



Tämä asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu Rovaniemen kaupungin asianhallintajärjestelmässä.

ROIDno-2025-2891**Liiketontin 698-18-5808-4 varaaminen / Joulumaantie 2b**

Rovaniemen kaupungilla on ollut haettavana asemakaavan mukainen tontti osoitteessa Joulumaantie 2 b ajalla 14.2 - 31.5.2025. Tontti sijaitsee Pajakylän alueella. Tontti kuuluu asemakaavamerkinnältään liikerakennusten korttelialueeseen (KL-10). Alueelle voidaan sijoittaa myymälä- ja ravintolatiloja sekä hotellitoimintoja. Tontin pinta-ala on 12262 m² ja rakennusoikeus 9809 krs-m². Kaupunginhallitus on vahvistanut alueen luovutusehdot 26.9.2022 § 333. Tontin vuokra-aika on 30 vuotta ja perusvuokra 79 386,27 euroa (indeksi 2332).

Määräaikaan mennessä tonttia hakivat Järvisydän Oy ja Rakennusliike Jouko Pesonen Oy.

Järvisydän Oy:n hakemuksessa on esitetty viidestä rakennuksesta muodostuvaa 220-260 huoneen spa-hotellia, ravintola- ja liiketiloja. Konseptiin sisältyy mm. aktiviteetti- ja safaritoimintaa sekä hyvinvointipalveluja. Hanke on suunniteltu alustavassa arviossa toteutettavaksi vuosina 2026-2027.

Rakennusliike Jouko Pesonen Oy:n hakemuksessa on esitetty neljästä rakennuksesta muodostuvaa 144 huoneiston huoneistohotellia ja liiketiloja noin 2000 krs-m². Konseptiin sisältyy mm. pienimuotoinen saunamaailma, kuntosali ja välinevuokraus. Hanke on suunniteltu toteutettavaksi neljässä vaiheessa vuosina 2026-2028.

Hakemuksista on pyydetty Business Rovaniemen lausunto. Rakennusliike Jouko Pesonen Oy on toimittanut hakukriteereissä edellytetyt asiakirjat. Yhtiön esittämä kustannusarvio, rahoitus suunnitelma ja toteutusaikataulu on uskottava hankkeen toteuttamiseksi. Järvisydän Oy:n hakemus on osin puutteellinen rahoitus suunnitelman ja rakentajan indikaation osalta. Molempien hakijoiden suunnitelmat täyttävät asemakaavassa asetetut vaatimukset sekä vastaavat Pajakylän toiminnan kehittämisen vision mukaista toimintaa.

Esitän tonttia varattavaksi Rakennusliike Jouko Pesonen Oy:lle perustettavien yhtiöiden lukuun Business Rovaniemen lausuntoon ja hakukriteereissä esitettyyn kokonaisharkintaan perustuen.

Liitteet:

- 1 Luovutusehdot ja valintakriteerit
- 2 Karttaliite
- 3 Järvisydän Oy
- 4 Rakennusliike Jouko Pesonen Oy

Päätöksen peruste

Yhdyskuntasuunnittelun lautakunnan päätös 24.5.2022 § 66 toimivallan delegoimisesta toimialajohtajalle.

Päätös



Tämä asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu Rovaniemen kaupungin asianhallintajärjestelmässä.

Päätän, että Rovaniemen kaupunki varaa tontin 698-18-5808-4 Rakennusliike Jouko Pesonen Oy:lle perustettavien yhtiöiden lukuun seuraavin ehdoin:

- Tontin vuosivuokra on 79 386,27 euroa sidottuna elinkustannusindeksin lukuun 2332.
- Vuokra-aika on 30 vuotta.
- Varausaika on 1.10.2025 - 30.9.2026
- Maanvuokrasopimus on allekirjoitettava varausaikana.
- Tontin rakentamisvelvoite on 80 % tontin asemakaavan mukaisesta rakennusoikeudesta.
- Sopimuksessa käytetään Maanvuokralain 5 luvun mukaisia ehtoja.

Varausajalta kaupunki perii kaupunginhallituksen 20.6.2011 § 204 päätöksen mukaisen varausmaksun 81 386,27 euroa.

Varausmaksu laskutetaan yhdyskuntasuunnittelu lautakunnan 20.9.2022 §110 päätöksen mukaisesti kahdessa osassa, jonka 1. erä on 5.000 euroa erääntyy 2 kuukauden ja 2. erä 6 kuukauden kuluessa varauspäätöksestä. Varausmaksut on maksettava kaupungin lähettämien laskujen eräpäivään mennessä.

Jos varausmaksuja ei makseta laskujen eräpäivään mennessä, varaus raukeaa.

Varauksen peruuntuessa varaajan puolesta ennen varausmaksun loppuerän eräpäivää, 5.000 euron varausmaksua ei palauteta. Jos varausmaksut on maksettu kokonaisuudessaan ja varaus perutaan varaajan puolesta, varaajalle palautetaan vain tontin lohkomismaksu. Mikäli varaus johtaa tontin vuokraamiseen varausaikana, loppuosa maksetusta perusmaksusta hyvitetään tontin hallintaoikeuden siirtymispäivän lukien.

Ennen vuokrasopimuksen allekirjoittamista on hakijan toimitettava kaupungille kaupunginhallituksen päätöksen 19.12.2016 §:n 519 mukainen vakuus suuruudeltaan 50.000 euroa. Vakuudeksi hyväksytään Rovaniemen kaupungin nimiin tehty pankkitalletus tai Rovaniemen kaupungille luovutettu omavelkainen pankkitakaus. Vakuus palautetaan, kun rakentamisvelvoite on täytetty.

Varausmaksu 81 386,27 euroa jakautuu seuraavasti:

Tontin vuosivuokra 79 386,27 € 3430.alviton.1000.1250.yl.34300

Lohkomismaksu 2.000 € 3294.alviton.1000.4300.YL.32941

1. erä 5.000,00 € 3430.alviton.1000.1250.yl.34300, eräpäivä 2 kk päätöspäivästä

2. erä 76.386,27 € 3430.alviton.1000.1250.yl.34300, eräpäivä 6 kk päätöspäivästä

Tiedoksi

Järvisydän Oy, Rakennusliike Jouko Pesonen Oy, Paikkatieto- ja tonttipalvelut Uurtamo ja Martikainen

Allekirjoitus

toimialajohtaja Pertti Onkalo



Tämä asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu Rovaniemen kaupungin asianhallintajärjestelmässä.

Viranhaltijapäätöksen nähtävänäolo

Päätöspöytäkirja pidetään yleisesti nähtävänä Rovaniemen kaupungin verkkosivuilla 6.8.2025 alkaen.



Tämä asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu Rovaniemen kaupungin asianhallintajärjestelmässä.

Oikaisuvaatimus

§ 56

Oikaisuvaatimusohje

OIKAISUVAATIMUSOHJEET

Tähän päätöksen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen. Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla tuomioistuimeen.

Oikaisuvaatimusoikeus

Oikaisuvaatimuksen saa kuntalain 137 §:n mukaan tehdä:

- se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen), sekä
- kunnan jäsen.

Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Oikaisuvaatimus on toimitettava Rovaniemen kaupungin kirjaamoon määräajan viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymistä.

Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä. Käytettäessä tavallista sähköistä tiedoksiantoa asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, kolmantena päivänä viestin lähettämisestä.

Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Jos oikaisuvaatimusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimusviranomainen

Viranomainen, jolle oikaisuvaatimus tehdään, on **Tekninen lautakunta**

Kirjaamon yhteystiedot:

Postiosoite: PL 8216, 96101 Rovaniemi

Käyntiosoite: Osviitta asiointipiste, Koskikatu 19, Rovaniemi

Sähköpostiosoite: kirjaamo(at)rovaniemi.fi,

henkilö- ja arkaluonteisia tietoja sisältävät sähköpostit osoitteesta: <https://turvaposti.rovaniemi.fi> osoitteeseen kirjaamo(at)rovaniemi.fi

Faksinumero: 016 322 6450

Puhelinnumero: 016 3221

Kaupunginkirjaamon aukioloaika: ma - pe kello 9 - 15



Tämä asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu Rovaniemen kaupungin asianhallintajärjestelmässä.

Paperisten asiakirjojen on oltava toimitettuna Osviitta asiointipisteeseen viimeistään määräajan viimeisenä päivänä kello 15:een mennessä.

Osviitta asiointipiste: ma - to kello 9.00 - 16.30, pe kello 9.00 - 15.30

Osviitan kesäaukiolo (kesä-heinäkuu): ma - to 9.00 - 16.00; pe 9.00 - 15.00

Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö

Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava:

- päätös, johon haetaan oikaisua
- miten päätös halutaan oikaistavaksi
- millä perusteella oikaisua vaaditaan.

Oikaisuvaatimuksessa on lisäksi ilmoitettava tekijän nimi, kotikunta, postiosoite ja puhelinnumero.

Jos oikaisuvaatimus päätös voidaan antaa tiedoksi sähköisenä viestinä, yhteystietona pyydetään ilmoittamaan myös sähköpostiosoite.

Oikaisuvaatimuksen maksu

Oikaisuvaatimuskäsittely on maksutonta.

Pöytäkirja

Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä voi pyytää Rovaniemen kaupungin kirjaamosta.

Pöytäkirjan allekirjoitus- ja tarkastuspäivä sekä pöytäkirjan yleiseen tietoverkkoon nähtäväksi vientipäivämäärä on esitetty kunkin pöytäkirjan allekirjoitussivulla.

Asianosaiselle lähetettyyn otteeseen on merkitty päätöksen lähettämispäivä ja -tapa.