

Sopimus suunnitteluvarauksesta ja asemakaavoituksen käynnistämisestä ("Sopimus") *Luonnos*

kaupunginhallitus 27.6.2022 § xx

1. Sopijapuolet

1.1. Rovaniemen kaupunki,
("Kaupunki")

1.2. J&J Lakkapää Oy
Varikonkatu 3
95420 TORNIO

("Lakkapää Oy")

2. Sopimusalue

Sopimus käsittää karttaliitteen mukaisen Kaupungin omistaman n. 7,5 ha suuruisen alueen 6kiinteistöstä 698-401-171-0, osoitteessa Teollisuustie 50/Energiakatu 2. ("Sopimusalue").

3. Sopimuksen tarkoitus ja sopimussuhteen luonne

Sopimuksen tarkoitus on, että sopijapuolet sopivat sopimusalueen varaamisesta Lakkapää Oy:lle sekä 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. Lähtötilanne

Lakkapää Oy on etsinyt korvaavaa sijaintia nykyisille liiketiloille sekä samalla yhdistää ja laajentaa toimintoja yhdelle kiinteistölle. Neuvotteluissa on katsottu, että Sopimusalueen sijainti on ko. toimintaa soveltuva eikä se ole toteutunut alueella voimassa olevan asemakaavan mukaisesti.

Maapoliittisen ohjelman mukaisesti kaupungin omistamalle maa-alueelle voidaan kaavoittaa yhteistyössä hankkeen toteuttajan kanssa, kun hankkeen toteuttaja sitoutuu maksamaan hankkeeseen liittyvät kaavoitukseen kustannukset. Alueen varausta voidaan jatkaa samalla periaatteella.

4.2. Kaavatilanne

Yleiskaava

Alueella on voimassa 24.11.2011 hyväksytty Rovaniemen kaupungin yleiskaava 2015. Yleiskaava on osin vanhentunut ja uuden keskustan osayleiskaavan laatiminen on aloitettu.

Asemakaava

Sopimusalueella on voimassa 22.8.2011 hyväksytty asemakaava, jossa alue on osoitettu Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueeksi, joka on varattu jätteen keräilyä ja käsittelyä varten. (ET-2).

4.3. 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 suunnittelun osalta tai siihen liittyen selviävät prosessin lähtötilanteesta ja sen aikana. Niistä aiheutuvat kustannukset osoitetaan kaavamuutoksen hakijalle.

5. Sopimuksen ehdot ja tavoitteet

Kaupunki varaa Sopimusalueen Lakkapää Oy:lle tämän sopimuksen voimassaoloajaksi ja sitoutuu olemaan varaamatta tai luovuttamatta aluetta kolmannelle. Lakkapää Oy maksaa sopimusalueen varausmaksuna 7.300 euroa. Varausmaksu hyvitetään aluetta koskevan mahdollisen maanvuokrasopimuksen tai kiinteistökaupan yhteydessä.

Kaupunki käynnistää Sopimusalueen asemakaavoituksen päättämässään aikataulussa. Tavoitteena on, että kaupungin toimivaltainen viranomaisen käsittelee mahdollisen asemakaavan muutosehdotuksen viimeistään vuoden 2023 loppuun mennessä.

Lähtökohtana on tarkentaa osayleiskaavaan pohjautuvaa maankäyttöä Sopimusalueella kaupunkistrategian ja alueiden käytön linjausten sekä valmisteilla olevan keskustan osayleiskaavan mukaiseksi. 23.5.2022 hyväksytyn kaupunkistrategian tavoitteina on edistää yrittäjyyttä ja investointien onnistumista aktiivisella maankäytöllä ja markkinoinnilla.

Osapuolet toteavat, tavoitteena on mahdollistaa Lakkapää Oy:n alustavan suunnitelman mukainen hanke Sopimusalueelle.

Mikäli kaavoituksen todennäköinen lopputulos oleellisesti poikkeaa yllä sovitusta kaavoituksen tavoitteista, Lakkapää Oy:llä on oikeus vetäytyä sopimuksesta ja varausmaksu palautetaan. Mikäli Lakkapää Oy muutoin päättää vetäytyä sopimuksesta kaavoituksen aikana varausmaksua ei palauteta.

