

# MAANKÄYTTÖSOPIMUS

Kaupunginhallitus xx.xx.xxxx § x  
ROIDno-2023-362

## Sopijapuolet

- |    |  |              |
|----|--|--------------|
| a) | Rovaniemen kaupunki ("Kaupunki")<br>Hallituskatu 7<br>PL 8216<br>96101 Rovaniemi             | Y-1978283-1  |
| b) | Lapin Ensi- ja turvakoti ry<br>Lähteentie 5<br>96400 ROVANIEMI,<br>jäljempänä "Maanomistaja" | Y- 0210570-3 |

## Sopimuksen kohde

Rovaniemen kaupungin 4. kaupunginosan 4001 korttelissa oleva kiinteistö 698-4-4001-2. Sopimusalue on rajattu tämän sopimuksen liitekartassa 1. Sopimusalueen pinta-ala on n 5926 m<sup>2</sup>. Jäljempänä tässä sopimuksessa myös "Sopimusalue".

## Sopimuksen tausta ja kaavoitustilanne

Asemakaavan muutoksen kohteena on noin 5925 m<sup>2</sup> suuruinen liitekartta 1 mukainen alue.

Sopimusalue on yksityisessä omistuksessa.

### *Yleiskaavan kuvaus*

Alue on voimassa olevassa Rovaniemen Yleiskaava 2015:ssa osoitettu Palvelujen ja hallinnon (P) alueeksi.

### *Asemakaavan kuvaus*

Alueella on voimassa 14.7.2000 lainvoiman saanut asemakaava, jossa sopimusalue on merkitty YS –alueeksi (Sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue). Tontin rakentamistehokkuus on osoitettu tehokkuusluvulla e= 0,5 jonka perusteella tontilla on rakennusoikeutta 2.963 kem<sup>2</sup>.

## Sopimuksen tarkoitus

Kaupunki ja Maanomistajat sopivat maankäyttö- ja rakennuslain 12 a luvun ja kaupunginvaltuuston hyväksymien maankäyttösopimusperiaatteiden mukaisesti tällä sopimuksella asemakaavanmuutosehdotuksen nro 698 2023-6 mukaisesta sopimuksen kohteen toteuttamisesta ja Maanomistajien osuudesta kaavamuuotosaluetta 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.

#### 1.4 Rasitteet

#### 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 Maanomistaja osallistuu asemakaavan muutoksen nro 698 2023-6 rakentamista palvelevan yhdyskuntarakentamisen kaupungille aiheuttamiin kustannuksiin, maksamalla Kaupungille satakolmekymmentäkuusituhattakahdeksansataaviisikymmentäviisi (136.855) euroa.

Tontin 4 (YSA) osuus korvauksesta on 61.817 euroa.

Maksuaikataulu:

1. erä (n. 1/3 osa korvauksesta), 20.605,00 euroa erääntyy maksettavaksi 90 päivän kuluessa siitä, kun asemakaavan muutos on kuulutettu voimaan.

2. erä (n.1/3 osa korvauksesta), 20.606,00 euroa erääntyy maksettavaksi 30 päivän kuluessa rakennusluvan lainvoimaisuudesta tai viimeistään 5 vuoden kuluessa siitä, kun asemakaavan muutos on kuulutettu voimaan.
3. erä (n.1/3 osa korvauksesta), 20.606,00 euroa erääntyy maksettavaksi 30 päivän kuluessa uudisrakennuksen käyttöönottokatselmuksesta tai viimeistään 7 vuoden kuluessa siitä, kun asemakaavan muutos on kuulutettu voimaan.

Tontin 3 (AK) osuus korvauksesta on 75.038 euroa.

Maksuaikataulu:

1. erä (n. 1/3 osa korvauksesta), 25.012,00 euroa erääntyy maksettavaksi 90 päivän kuluessa siitä, kun asemakaavan muutos on kuulutettu voimaan.
2. erä (n. 1/3 osa korvauksesta), 25.013,00 euroa erääntyy maksettavaksi 30 päivän kuluessa rakennusluvan lainvoimaisuudesta tai viimeistään 5 vuoden kuluessa siitä, kun asemakaavan muutos on kuulutettu voimaan.
3. erä (n. 1/3 osa korvauksesta), 25.013,00 euroa erääntyy maksettavaksi 30 päivän kuluessa uudisrakennuksen käyttöönottokatselmuksesta tai viimeistään 7 vuoden kuluessa siitä, kun asemakaavan muutos on kuulutettu voimaan.

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

Kaupunki perii maksuerien laskutusten yhteydessä 2 %:n vuotuisen koron alkaen kahden 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.

Maankäytösopimuskorvauksen viivästyskorko on korkolain 4 §:n mukainen.

Maankäytösopimuskorvaus ei sisällä mahdollista kaupunkisuunnittelun erikseen laskuttamaa kaavoitusmaksua.

### **3. 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. Kyseiseen luovutuskirjaan on otettava tämän sopimuksen mukaiset ehdot siten, että tämän sopimuksen mukainen korvaus ja muut mahdolliset saatavat maksetaan sopimusrikkomuksen tapahtuessa Kaupungille.

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

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

#### **4. Sopimuksen päättymisen**

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

#### **5. 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 2023-6 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.

