

# MAANKÄYTTÖSOPIMUS JA KIINTEISTÖN VAIHDON ESISOPIMUS

Kaupunginhallitus  
ROIDno-2025-2221

2026 §

## Sopijapuolet

Rovaniemen kaupunki  
Hallituskatu 7  
PL 8216  
96101 ROVANIEMI  
1978283-1

jäljempänä ”Kaupunki”

Kiinteistö Oy Asemieskatu 1  
ASEMIESKATU 1  
96100 ROVANIEMI  
0979395-9

jäljempänä ”Maanomistaja”

## Sopimuksen kohde

Rovaniemen kaupungin 3. kaupunginosan 283 korttelin tontti 1 ja osa viereistä puistoaluetta. Sopimusalueen pinta-ala on 1976 m<sup>2</sup>. Jäljempänä tässä sopimuksessa myös ”Sopimusalue”

Sopimusalue ja asemakaavaehdotus on esitetty tämän sopimuksen liitekartassa 1.

## Sopimuksen tausta ja kaavoitustilanne

Asemakaavan muutos on käynnistynyt maanomistajan hakemuksesta.

*Yleiskaava*

Rovaniemen yleiskaava 2015

Alueella on voimassa kaupunginvaltuuston 7.10.2002 hyväksymä yleiskaava 2015. Alue on yleiskaavassa asuinkerrostalojen aluetta (AK).

*Voimassa oleva asemakaava*

Alueella on voimassa 12.6.1986 vahvistettu asemakaava, jossa tontti kuuluu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeseen (AL). Tontin rakennusoikeus on osoitettu kerrosneliömetreinä 500 kerrosluvulla III.

## Sopimuksen tarkoitus

Kaupunki ja Maanomistajat sopivat alueidenkäyttölain 12 a luvun ja kaupunginvaltuuston hyväksymien maankäyttösopimusperiaatteiden mukaisesti tällä

sopimuksella asemakaavan muutosehdotuksen nro 698 2025-14 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 Hulevedet

Maanomistajat vastaavat kiinteistönsä hulevesien hallinnasta. Jos hulevesiä ei voida hoitaa kiinteistöllä, kiinteistön tulee liittyä kaupungin hulevesijärjestelmään sen mukaan kuin siitä yleisesti säädetään.

#### 1.2 Johtojen ja laitteiden siirtäminen

Sopimusalueella sijaitsevien putkien ja johtojen kaikista siirto- ja poistokustannuksista vastaavat Maanomistajat kustannuksellaan, mikäli Maanomistajan rakennushanke edellyttää putkien tai johtojen siirtämistä tai poistamista. Kaupunki ei osallistu mahdollisiin siirtokustannuksiin.

#### 1.3 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 2025-14 rakentamista palvelevan yhdyskuntarakentamisen kaupungille aiheuttamiin kustannuksiin, maksamalla Kaupungille (*kaksisataayhdeksänkymmentäkahdeksantuhatta*) 298.000 euroa.

Maksuaikataulu:

1. erä (10 % korvauksesta), 29.800 euroa erääntyy maksettavaksi 3 kuukauden kuluessa siitä, kun asemakaavan muutos on kuulutettu voimaan.
2. erä (45% korvauksesta), 134.100 euroa erääntyy maksettavaksi kuukauden kuluttua siitä, kun uudisrakennuksen rakentamista koskeva rakennuslupa on lainvoimainen. Kuitenkin viimeistään kolmen vuoden kuluessa siitä, kun asemakaavan muutos on kuulutettu voimaan.
3. erä 45 % korvauksesta), 134.100 euroa erääntyy kuukauden kuluttua siitä, kun uudisrakennuksesta on tehty käyttöönottokatselmus. Kuitenkin viimeistään viiden 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.

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.

Maankäyttösopimuskorvauksen viivästyskorko on korkolain 4 §:n mukainen.

Maankäyttösopimuskorvaus ei sisällä kaavoitusmaksua.

### 3. Esisopimus kiinteistöjen vaihdosta

Myyjä: Rovaniemen kaupunki Y-1978283-1

Ostaja Kiinteistö Oy Asemieskatu 1 Y-0979395-9

Kaupan kohteet: Kaupunki luovuttaa noin 154 m<sup>2</sup> määräalan rekisteröidystä yleisestä alueesta 698-3-89903-0. Määräala on osa asemakaavaehdotuksen sitovan tonttijaon mukaista tonttia 698-3-283-2. Luovutuksen arvo on 12.230 euroa.

