

Sopimus asemakaavoituksen käynnistämisestä ("Sopimus")

Tekninen lautakunta xx.xx.2024
ROIDno-2024-3276

Luonnos

1. Sopijapuolet

- | | |
|--|-------------|
| 1.1. Rovaniemen kaupunki,
(jäljempänä "Kaupunki") | Y-1978283-1 |
| 1.2. VR-Yhtymä Oyj
(Jäljempänä "Maanomistaja") | Y-1003521-5 |
| 1.3 Lapin hyvinvointialue
(Jäljempänä "Lapha" tai "Hakija") | Y-3221332-6 |

2. Sopimusalue

Sopimusalue muodostuu Maanomistajan omistamista sitovan tonttijaon mukaisista tonteista 698-2-193-1 ja 698-2-193-2 (muodostajakiinteistö 698-401-181-0) sekä Kaupungin omistamasta määräalasta 698-401-181-0-M500. Sopimusalueen pinta-ala on noin 17385 m².

Kartta sopimusalueesta on liitteenä.

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. Kaavatilanne

Yleiskaava

Sopimusalueella on voimassa 12.11.2012 hyväksytty Rovaniemen keskustan osayleiskaava, jossa korttelin 193 on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi (C-1). Alueen rakentamistehokkuus on osoitettu tehokkuusluvulla e=2,0. Rakennusten likimääräinen enimmäiskorkeus mitattuna viereisen kadun pinnasta on 19 – 21 metriä.

Muu osa sopimusalueesta on osoitettu puistoksi (VP) ja kevyen liikenteen väyläksi.

Asemakaava

Sopimusalueella voimassa 16.3.2017 hyväksytty asemakaava. Korttelin 193 tontti 1 tontti kuuluu autopaikkojen korttelialueeseen (LPA), jolle on osoitettu pysäköinti korttelin 193 tontille 2. Tontilla 1 sijaitsee Neve Oy:n hulevesiviemäri ja Rovaniemen Verkko Oy:n pienjännitekaapeli.

Korttelin 193 tontti 2 kuuluu Liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K-3). Alueelle voidaan Alueelle saa sijoittaa MRL 71 a § mukaisen vähittäiskaupan suuryksikön. Tontin rakennusoikeus on 16169 krs-m² kerrosluvulla VI. Tontilla 2 sijaitsee Neve Oy:n hulevesi- ja jätevesiviemäri.

Kaupungin omistama määräala on voimassa olevassa asemakaavassa puistoa (VP), jolle on merkitty ohjeellinen kevyen liikenteen väylä. Alueen länsiosassa Lampelankadun varrella sijaitsee Rovaniemen Verkko Oy:n muuntamo (sijoituslupa 698-2020-48).

4.2. 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 suunnittelualan osalta tai siihen liittyen selviävät prosessin lähtötilanteessa ja sen aikana. Niistä aiheutuvat kustannukset osoitetaan kaavamuutoksen hakijalle. Hakijana on Lapha Maanomistajan valtakirjalla.

5. Hakijan esittämät tavoitteet ja lähtökohdat Sopimusalueen asemakaavoitukselle sekä mahdollisen asemakaavan muutoksen toteuttamiselle

Hakija esittää lähtökohtinaan ja tavoitteinaan seuraavaa:

Yhdistää asemakaavamuutoksessa korttelin 193 tontit 1 ja 2 ja viereinen puistoalue yhdeksi tontiksi. Muodostuvalle tontille on tarkoitus rakentaa uudisrakennuksena Rovaniemen pelastusasema, jossa toimisivat Laphan pelastuslaitos, ensihoito ja sosiaalitoimi.

Laphan tavoitteena on uudisrakennuksen rakentaminen ja pelastuslaitoksen toiminnan siirtäminen asemakaavan muutoksessa muodostuvalle tontille vuoden 2026 aikana.

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 hakemuksessa esitetyt tavoitteet ja lähtökohdat Sopimusalueen asemakaavoitukselle sekä mahdollisen asemakaavan muutoksen toteuttamiselle sido Kaupunkia kaavoittajana.

6. Kaupungin esittämät tavoitteet ja lähtökohdat Sopimusalueen asemakaavoitukselle sekä mahdollisen asemakaavan muutoksen toteuttamiselle

Kaupungin tavoitteen on tarkistaa Sopimusalueella voimassa olevaa 16.3.2017 hyväksyttyä asemakaavaa kaupungin strategian mukaisesti.

Kaupunkistrategia 2025 mukaisesti edistetään rakentamista kestävän kehityksen mukaisesti olemassa olevan kunnallistekniikan piirissä. Strategian mukaisena kaupungin elinvoimaisuutta

vahvistavana tekijänä on kaupungin ydinkeskustan elävöittäminen viihtyisäksi ja toimivaksi asukkaiden ja matkailijoiden kohtaamispaikaksi ja palvelukeskittymäksi.

Kerrosalan määrittämisessä ja laskennassa käytetään kerrosalalaskemisen mukaista ohjeistusta.

Autopaikkamääräyksiä käytetään kaupungissa käytössä olevaa normia. Kaupunki on käynnistänyt autopaikkamääräysten päivytyksen, jotka otetaan käyttöön sen jälkeen kun ne on vastaavassa toimielimessä hyväksytty.

Rautatieaseman ja Lampelan välisen kevyen liikenteen väylän sijoittuminen tulee ratkaista asemakaavan muutoksessa.

Kaupunki voi kaavoittajana muun muassa asettaa maankäyttö- ja rakennuslaissa taikka siinä tai rakennuslaissa säädetyn nojalla annettujen säännösten ja määräysten vaatimukseen nähden tarpeellisiksi katsomiansa Sopimusaluetta koskevia maankäyttö- ja rakennuslaissa, 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 vuoden 2025 aikana.

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.

Asemakaavamuutoksen Maanomistajan valtuuttamana hakijana Lapha sitoutuu maksamaan Kaupungille Sopimusalueen asemakaavatyöstä seuraavasti:

- Mahdollisen asemakaavan muutoksen laatimisesta ja käsittelystä aiheutuneet kustannukset kulloinkin voimassa olevan Kaupungin taksan mukaisesti.
- Lapha toimii mahdollisesti tarvittavien maankäyttö- ja rakennuslain 59 §:ssä säädetyn tai Sopimusalueen asemakaavatyön muutoin edellyttämien kaavallisten selvitysten kustantajana. Kustannusvastuu ei kuitenkaan ulotu jo tehtyihin selvityksiin, jotka on kokonaisuudessaan mainittu edellä kohdassa 4.2. Mahdollisesti tehtävän selvityksen tulee kohdistua Sopimusalueeseen ja siten palvella haettua asemakaavan muutosta. Mikäli selvitys kohdistuu tätä laajempaan alueeseen, 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 koskeva tontinosan luovutus

Asemakaavan muutoksella ei ole odotettavissa maankäytösopimusta edellyttävää arvonnousua. Sopijapuolet sitoutuvat neuvottelemaan mahdollisen asemakaavaehdotuksen julkisesti nähtävillä olon jälkeen kiinteistön muodostamiseksi tarvittavista tontinosien luovutuksista kiinteistökaupan esisopimuksella.

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 siirtäminen

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

11. Sopimusalueen luovuttaminen

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

12. Erimielisyyksien ratkaiseminen

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

13. Jakelu, päiväys ja allekirjoitukset

Sopimus on allekirjoitettu kolmena samansanisena kappaleena, yksi Kaupungille, yksi Maanomistajalle ja yksi Laphalle.