

Sopimus asemakaavoituksen käynnistämisestä

ROIDno-2026-512

tekninen lautakunta xx.xx.2026 § xx

1. Sopijapuolet

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

Y- 1978283-1

ja

Eurotum OY
jäljempänä "Maanomistaja"

2. Sopimusalue

Sopimus koskee Maanomistajan omistamaa määräalaa 698-401-26-194-M500 2. kaupunginosan korttelissa 63. Sopimusalueen pinta-ala on noin 1,2 ha ("Sopimusalue").

Kartta sopimusalueesta on liitteenä

3. Sopimuksen tarkoitus ja sopimussuhteen luonne

Sopimuksen tarkoitus on, että sopijapuolet sopivat Sopimusalueen asemakaavoituksen käynnistämisestä ja tietyistä siihen liittyvistä ehdoista.

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 käynnistytävä asemakaavoitus Sopimusalueella välttämättä johda tavoiteltuun ja lähtökohtien mukaiseen asemakaavan muutokseen.

Mikäli käynnistytävä asemakaavoitus Sopimusalueella ei johda asemakaavan muutokseen, sopijapuolilla ei ole siitä johtuvia vahingonkorvausvaatimuksia toisiaan kohtaan.

Sopimussuhteen luonne on asteittain syvenevä yhteistyö sopijapuolten välillä.

4. Lähtötilanne

Asemakaava

Sopimusalueella on voimassa ympäristöministeriön 19.4.1985 vahvistama asemakaava, jossa kiinteistö on teollisuus- ja liikerakennusten korttelialuetta (TL), kerrosluku II ja tehokkuus $e=0.25$.

Kaavalliset tutkimukset ja selvitykset

Alueidenkäyttölain 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 suunnittelualueen osalta tai siihen liittyen selviävät prosessin lähtötilanteessa ja sen aikana. Niistä aiheutuvat kustannukset osoitetaan määräalan 698-401-26-194-M500 osalta Maanomistajalle.

5. Maanomistajan esittämät tavoitteet ja lähtökohdat Sopimusalueen asemakaavoitukselle

Maanomistaja on hakenut 27.1.2026 asemakaavamuutosta alueelle.

Maanomistaja esittää lähtökohtinaan ja tavoitteinaan asemakaavan muuttamista niin, että majoitus- ja asuinkerrostalojen rakentaminen alueella mahdollistetaan.

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, etteivät Maanomistajan esittämät tavoitteet ja lähtökohdat Sopimusalueen asemakaavoitukselle sekä mahdollisen asemakaavan muutoksen toteuttamiselle sido Kaupunkia kaavoittajana.

6. Kaupungin esittämät tavoitteet ja lähtökohdat Sopimusalueen asemakaavoitukselle

Tavoitteena on tarkistaa 19.4.1985 hyväksyttyä asemakaavaa Maanomistajan omistaman määräalan 698-401-26-194-M500 sekä kaupungin omistamien kiinteistöjen 698-2-63-3, 698-2-65-3 ja 698-2-65-4, sekä näitä ympäröivien puisto- ja katualueiden osalta.

Kaupunkistrategian mukaisesti edistetään rakentamista kestävän kehityksen mukaisesti olemassa olevan kunnallistekniikan piirissä.

Kaupunki voi kaavoittajana muun muassa asettaa Alueidenkäyttölaissa taikka siinä tai rakennuslaissa säädetyn nojalla annettujen säännösten ja määräysten vaatimuksiin nähden tarpeellisiksi katsomiansa Sopimusaluetta koskevia maankäytöllisiä, 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 2027 loppuun mennessä.

Alueidenkäyttölain 59 §:n mukaan kunnalla on oikeus periä Maanomistajalta asemakaavan laatimisesta ja käsittelystä aiheutuneet kustannukset siltä osin, kuin asemakaava on pääasiassa yksityisen edun vaatima ja laadittu Maanomistajan aloitteesta. Maanomistaja sitoutuu maksamaan Kaupungille osaltaan Sopimusalueen asemakaavatyöstä seuraavasti:

- Mahdollisen asemakaavan muutoksen laatimisesta ja käsittelystä aiheutuneet kustannukset määräytyvät kulloinkin voimassa olevan Kaupungin taksan mukaisesti.
- Maanomistaja toimii mahdollisesti tarvittavien Alueidenkäyttölain 59 §:ssä säädetyn tai Sopimusalueen asemakaavatyön muutoin edellyttämien kaavallisten selvitysten kustantajana omistamansa kiinteistön osalta. Maanomistajan kustannusvastuu ei kuitenkaan ulotu jo tehtyihin tutkimuksiin ja selvityksiin, joita on kokonaisuudessaan selostettu edellä kohdissa 4.1. ja 4.2. Mahdollisesti tehtävän selvityksen tulee kohdistua Sopimusalueeseen ja siten palvella Sopimusaluetta. Mikäli selvitys kohdistuu tätä laajempaan alueeseen, Maanomistajan kustannusvastuu tulee määrittää siten, että se vastaa Sopimusalueen osuutta tehdystä selvityksestä.

Kaupunki toimii mahdollisesti tarvittavien Alueidenkäyttölain 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 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

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 .n 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 kahtena samansanaisena kappaleena, yksi kummallekin osapuolelle.

Rovaniemellä päivänä kuuta 2026.

Karttaliite

