

Sopimusluonnos asemakaavoituksen käynnistämisestä

Yhdyskuntasuunnittelun lautakunta 22.8.2023 § __

1. Sopijapuolet

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

ja
- 1.2. Hoivatilat Oyj Y- 2241238-0
Kasarmintie 21
90130 OULU,
Jäljempänä ”Hakija”

2. Sopimusalue

Sopimus käsittää karttaliitteen mukaisen tontin 698-3-3065-1, osoitteessa Walleniuksenväylä 1. Sopimusalueen pinta-ala on noin 4732 m².

Hoivatilat Oyj ja Senaatti-kiinteistöt ovat tehneet tonttia koskevan kiinteistökaupan esisopimuksen 22.5.2023 ja Senaatti-kiinteistöt on 22.6.2023 päivätyllä valtakirjalla valtuuttanut Hoivatilat Oyj:n jättämään tonttia koskevan kaavamuutoshakemuksen sekä toteuttamaan osaltaan tarvittavia kaavamuutosprosessin aikaisia toimenpiteitä.

3. Sopimuksen tarkoitus ja sopimussuhteen luonne

Sopimuksen tarkoitus on, että sopijapuolet sopivat Sopimusalueen asemakaavoituksen käynnistämisestä ja tietyistä siihen liittyvistä ehdoista.

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 käynnistyvä asemakaavoitus Sopimusalueella välttämättä johda tavoiteltuun ja lähtökohtien mukaiseen asemakaavan muutokseen.

Mikäli käynnistyvä asemakaavoitus Sopimusalueella ei johda asemakaavan muutokseen, sopijapuolilla ei ole siitä johtuvia vahingonkorvausvaatimuksia toisiaan kohtaan.

Sopimussuhteen luonne on asteittain syvenevä yhteistyö sopijapuolten välillä.

4. Lähtötilanne

4.1. Lähtötilanne

Tontti 698-3-3065-1 on rakentamaton.

Hoivatilat Oyj ja Senaatti-kiinteistöt ovat tehneet tonttia koskevan kiinteistökaupan esisopimuksen xx.x.2023 ja Senaatti-kiinteistöt on 22.6.2023 päivätyllä valtakirjalla valtuuttanut Hoivatilat Oyj:n jättämään tonttia koskevan kaavamuutoshakemuksen sekä toteuttamaan osaltaan tarvittavia kaavamuutosprosessin aikaisia toimenpiteitä.

Aluetta koskee 23.4.2013 allekirjoitettu maankäyttösopimus. Sopimuksen mukaisesti Senaatti luovuttaa kaikki omistamansa asemakaavassa olevat rakentamattomat tontit rakentamattomina kolmannelle. Senaatti sitoutuu siihen, että ennen alueen tonttia koskevan kauppakirjan allekirjoittamista ostaja ja kaupunki sopivat kirjallisesti kaupan kohteen rakentamisesta, rakentamisaikataulusta ja sopimussakoista. Tämä sopimus otetaan liitteeksi kauppakirjaan.

4.2. Kaavatilanne

Yleiskaava

Alue on 5.9.2004 lainvoiman saaneessa Rovaniemen Yleiskaava 2015:ssa osoitettu Rajavartioston alueeksi (ER).

Asemakaava

Alueella on voimassa 21.12.2018 lainvoiman saanut asemakaava, jossa sopimusalue on merkitty AK -alueeksi (Asuinkerrostalojen korttelialue). Tontille on osoitettu pääkäyttötarkoituksen mukaista rakennusoikeutta 4200 kem2 sekä 430 kem2 autosuoja-, talous- ja huoltorakennuksia varten. Tontille saa rakentaa enintään 4-kerroksisia asuinkerrostaloja.

4.3. 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 suunnittelualueen osalta tai siihen liittyen selviävät prosessin lähtötilanteessa ja sen aikana. Niistä aiheutuvat kustannukset osoitetaan kaavam muutoksen hakijalle.

5. Hoivatilat Oyj:n esittämät tavoitteet ja lähtökohdat Sopimusalueen asemakaavoitukselle

Hoivatilat Oyj on 22.6.2023 valtakirjalla hakenut asemakaavan muutoksesta alueelle.