Maanomistaja luovuttaa noin 120 m<sup>2</sup> määräalan tontista 698-3-283-1. Määräala on asemakaavaehdotuksessa katualuetta. Luovutuksen arvo on 12.230 euroa.

Vaihdon kohteet on esitetty liitekartassa 2.

Välikorvaus: Vaihdon kohteet ovat samanarvoiset. Välikorvausta ei makseta.

Muut ehdot: Lopullinen vaihto tehdään viimeistään 6 kuukauden kuluessa siitä, kun asemakaava 698/2025-14 on kuulutettu voimaan.

Kaupunki vastaa kiinteistön vaihdon esisopimuksen kaupanvahvistajan palkkiosta.

Ostaja vastaa lopullisen kiinteistön vaihtokirjan kaupanvahvistajan palkkiosta, kauppakirjan laatimiskustannuksista sekä kaupan kohteen kiinteistönmuodostamisen kustannuksista.

### 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 muusta 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. Vakuus**

Kaupungilla on oikeus hakea Maanomistajaa kuulematta sopimuksen kohteena olevaan kiinteistöön 698-3-283-1 kaksi 174.000 euron kiinnitystä etusijoille 4 ja 5 maksuerien 2 ja 3 vakuudeksi kun tässä sopimuksessa tarkoitettu asemakaavan muutos on kuulutettu voimaan.

## **6. Sopimuksen päättymisen**

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

## **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 Sopimuksen.

Mikäli asemakaavan muutos nro 698 2025-14 ei saa lainvoimaa tai tulee voimaan sisällöltään olennaisesti toisenlaisena, sopijapuolet sitoutuvat neuvottelemaan sopimuksen jatkamisesta tai sen päättämisestä.

Sopimuksen rautetessa 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. Allekirjoitukset

Maankäyttösopimus ja kiinteistön vaihtokirjan esisopimus on allekirjoitettu kolmena (3) samansanaisena kappaleena, yksi molemmille sopijapuolille ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

Rovaniemellä 7. päivänä huhtikuuta 2026.

