

MAANKÄYTTÖSOPIMUS

kaupunginhallitus 10.6.2024 § _____

Sopijapuolet

Rovaniemen kaupunki Y-1978283-1
Hallituskatu 7
PL 8216
96101 ROVANIEMI,
jäljempänä ”Kaupunki”

ja

Lapinmaan Kiinteistö Oy Y-0219973-8
Rovakatu 36
96200 Rovaniemi
jäljempänä ”Maanomistaja”

Sopimuksen kohde

Sopimusalue on 12.3.2024 päivätyn asemakaavaehdotuksen 1. kaupunginosan korttelissa 17 sijaitsevien kiinteistöjen 698-1-17-1 ja 698-1-17-8 sekä 698-401-20-32 rajaama alue. Kiinteistöjen pinta-ala on kiinteistörekisterin perusteella yhteensä 6.259 m². Sopimusalue on rajattu tämän sopimuksen liitekartassa. Jäljempänä tässä sopimuksessa myös ”Sopimusalue Selvyyden vuoksi todetaan, että edellä mainittu asemakaavamuutos käsittää myös kiinteistön 698-1-17-7 alueen, mutta kyseinen Rova-Pekka Oy:n omistama kiinteistö jää tämän sopimuksen ulkopuolelle”.

Sopimuksen tausta ja kaavoitustilanne

Kiinteistöjen omistaja Lapinmaa on 19.12.2023 allekirjoittanut kiinteistön kauppaa koskevan esisopimuksen Osuuskauppa Arinan (y-tunnus 0187614-3) kanssa. Esisopimuksen tarkoituksena on, että Lapinmaa myy Arinalle em. asemakaavaehdotuksen mahdollistaman hotelli- ja liikerakennuksen rakentamiseen osoitettavan määrääalan omistamistaan kiinteistöistä sen jälkeen, kun em. asemakaavamuutos on tullut lainvoimaiseksi ja muut esisopimuksen ehdot ovat toteutuneet. Lisäksi Arina toteuttaa asemakaavan edellyttämät muutokset Lapinmaan omistukseen jäävälle osalle kiinteistöjä.

Sopimusalue on rajattu tämän sopimuksen liitekartassa. Jäljempänä tässä sopimuksessa myös ”Sopimuksen kohde”. Jäljempänä ”Maanomistajalla” tarkoitetaan Arina sen jälkeen, kun omistusoikeus esisopimuksen kohteeseen on siirtynyt Arinalle.

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 asemakaavan muutoksen kohteena olevalle alueelle muodostuu seuraavat korttelialueet

- a) liikerakennusten korttelialue, jolle voidaan sijoittaa myymälä- ja ravintolatiloja sekä hotellitoimintoja (KL-10). Alueelle on osoitettu rakennusoikeutta asemakaavaehdotuksessa 13.700 + ma300 kem2.
- b) asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL). Alueelle on osoitettu rakennusoikeutta 3500+ma900. Alueella sijaitsevaa rakennusta koskee suojelumääräys sr-14.
- c) autopaikkojen korttelialue (LPA) on tarkoitettu ajoneuvopysäköintiä varten, sen pinta-ala on 1331 m² eikä sillä ole rakennusoikeutta. Alueelle on osoitettu jakelumuuntamolle ohjeellinen sijainti.

Sopimuksen tarkoitus

Kaupunki ja Maanomistaja sopivat maankäyttö- ja rakennuslain 12 a luvun ja kaupunginvaltuuston hyväksymien maankäyttösopimusperiaatteiden mukaisesti tällä sopimuksella asemakaavanmuutosehdotuksen nro 698 2018-9 sisältyvän 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 seitsemänsataaviisikymmentäseitsemäntuhatta viisisataa (757.500) euroa.

Maksuaikataulu:

1 erä: 1/5 kokonaismaksusta, 151.400 euroa, eräännyy maksettavaksi 30 päivän kuluessa asemakaavan tultua voimaan.

2 erä: 2/5 kokonaismaksusta, 302.800 euroa, eräännyy maksettavaksi 30 päivän kuluessa asemakaavaa koskevan rakennusluvan lainvoimaiseksi tulemisesta.

3 erä: 2/5 kokonaismaksusta, 302.800 euroa, eräännyy maksettavaksi 30 päivän kuluessa rakennusta koskevan hyväksytyyn käyttöönottotarkastuksesta, kuitenkin viimeistään seitsemän (7) vuoden kuluessa siitä, kun asemakaava on tullut voimaan.

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

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

Maankäyttösopimuskorvauksen viivästyskorko on korkolain 4 §:n mukainen.

Maankäyttösopimuskorvaus ei sisällä mahdollista kaupunkisuunnittelun erikseen laskuttamaa kaavoitusmaksua.

3. Vakuus

Asemakaavan tultua voimaan Maanomistaja toimittaa Kaupungille viipymättä tämän sopimuksen 2. ja 3. maksuerien saatavien vakuudeksi yhteensä 940.000 (yhdeksänsataaneljäkymmentäkymmentätuhatta) vakuuden. Vakuus voidaan asettaa 2. ja 3. maksuerille kahtena 470.000 vakuutena erikseen. Vakuudeksi on sovittu pankin omavelkainen takaus. Vakuuden tulee olla voimassa vähintään 6 kuukautta maksuerän eräpäivän jälkeen.

4. Asemakaavan toteuttaminen

Maanomistaja tavoitteena on toteuttaa Sopimusalueen rakentaminen seuraavasti:

1. ensimmäisen asemakaavan mukaisen kohteen rakentaminen 3 vuoden kuluessa kun Sopimusaluetta koskeva asemakaava on lainvoimainen
2. vähintään 50 % asemakaavan mukaisesta rakennusoikeudesta valmiiksi kymmenen (10) vuoden kuluessa kun Sopimusaluetta koskeva asemakaava on lainvoimainen.

5. Sopimuksen siirtäminen

Kaupunki on tietoinen Lapinmaan tarkoituksesta siirtää Sopimuksen kohteen omistusoikeus Arinalle. Arina sitoutuu kiinteistön kauppakirjassa vastaamaan tämän maankäyttösopimuksen mukaisista velvoitteista. Kaupunki ilmoittaa tämän sopimuksen allekirjoituksin hyväksyvänsä Sopimuksen kohteena olevan alueen siirron Arinalle.

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 luovutuksensaajalle.

6. Sopimuksen päätyminen

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

Mikäli Rovaniemen kaupunginvaltuusto ei ole hyväksynyt sopimuksen tarkoittamaa asemakaavamuutosta 31.12.2024 mennessä, on Maanomistajalla oikeus luopua tämän sopimuksen asemakaavamuutoshakemuksestaan. Maanomistajan on tässä tapauksessa ilmoitettava asiasta kirjallisesti Rovaniemen kaupungille viimeistään 30.10.2025 mennessä.. Sopimuksen päättyessä em. vuoksi, osapuolilla ei ole oikeutta mihinkään vaatimukseen sopimuksen nojalla ja osapuolet eivät ole velvollisia mihinkään korvauksiin sopimuksen raukeamisen johdosta.

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 sopimus ei tule voimaan, 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 5.6.2024

Kaupungin puolesta



Pertti Onkalo
Tekniset palvelut
toimialajohtaja



Jukka Björkbacka
maanmittausasiantuntija

Lapinmaan Kiinteistö Oy:n puolesta



Antero Harjuniemi
hallituksen jäsen



Kalervo Alaoja
hallituksen jäsen

VOIMASSA OLEVA ASEMAKAAVA