Hakija esittää lähtökohtinaan ja tavoitteinaan seuraavaa:

- tontin asemakaavan mukaisen käyttötarkoituksen muuttaminen siten, että se sallii ikäihmisten ympärivuorokautisen palveluasumisen, erityisryhmien asumisen, kevyempää ikäihmisten asumista sekä päiväkotitoimintaa.
- tontille osoitettua rakennusoikeutta ei ole tarvetta nostaa.
- rakennusalueen rajat sekä rakennusten massoittelu on syytä tarkistaa kaavam muutoksen yhteydessä kuitenkin niin, että Santamäentien varressa oleva puustoalue säilytetään

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, etteivät Hakijan esittämät tavoitteet ja lähtökohdat Sopimusalueen asemakaavoitukselle sekä mahdollisen asemakaavan muutoksen toteuttamiselle sido Kaupunkia kaavoittajana.

6. Kaupungin esittämät tavoitteet ja lähtökohdat Sopimusalueen asemakaavoitukselle

Tavoitteena on tarkistaa vuonna 2018 lainvoiman saanutta asemakaavaa.

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

7. Mahdollinen asemakaavan muutos Sopimusalueella

Kaupunki käynnistää Sopimusalueen asemakaavoituksen päättämässään aikataulussa. Tavoitteena on, että mahdollinen asemakaavan muutosehdotus käsitellään toimivaltaisessa päätöselimessä viimeistään vuoden 2024 loppuun mennessä.

Maankäyttö- ja rakennuslain 59 §:n 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. Hakija sitoutuu maksamaan Kaupungille Sopimusalueen asemakaavatyöstä seuraavasti:

- Mahdollisen asemakaavan muutoksen laatimisesta ja käsittelystä aiheutuneet kustannukset määräytyvät kulloinkin voimassa olevan Kaupungin taksan mukaisesti.
- Hakija toimii mahdollisesti tarvittavien maankäyttö- ja rakennuslain 59 §:ssä säädetyn tai Sopimusalueen asemakaavatyön muutoin edellyttämien kaavallisten selvitysten kustantajana. Hakijan 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, Hakijan kustannusvastuu tulee määrittää siten, että se vastaa Sopimusalueen osuutta tehdystä selvityksestä.

Kaupunki toimii mahdollisesti tarvittavien maankäyttö- ja rakennuslain 59 §:ssä säädetyn tai Sopimusalueen asemakaavoituksen muutoin edellyttämien kaavallisten selvitysten tilaajana/ohjaajana.

8. Sopimusaluetta koskevat maankäyttö sopimukset

Sopijapuolet sitoutuvat neuvottelemaan mahdollisen asemakaavan muutosluonnoksen/-ehdotuksen julkisesti nähtävillä olon jälkeen Sopimusaluetta koskevan maankäyttö sopimuksen Kaupungin maapoliittisen ohjelmaan kirjattujen arviointi- ja muiden sopimusperiaatteiden mukaisesti. Sopijapuolet ovat tietoisia siitä, että neuvoteltavan maankäyttö sopimuskorvauksen määrittämisen lähtökohtana siten ovat 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 sitovuus

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

10. Sopimuksen päättyminen

Sopimus päättyy kun Sopimusaluetta koskeva mahdollinen asemakaava on saanut lainvoiman, Sopimusaluetta koskevasta maankäyttö sopimuksesta ei päästä yhteisymmärrykseen ja Kaupunki keskeyttää Sopimusalueen asemakaavoituksen tai osapuolet keskenään sopivat sopimuksen päättämisestä.

11. Sopimuksen siirtäminen

Hakija ei saa siirtää Sopimusta osittain tai kokonaan kolmannelle taholle ilman Kaupungin kirjallista suostumusta.

12. Sopimusalueen luovuttaminen

Mikäli Hakija luovuttaa Sopimusalueen osittain tai kokonaan kolmannelle taholle Sopimuksen voimassa ollessa, vastaa Maanomistaja edelleen Kaupunkiin nähden Sopimuksen mukaisista velvoitteista, ellei luovutuskirjassa ole siirretty myös Sopimusta eikä Kaupunki ole erikseen kirjallisesti suostunut Sopimuksen siirtämiseen luovutuksen saajalle.

13. Erimielisyyksien ratkaiseminen

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

14. Jakelu, päiväys ja allekirjoitukset

Sopimus on allekirjoitettu kahtena samansanaisena kappaleena, yksi kummallekin osapuolelle.

Rovaniemellä __.__.2023

Rovaniemen kaupungin puolesta:

Pertti Onkalo
kaupungingeodeetti

Jukka Björkbacka
Maanmittausasiantuntija

Hoivatilat Oyj:n puolesta:
