

MAANKÄYTTÖSOPIMUS

Kaupunginhallitus _____ 2025 § _____
ROIDno-2020-3313

Sopijapuolet

Rovaniemen kaupunki
Hallituskatu 7
PL 8216
96101 Rovaniemi

Y-1978283-1

jäljempänä ”Kaupunki”

Kiinteistö Oy Rovaniemen Valtakatu 23
Mannertie 15
97280 Tapio

Y-0646016-3

jäljempänä ”Maanomistaja”

Sopimuksen kohde

Rovaniemen kaupungin 1. kaupunginosan 16 korttelissa oleva kiinteistö 698-1-16-6. Sopimusalueen pinta-ala on 3166 m². Jäljempänä tässä sopimuksessa myös ”Sopimusalue”
Sopimusalue ja asemakaavaehdotus on esitetty tämän sopimuksen liitekartassa.

Sopimuksen tausta ja kaavoitustilanne

Asemakaavan muutos on käynnistynyt maanomistajan hakemuksesta.

Yleiskaava

Alue on voimassa olevassa Rovaniemen keskustan osayleiskaavassa keskustatoimintojen alueeksi (C-3), jolle saa sijoittaa asuin-, majoitus-, toimisto- ja liikerakennuksia.

Voimassa oleva asemakaava

Alueella on voimassa 25.7.1987 lainvoiman saanut asemakaava, jossa sopimusalue on merkitty liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (KL). Tontin rakennusoikeus osoitettu kerrosneliömetreinä 6360 krs-m².

Sopimuksen tarkoitus

Kaupunki ja Maanomistajat sopivat alueidenkäyttölain 12 a luvun ja kaupunginvaltuuston hyväksymien maankäyttösopimusperiaatteiden mukaisesti tällä sopimuksella asemakaavan muutosehdotuksen nro 698 2022-3 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.

1.5 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 2022-3 rakentamista palvelevan yhdyskuntarakentamisen kaupungille aiheuttamiin kustannuksiin, maksamalla Kaupungille (*yhdeksäsataakahdeksankymmentäviisituhatta (985. 000)*) euroa.

Maksuaikataulu:

1. erä (5 % korvauksesta), 49.250 euroa eräännyy maksettavaksi 90 päivän kuluessa siitä, kun asemakaavan muutos on kuulutettu voimaan.
2. erä (30% korvauksesta), 295.500 euroa eräännyy maksettavaksi 30 päivän kuluessa rakennusluvan lainvoimaisuudesta tai viimeistään 3 vuoden kuluessa siitä, kun asemakaavan muutos on kuulutettu voimaan.

3. erä (30 % korvauksesta), 295.500 euroa erääntyy maksettavaksi 30 päivän kuluessa ensimmäisen rakennusvaiheen uudisrakennuksen käyttöönottokatselmuksesta tai viimeistään 7 vuoden kuluessa siitä, kun asemakaavan muutos on kuulutettu voimaan.
4. erä (35% korvauksesta), 344.750 euroa erääntyy maksettavaksi 30 päivän kuluessa toisen rakennusvaiheen uudisrakennuksen käyttöönottokatselmuksesta tai viimeistään 10 vuoden kuluessa siitä, kun asemakaavan muutos on kuulutettu voimaan.

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

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

Maankäyttösopimuskorvauksen viivästyskorko on korkolain 4 §:n mukainen.

Maankäyttösopimuskorvaus ei sisällä kaavoitusmaksua.

3. Vakuus

Kaupungilla on oikeus hakea Maanomistajaa kuulematta sopimuksen kohteena olevaan kiinteistöön 698-1-16-6 kaksi 384.150 euron kiinnitystä maksuerien 2-3 vakuudeksi ja 448.175 euron kiinnityksen maksuerän 4 vakuudeksi kun tässä sopimuksessa tarkoitettu asemakaavan muutos on kuulutettu voimaan. Kiinteistöön kohdistuu ennestään vahvistettu kiinnitys MML/392981/72/2019 Etusija: 16.7.2019 / 392981. Tähän sopimukseen perustuvat kiinnitykset vahvistetaan liitteenä olevan kiinnityshakemuksen mukaisesti etusijoille 2-4.

4. Sopimuksen siirtäminen

Mikäli Maanomistaja luovuttaa sopimuksen kohteena olevan kiinteistön, sen osan tai hallintaan oikeuttavat osakkeet kolmannelle, on luovutuskirjaan otettava tämän sopimuksen mukaiset ehdot siten, että luovutuksensaaja ottaa vastattavakseen tämän sopimuksen mukaiset korvaukset ja muut velvoitteet.

Maanomistaja on velvollinen ilmoittamaan kiinteistön luovutuksesta tai korvauserän eräännyttävästä tapahtumasta viipymättä kirjallisesti Rovaniemen kaupungin Paikkatieto- ja tonttipalvelut yksikölle.

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

5. Sopimuksen päättyminen

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

6. 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 2022-3 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.

7. 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 12. päivänä syyskuuta 2025.

Rovaniemen kaupunki

Pertti Onkalo
toimialajohtaja

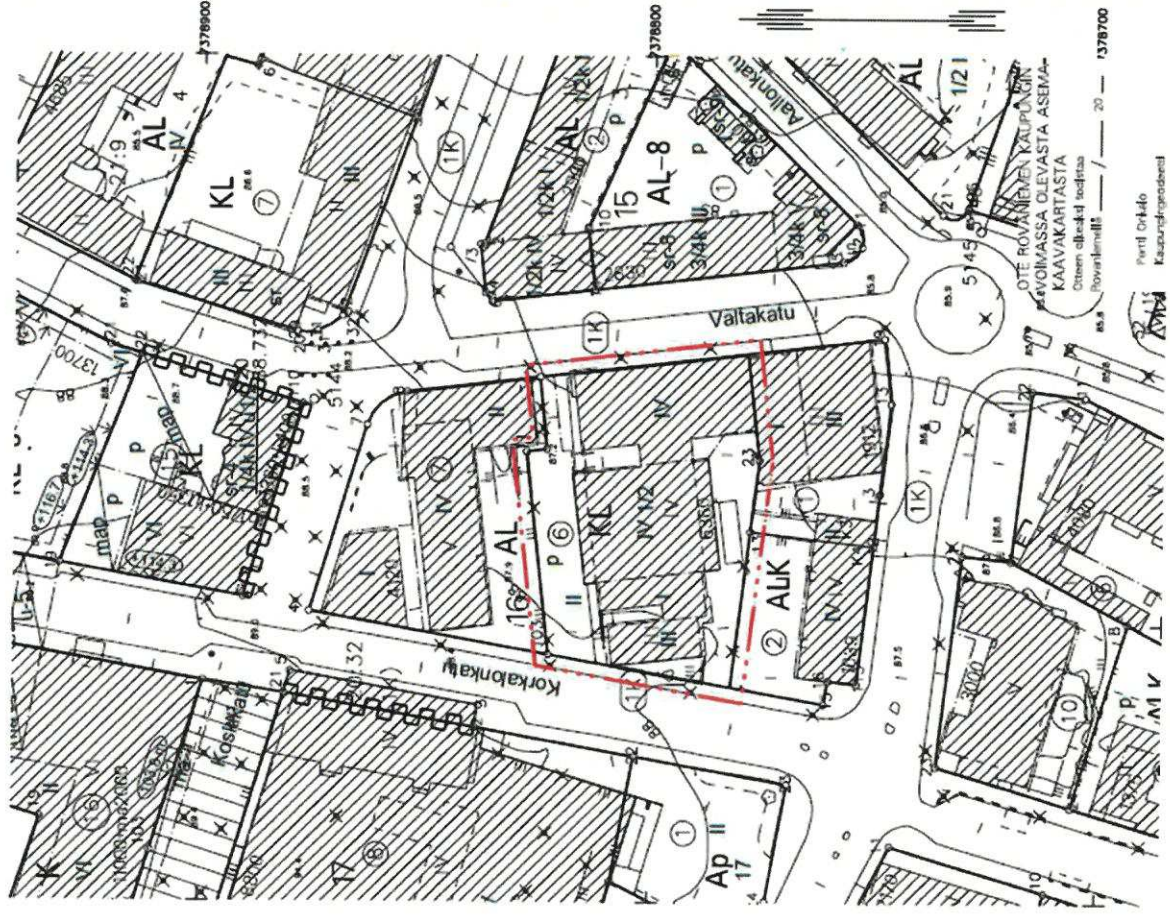
Jukka Björkbacka
maankäyttöinsinööri

Kiinteistö Oy Rovaniemen Valtakatu 23 / ,

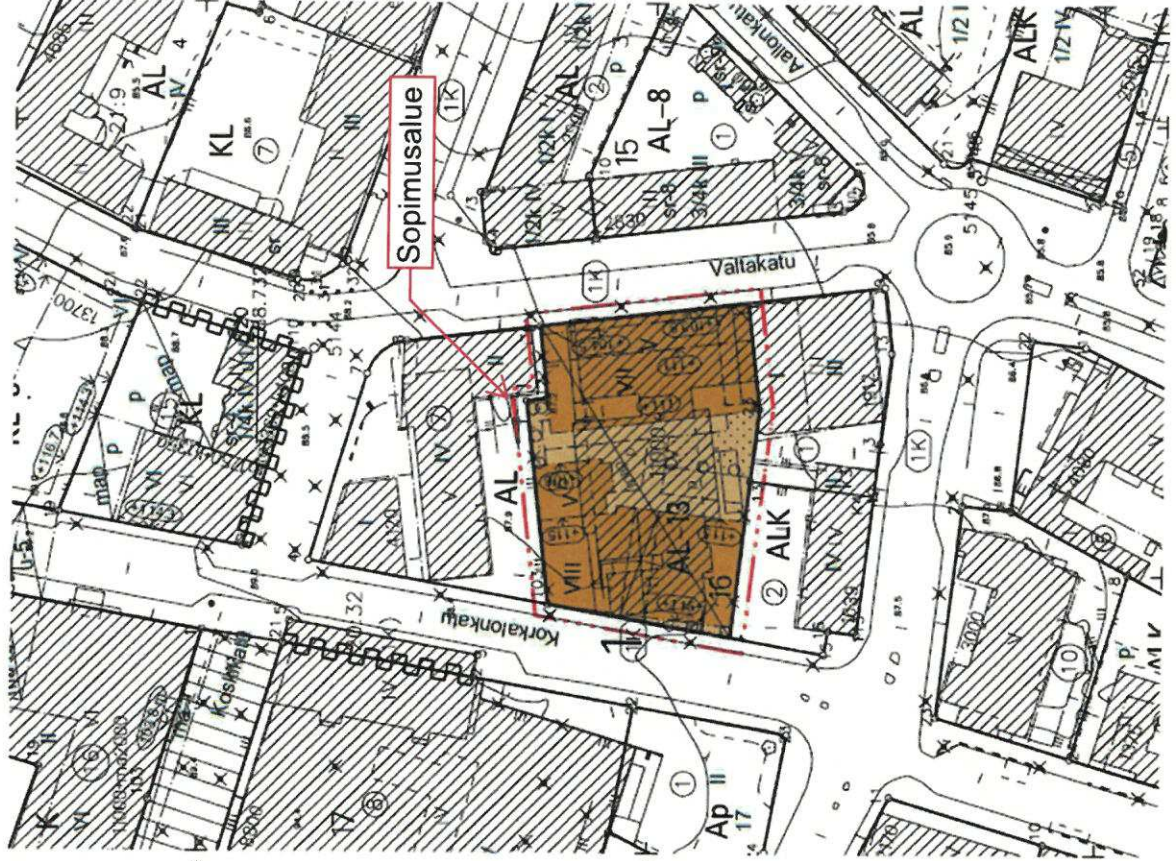
Jukka Vitikka
toimitusjohtaja

Jukka-Pekka Vornanen
hallituksen puheenjohtaja

VOIMASSA OLEVA ASEMAKAAVA



ASEMAKAAVAN MUUTOS



Perit Oskari
Kaukonen

OTE ROVANIEMEN KAUPUNGIN
VOIMASSA OLEVASTA ASEMA-
KAAVAKARTASTA
Osteen ajaksi sovelletaan
Pöytäkirja 1/2018