Rovaniemen kaupunki

Kiinteistö Oy Asemieskatu 1

### Julkisen kaupanvahvistajan todistus

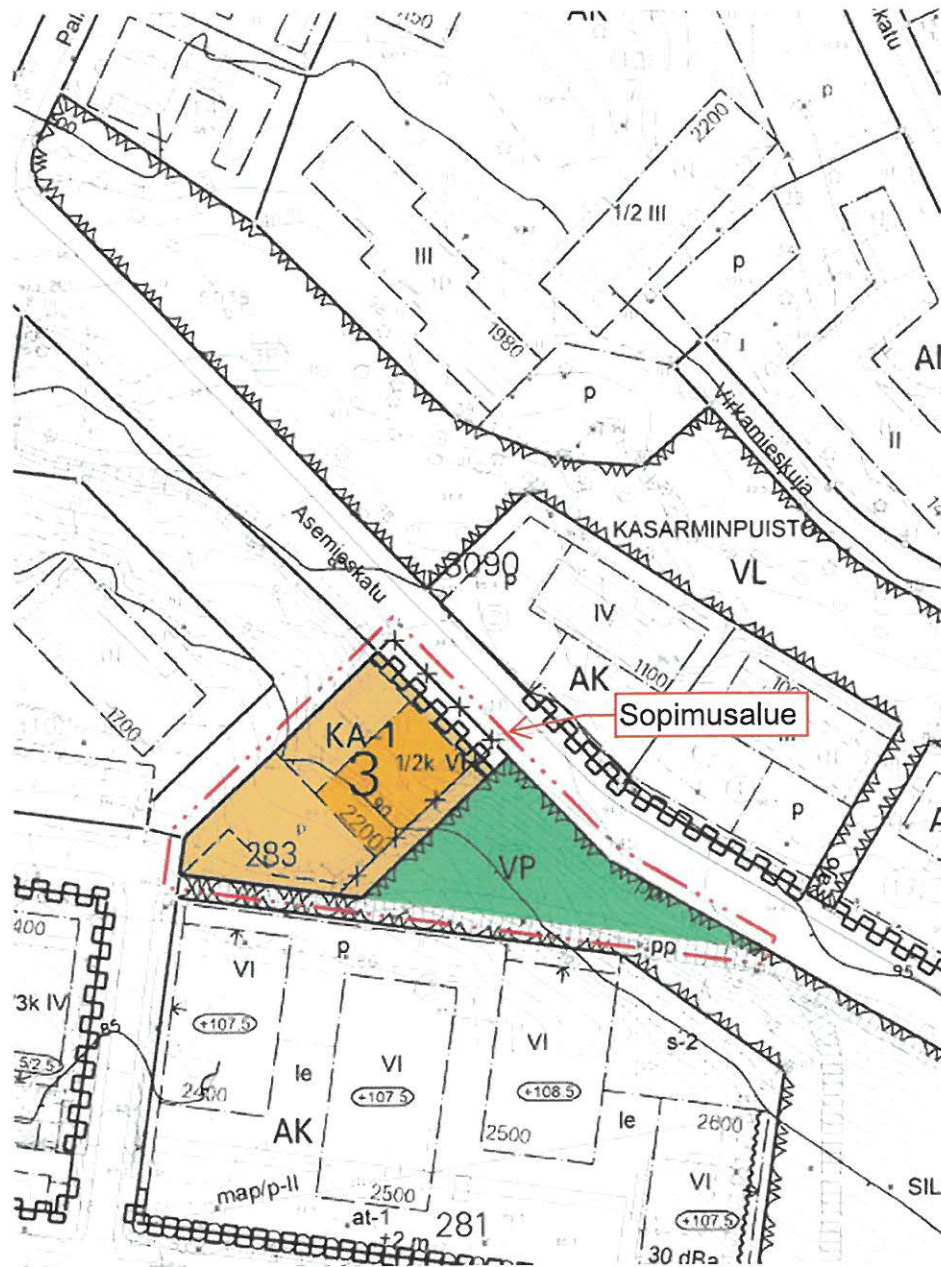
Julkisena kaupanvahvistajana todistan, että vaihdon osapuolina Rovaniemen kaupunki edustajinaan Markku Pyhäjärvi toimialajohtajan sijaisena ja Juha Uurtamo vs. maankäyttöinsinööri sekä Kiinteistö Oy Asemieskatu 1, edustajinaan toimitusjohtaja Saila Lehtomaa ja hallituksen varajäsen Eero Lehtomaa, ovat allekirjoittaneet tämän kiinteistön vaihtokirjan esisopimuksen ja, että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä vaihtokirjaa vahvistettaessa.

