy maksettavaksi 30 päivän kuluessa siitä kun rakennusta koskeva käyttöönottokatselmus on hyväksyttävästi suoritettu, kuitenkin viimeistään kymmenen (10) vuoden kuluessa siitä, kun asemakaava on tullut voimaan. ***Kolmannen erän suuruus tarkistetaan lainvoimaisen rakennusluvan tai muun viranomaispäätöksen mukaisen rakennusoikeuden jakauman perusteella.***

Asuinrakentamiseen osoitetun rakennusoikeuden arvo perustuu ulkopuoliseen arvioon 400 €/kem², jossa on huomioitu palveluasumisen mahdollisuus sekä liikerakentamisen osoitetun rakennusoikeuden arvoon 300 €/kem².

Keskusverolautakunnan ennakkoratkaisun, päätöksen nro 57/2004 mukaan maankäyttö-sopimuskorvaus ei ole vastiketta liiketoiminnan muodossa tapahtuvasta palvelun myynnistä arvonnlisäverolain 1 §:ssä tarkoittamalla tavalla, joten korvauksesta ei suoriteta arvonnlisäveroa.

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

Mikäli sopimuksen kohteena oleva tontti kokonaisuudessaan myydään kolmannelle, ennen edellä mainittuja päivämääriä, erääntyy korvaus kokonaisuudessaan maksettavaksi, ellei osapuolten kesken ole muuta kirjallisesti sovittu, 30 päivän kuluessa siitä, kun tontin omistus- tai hallintaoikeus kauppakirjan mukaan siirtyy uudelle omistajalle.

Maankäyttösopimuskorvauksen viivästyskorko on korkolain 4 §:n mukainen.

Maankäyttösopimuskorvaus ei sisällä mahdollista kaupunkisuunnittelun erikseen laskuttamaa kaavoitusmaksua.

3. Vakuus

Kaupungilla on oikeus Maanomistajaa kuulematta hakea kaksi **495.000 (neljäsaataayhdeksänkymmentäviisituhatta)** euron kiinnitystä parhaille etusijoille asemakaavan 698 2018-9 muutoksen kohteena olevaan kiinteistöön 698-1-17-7 tämän sopimuksen 2. ja 3. maksuerien saatavien vakuudeksi.

4. Asemakaavan toteuttaminen

Maanomistaja käynnistää Sopimusalueen rakentamisen päättämässään aikataulussa.

Maanomistajan alustava tavoiteaikataulu Sopimusalueen rakentamiselle on seuraava:

- 1) asemakaavan mukaisen kohteen rakentaminen aloitetaan viiden (5) vuoden kuluessa kun Sopimusaluetta koskeva asemakaava on lainvoimainen
- 2) vähintään 50 % asemakaavan mukaisesta rakennusoikeudesta on toteutetaan valmiiksi kymmenen (10) vuoden kuluessa kun Sopimusaluetta koskeva asemakaava on lainvoimainen.

5. Sopimuksen siirtäminen

Maanomistaja vastaa tämän sopimuksen velvoitteiden toteuttamisesta myös sopimuksen kohteena olevan kiinteistön/määräalan, sen osan tai kiinteistön/määräalan hallintaan oikeuttavien osakkeiden osalta, jotka se luovuttaa kolmannelle.

Maanomistaja on velvollinen ilmoittamaan luovutuksesta kuukauden sisällä kirjallisesti kaupungille (Rovaniemen kaupunki/Paikkatieto- ja tonttipalvelut).

Maanomistaja vastaa viime kädessä tämän sopimuksen velvoitteista, kunnes se on todistettavasti osoittanut kaupungille, että vastuu velvoitteista on siirtynyt luovutuksen-saajalle ja Kaupunki on siirron hyväksynyt.

6. Sopimuksen päätyminen

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

7. 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 2018-9 ei saa lainvoimaa tai tulee voimaan sisällöltään olennaisesti toisenlaisena, sopijapuolet sitoutuvat neuvottelemaan sopimuksen jatkamisesta tai sen päättämisestä.

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

8. Erimielisyyksien ratkaiseminen

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

9. Jakelu, päiväys ja allekirjoitukset

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

Rovaniemellä 10.6.2024

Kaupungin puolesta:



Pertti Onkalo
Tekniset palvelut
toimialajohtaja



Jukka Björkbacka
maanmittausasiantuntija



Asunto Oy Rova-Pekka
Matti Henttunen
puheenontaja

VOIMASSA OLEVA ASEMAKAAVA