#### **6. Erimielisyyksien ratkaiseminen**

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

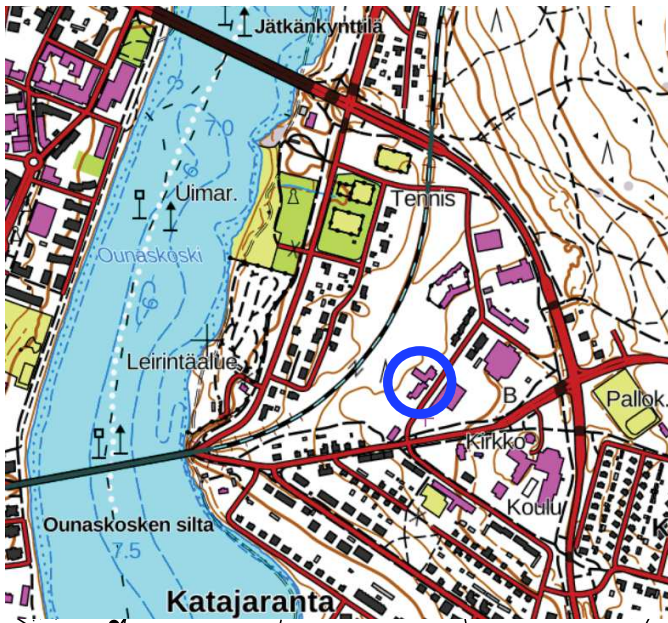
#### **Jakelu, päiväys ja allekirjoitukset**

Sopimus on allekirjoitettu kahtena (2) samansanaisena kappaleena, yksi molemmille sopijapuolille.

Rovaniemellä [päivämäärä]

Kaupungin puolesta:

Maanomistajan puolesta:

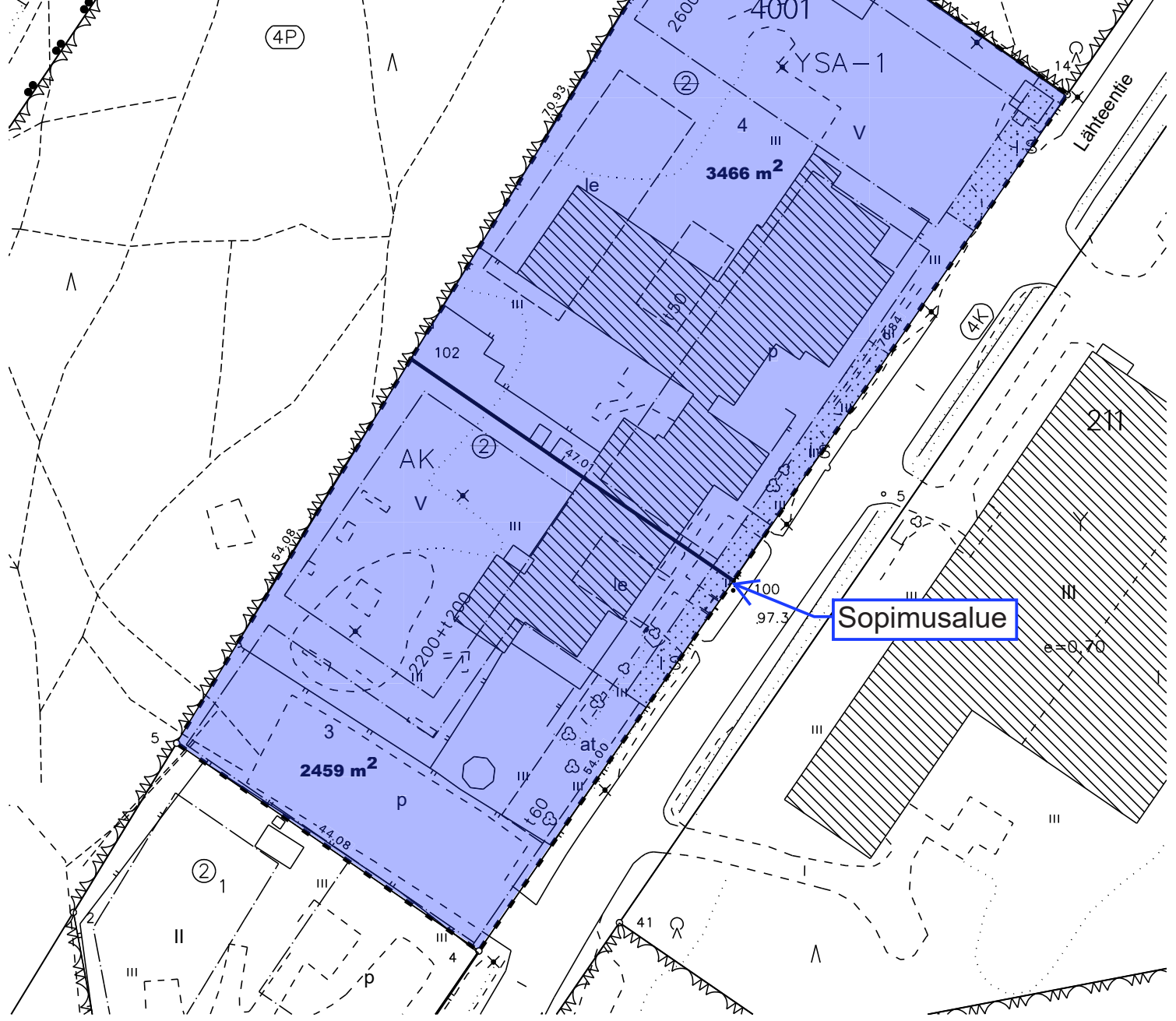


### Karttaliite 1

KAUP. OSA	4
CORTTELI	4001
ONTIT	3,4
MUUTT. TONTIT	2
J-KARTTA	4001-2

### KOORDINAATTILUETTELO

N:O	X	Y
18	7378406.804	26488889.837
14	7378378.005	26488931.760
102	7378346.252	26488852.894
100	7378319.625	26488891.638
5	7378300.085	26488824.728
4	7378275.122	26488861.053



### MUODOSTUMINEN

TONTTI	P-ALA	OSAPINTA-ALA	RNo
3	2459	2459	4 4001 2
4	3466	3466	4 4001 2

### KIINTEISTÖN NIMI