

Sopimus asemakaavoituksen käynnistämisestä (Luonnos 20.1.2025)

Tekninen lautakunta xx.xx.2025
ROIDno-2019-281

1. Sopijapuolet

Rovaniemen kaupunki Y-tunnus 1978283-1
PL 8216,
96101 Rovaniemi,
jäljempänä ("Kaupunki"),

jäljempänä ("Maanomistaja")

2. Sopimusalue

Tämä Sopimus koskee tontteja 698-5-538-3, 698-5-538-9 ja 698-5-538-14. Sopimusalue on merkitty liitekarttaan sinisellä värillä ("Sopimusalue").

Tontin 698-5-538-3 pinta-ala on 1278 m². Tontilla sijaitsee 100 krs-m² asuinrakennus ja 36 krs-m² talousrakennus.

Tontin 698-5-538-9 pinta-ala on 1167 m². Tontilla sijaitsee 150 krs-m² asuinrakennus.

Tontti 698-5-538-14 pinta-ala on 3084 m². Tontilla sijaitsee 1233 krs-m² liikerakennus.

3. Sopimuksen tarkoitus

Tämän Sopimuksen tarkoituksena on sopia Kaupungin ja Maanomistajan välisestä yhteistyöstä Sopimusalueen kehittämiseksi.

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

Sopimussuhteen luonne on asteittain syvenevä yhteistyö sopijapuolten välillä.

4. Kaavoitustilanne

Yleiskaava

Alueella on voimassa kaupunginvaltuuston 7.10.2002 hyväksymä yleiskaava. Tontti 698-5-538-14 kuuluu asuinkeuhkalojen alueeseen. Tonttien 698-5-538-3 ja 698-5-538-9 alue on yleiskaavassa asuinpienalojen korttelialuetta (AP).

Asemakaava

Tonteilla 698-5-538-3 ja 698-5-538-9 on voimassa 10.9.1976 hyväksytty asemakaava, jossa alue on osoitettu rivitalojen, kytkettyjen tai erillisten pientalojen korttelialueeksi (AOR). Alueen rakentamistehokkuus on osoitettu tehokkuusluvulla $e=0,30$.

Tontilla 698-5-538-14 on voimassa 31.08.1992 hyväksytty asemakaava, jossa alue on osoitettu asuin- liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL) Tontin rakennusoikeus on 1850 krs-m².

5. Maanomistajan esittämät tavoitteet ja lähtökohdat Sopimusalueen asemakaavoitukselle

Maanomistajan ensisijaisena tavoitteena on asemakaavan muuttaminen omistamillaan kiinteistöllä liikerakennuksen laajentamiseksi. Suunnitelma tarkentuu kaavaprosessin aikana.

6. Kaupungin esittämät tavoitteet ja lähtökohdat Sopimusalueen kehittämiselle ja mahdolliselle asemakaavoitukselle

Kaupungin lähtökohtana ja tavoitteena on tarkistaa 1976 ja 2002 voimaan tullutta asemakaavaa.

7. Asemakaavan muutoksen käynnistäminen Sopimusalueella

Tekninen lautakunta on päättänyt asemakaavamuutoksen vireilletulosta 29.4.2019 § 59. Tavoitteena on, että mahdollinen asemakaavan muutosehdotus käsitellään Rovaniemen kaupunginvaltuustossa tai muussa toimivaltaisessa toimielimessä vuoden 2026 loppuun mennessä.

Maankäyttö- ja rakennuslain 59 §:ssä säädetyn 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. Maanomistaja sitoutuu omistamansa tontin asemakaavamuutoshanketta koskevilta osin maksamaan Kaupungille Sopimusalueen asemakaavoituksesta seuraavasti:

- Mahdollisen asemakaavan muutoksen laatimisesta ja käsittelystä aiheutuneet kustannukset kulloinkin voimassa olevan Kaupungin taksan mukaisesti.
- Omistaja toimii mahdollisesti tarvittavien maankäyttö- ja rakennuslain 59 §:ssä säädetyn tai Sopimusalueen asemakaavoituksen muutoin edellyttämien kaavallisten selvitysten kustantajina erikseen sovittavalla tavalla.

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

8. Sopimusaluetta koskeva maankäyttösopimus

Sopijapuolet sitoutuvat tarvittaessa neuvottelemaan mahdollisen asemakaavan muutosehdotuksen julkisesti nähtävillä olon jälkeen Sopimusaluetta koskevan maankäyttösopimuksen kulloinkin voimassa olevaan Kaupungin maapoliittisen ohjelmaan kirjattujen arviointi- ja muiden sopimusperiaatteiden mukaisesti. Sopijapuolet ovat tietoisia siitä, että neuvoteltavan maankäyttösopimuskorvauksen määrittämisen lähtökohtana siten ovat kulloinkin voimassa olevaan 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 lakkaaminen

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

Sopimus päättyy kun Sopimusaluetta koskeva asemakaavamuutos saa lainvoiman.

Mikäli asemakaavoitus ei käynnisty lainkaan tai se ei johda tavoiteltuun lainvoimaiseen asemakaavaan Sopimusalueella osapuolet neuvottelevat sopimuksen jatkamisesta tai päättämisestä.

10. Sopimuksen siirtäminen

Osapuolilla ei ole oikeutta siirtää Sopimusta osittain tai kokonaan ulkopuoliselle kolmannelle taholle ilman Kaupungin kirjallista suostumusta.

11. Erimielisyyksien ratkaiseminen

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

12. Sopimuskappaleet, päiväys ja allekirjoitukset

Sopimus on allekirjoitettu kahtena (2) samansanisena kappaleena, yksi kullekin sopijapuolelle.

Rovaniemellä päivänä kuuta 2025.

13. Liite

Kartta Sopimusalueesta
Kartta kaava-alueesta



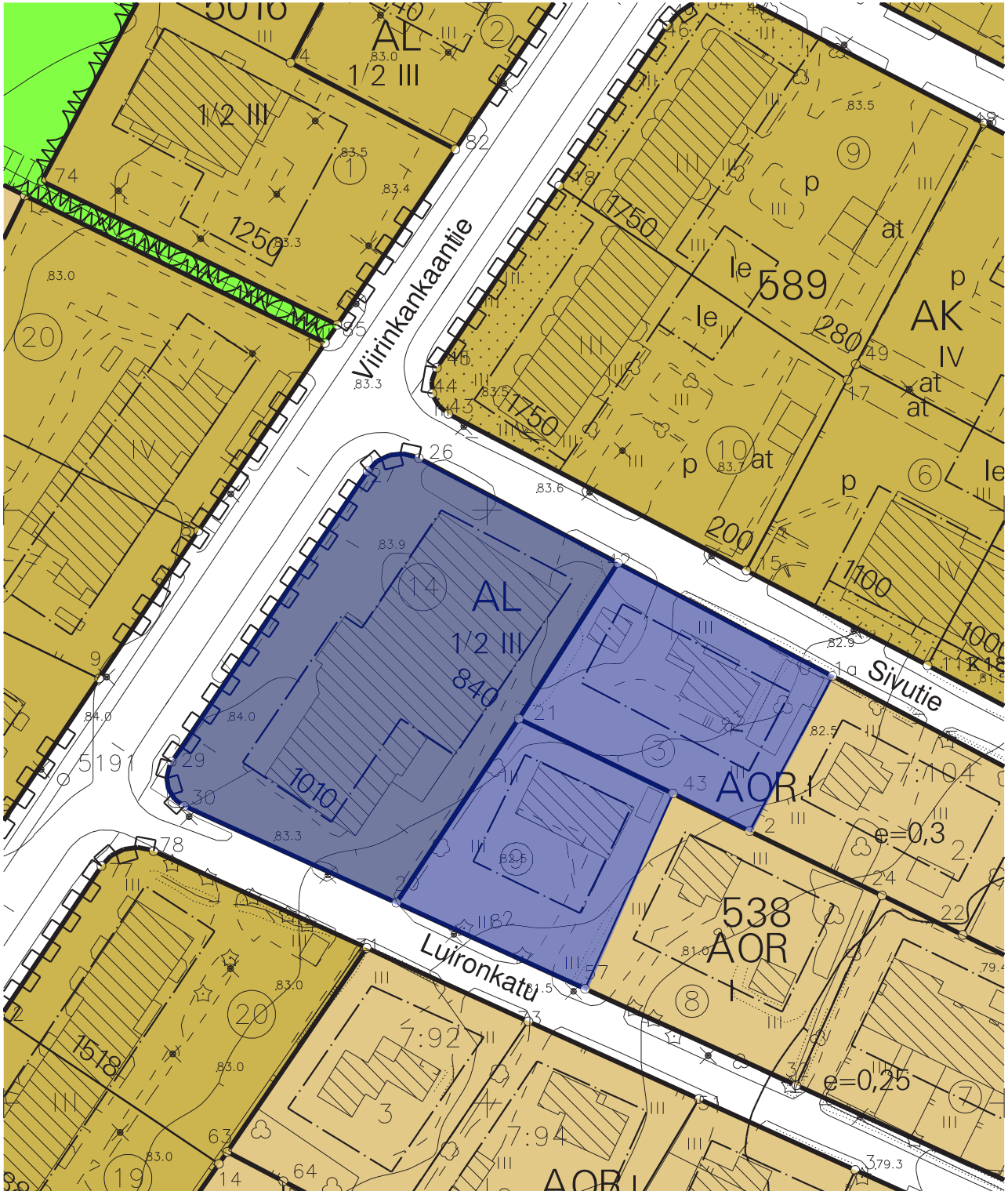
26486500

7377000

7377000

7376900

7376900



1:1000



Kiinteistön tarkka alueellinen ulottuvuus selviää toimitusasiakirjoista ja maastosta.