

Sopimus asemakaavoituksen käynnistämisestä

Tekninen lautakunta xx.xx.2026 § xx
ROIDno- 2025-5719

1. Sopijapuolet

Rovaniemen kaupunki
PL 8216,
96101 Rovaniemi,
jäljempänä ("Kaupunki"),

Y 1978283-1

Hotelli Aakenus Oy
Tontin 698-3-130-11 omistajana

Piisi-Maijanen Oy
Tonttien 698-3-130-12, 13, 14 ja määräalan 698-401-21-76-M500 omistajana
jäljempänä yhdessä ("Maanomistaja")

2. Sopimusalue

Sopimus koskee tontteja 698-3-130-11, 698-3-130-12, 13, 14 ja määräalaa 698-401-21-76-M500

Kartta sopimusalueesta on liitteenä ("Sopimusalue").

Tontin 11 pinta-ala on 1885 m² ja rakennusoikeus 2850 krs-m². Rakennusrekisterin mukaan tontilla sijaitsee 1651 krs-m² hotellirakennus. Tontti kuuluu asemakaavamerkinnältään liikerakennusten korttelialueeseen (KL)

Tontin 12 pinta-ala on 986 m² ja rakennusoikeus 641 krs-m². Rakennusrekisterin mukaan tontilla sijaitsee 215 krs-m² majoitusrakennus ja 44 ja 56 krs-m² talousrakennukset. Tontti kuuluu asemakaavamerkinnältään asuinkerrostalojen korttelialueeseen (AK)

Tontin 13 pinta-ala on 899 m² ja rakennusoikeus 584 krs-m². Rakennusrekisterin mukaan tontilla sijaitsee 170 krs-m² asuinrakennus ja 24 krs-m² talousrakennus. Tontti kuuluu asemakaavamerkinnältään asuinkerrostalojen korttelialueeseen (AK)

Tontin 14 pinta-ala on 952 m² ja rakennusoikeus 619 krs-m². Rakennusrekisterin mukaan tontilla sijaitsevat 312 ja 62 krs-m² asuinrakennukset. Tontti kuuluu asemakaavamerkinnältään asuinkerrostalojen korttelialueeseen (AK).

Määräala 698-401-21-76-M500 muodostaa sitovan tonttijaon mukaisen tontin 18. Tontin pinta-ala on 868 m² ja rakennusoikeus 564 krs-m². Rakennusrekisterin mukaan tontilla sijaitsee 48 krs-m² asuinrakennus ja 36 krs-m² talousrakennus. Tontti kuuluu asemakaavamerkinnältään asuinkerrostalojen korttelialueeseen (AK).

3. Sopimuksen tarkoitus

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

Alueidenkäyttölain 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 2015. Tontin 11 alue on yleiskaavassa keskustatoimintojen aluetta (C). Muu osa sopimusalueesta on pientalovaltaista asuinaluetta (AP)

Asemakaava

Tontin 11 alueella on voimassa 23.10.2017 hyväksytty asemakaava. Muulla osaa sopimusaluetta on voimassa 29.4.1994 hyväksytty asemakaava.

5. Maanomistajan esittämät tavoitteet ja lähtökohdat Sopimusalueen asemakaavoitukselle

Maanomistaja on hakenut 9.12.2025 asemakaavan muutosta, jolla mahdollistetaan hotelli-, majoitus- ja asuinkerrostalojen rakentaminen siten että korttelialueella eri toiminnot voivat sijaita samassa rakennuksessa. Ensimmäisessä vaiheessa toteutettaisiin hotelli- ja majoitustiloja Kokintien varteen. Toisessa vaiheessa hotelli- majoitus ja mahdollisia asuintiloja Piisivalkeantien varteen. Kolmannessa vaiheessa uusittaisi nykyinen hotelli Aakenus.

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

Kaupungin lähtökohtana ja tavoitteena on tarkistaa 1994 ja 2017 hyväksyttyä asemakaavaa.

7. Asemakaavan muutoksen käynnistäminen Sopimusalueella

Kaupunki käynnistää Sopimusalueen asemakaavoituksen päättämässään aikataulussa. Tavoitteena on, että mahdollinen asemakaavan muutosehdotus käsitellään toimivaltaisessa päätöselimessä vuoden 2027 loppuun mennessä.

Alueidenkäyttölain 59 §:ssä säädetyn mukaan kunnalla on oikeus periä Maanomistajalta asemakaavan laatimisesta ja käsittelystä aiheutuneet kustannukset, mikäli asemakaava on pääasiassa yksityisen edun vaatima ja laadittu Maanomistajan aloitteesta. Hakija ja Maanomistaja ovat sopineet, että kaavoituskustannuksista vastaa Maanomistaja. 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.
- Maanomistaja 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 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 sopijapuolet 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

Mikäli Maanomistaja siirtää sopimuksen kolmannelle Sopimuksen voimassa ollessa, vastaa Maanomistaja edelleen Kaupunkiin nähden Sopimuksen mukaisista velvoitteista, ellei luovutuskirjassa ole sovittu em. sopimusvelvoitteiden siirtyvän luovutuksensaajalle. Maanomistaja on velvollinen ilmoittamaan Kaupungille viipymättä sopimuksen siirrosta.

11. Sopimusalueen luovuttaminen

Mikäli Maanomistaja luovuttaa Sopimusalueen omistuksen, hallinnan tai hallintaan oikeuttavat osakkeet kolmannelle taholle Sopimuksen voimassa ollessa, vastaa Maanomistaja edelleen Kaupunkiin nähden Sopimuksen mukaisista velvoitteista, ellei luovutuskirjassa ole siirretty myös Sopimusta. Maanomistaja on velvollinen ilmoittamaan Kaupungille viipymättä sopimuksen siirrosta.

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 samansanaisena kappaleena, yksi kullekin osapuolelle.

Rovaniemellä päivänä kuuta 2026.