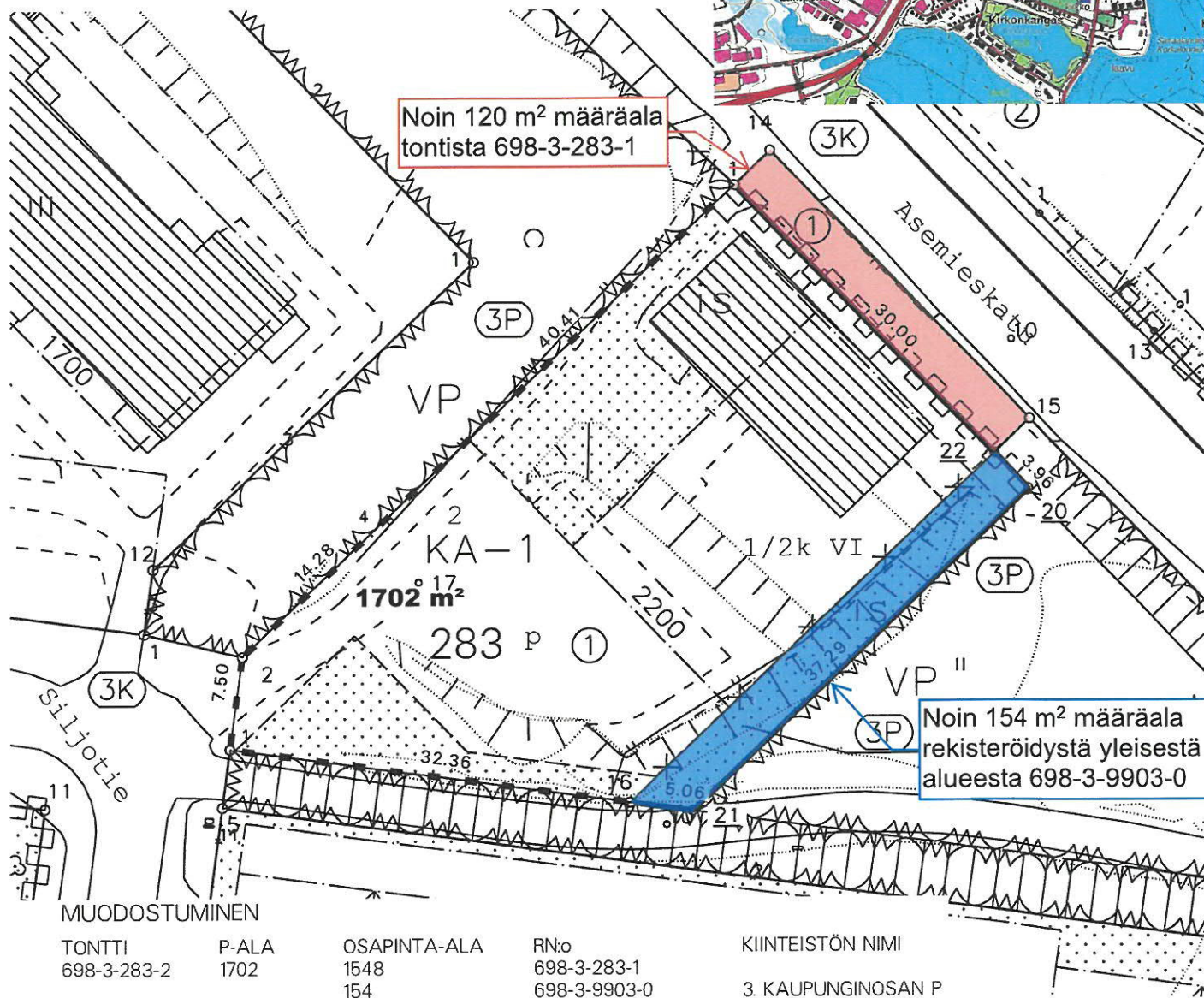
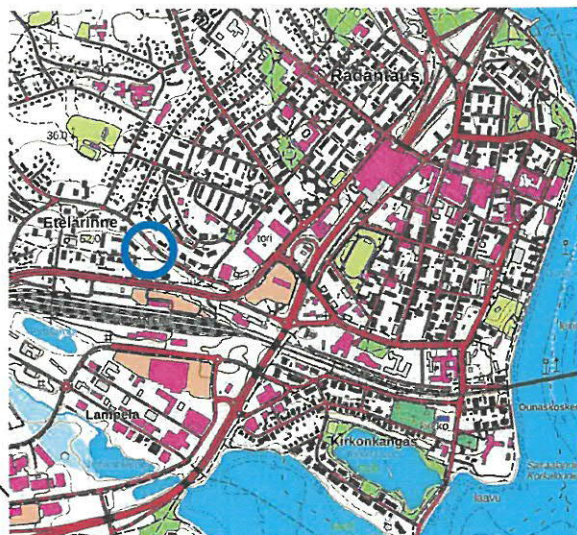
Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että kiinteistön vaihtokirjan esisopimus on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Rovaniemellä 7. päivänä huhtikuuta 2026.

Lapin maanmittaustoimiston  
määräämä kaupanvahvistaja  
tunnus 402712 / 102

## ASEMAKAAVAN MUUTOS





## KOORDINAATTILUETTELO

| N:o | X           | Y            |
|-----|-------------|--------------|
| 1   | 7378601.666 | 26486803.659 |
| 1   | 7378646.984 | 26486844.105 |
| 2   | 7378609.096 | 26486804.661 |
| 16  | 7378597.338 | 26486835.724 |
| 20  | 7378622.494 | 26486867.630 |
| 21  | 7378596.661 | 26486840.737 |
| 22  | 7378625.350 | 26486864.887 |