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 osapuolten esittämät tavoitteet ja lähtökohdat Sopimusalueen asemakaavoitukselle sekä mahdollisen asemakaavan muutoksen toteuttamiselle sido Kaupunkia kaavoittajana.

Kaupunki voi kaavoittajana muun muassa asettaa maankäyttö- ja rakennuslaissa taikka siinä tai rakennuslaissa säädetyn nojalla annettujen säännösten ja määräysten vaatimuksiin nähden tarpeelliseksi katsomiansa Sopimusaluetta koskevia maankäytöllisiä, toiminnallisia, kaupunkikuvallisia ynnä muita reunaehtoja.

6. Mahdollinen asemakaavan muutos Sopimusalueella

Kaupunki käynnistää Sopimusalueen asemakaavoituksen päättämässään aikataulussa. Tavoitteena on, että mahdollinen asemakaavan muutosehdotus käsitellään toimivaltaisessa päätöselimessä viimeistään vuoden 2023 loppuun mennessä.

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. Lakkapää Oy sitoutuu maksamaan Kaupungille Sopimusalueen asemakaavatyöstä seuraavasti:

- Mahdollisen asemakaavan muutoksen laatimisesta ja käsittelystä aiheutuneet kustannukset kulloinkin voimassa olevan Kaupungin taksan mukaisesti.
- Lakkapää Oy toimii mahdollisesti tarvittavien maankäyttö- ja rakennuslain 59 §:ssä säädetyn tai Sopimusalueen asemakaavatyön muutoin edellyttämien kaavallisten selvitysten kustantajana. Kustannusvastuu ei kuitenkaan ulotu jo tehtyihin selvityksiin. Mahdollisesti tehtävän selvityksen tulee kohdistua Sopimusalueeseen ja siten palvella sopimusaluetta. 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.

7. Sopimusaluetta koskevat alueluovutukset

Sopijapuolet sitoutuvat neuvottelemaan mahdollisen asemakaavan muutosluonnoksen/-ehdotuksen julkisesti nähtävillä olon jälkeen Sopimusaluetta koskevan maanvuokrasopimuksen voimassa olevaan Kaupungin maapoliittisen ohjelmaan kirjattujen ja kaupungin yleisen käytettävien hinnoittelu- ja muiden sopimusperiaatteiden mukaisesti.

Kaupunki sitoutuu luovuttamaan Sopimusalueen tai mahdollisella asemakaavalla muodostuvat tontit Lakkapää Oy:lle asemakaavan saatua lainvoiman. Kaupunki päättää erikseen aluetta koskevat luovutusehdot Kaupungin maapoliittisen ohjelmaan kirjattujen arviointi- ja muiden sopimusperiaatteiden mukaisesti.

Lakkapää Oy sitoutuu Sopimusalueen tai mahdollisella asemakaavalla muodostuvien tonttien vuokraamiseen tai ostamiseen kulloinkin voimassa olevaan Kaupungin maapoliittiseen ohjelmaan kirjattujen arviointi- ja muiden sopimusperiaatteiden mukaisesti.

Mikäli Sopijapuolet eivät pääse yhteisymmärrykseen edellä mainitusta, Kaupungilla on oikeus yksipuolisesti myös keskeyttää käynnistämänsä Sopimusalueen asemakaavoitus ja olla kokonaan käsittelemättä mahdollista asemakaavaehdotusta sekä olla luovuttamatta Sopimusaluetta tai mahdollisella asemakaavalla muodostuvia tontteja.

8. 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.

9. Sopimuksen päättyminen

Sopimus päättyy kun Sopimusaluetta koskeva asemakaava on saanut lainvoiman tai viimeistään 31.12.2023 elleivät osapuolet yhteisesti sopia muutoin sopimuksen jatkamisesta.

10. Sopimuksen siirtäminen

Lakkapää Oy ei saa siirtää Sopimusta osittain tai kokonaan 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. Jakelu, päiväys ja allekirjoitukset

Sopimus on allekirjoitettu kahtena samansanisena kappaleena, yksi Kaupungille ja yksi Lakkapää Oy:lle.

Rovaniemellä __. __. 20xx

Kaupungin puolesta:

J&J Lakkapää Oy:n puolesta:
