

Sopimus alueen varaamisesta ja asemakaavamuutoksen käynnistämisestä ("Sopimus")

kaupunginhallitus 16.1.2023 § __

1. Sopijapuolet

- | | |
|--|--------------------|
| 1.1. Rovaniemen kaupunki,
Hallituskatu 7
PL 8216
96101 Rovaniemi
jäljempänä ("Kaupunki") | Y-tunnus 1978283-1 |
| 1.2. Rovaniemen Keskuspesula Oy
Ruokasenkatu 10,
96200 Rovaniemi | Y-tunnus 0192279-5 |

2. Sopimusalue

Sopimus käsittää karttaliitteen mukaisen Kaupungin omistaman alueen, joka muodostuu tontista 698-9-9031-6, osasta kiinteistöstä 698-401-24-54 ja 698-401-24-61 sekä osasta tontista 698-9-9012-10, osoitteessa Hallitie 283, jonka pinta-ala on n. 8.800 m² ("Sopimusalue").

Tonttia 698-9-9012-10 hallitsee maanvuokrasopimuksella Napapiirin Energia ja Vesi Oy. Maanvuokrasopimuksen muutoksen 2022 jälkeen vuokra-alue vastaa asemakaavan mukaista sitovan tonttijaon mukaista tonttia 9-9031-8. Tonttia ei ole muodostettu.

3. Sopimuksen tarkoitus ja sopimussuhteen luonne

Sopimuksen tarkoitus on, että sopijapuolet sopivat Sopimusalueen varaamisesta Rovaniemen Keskuspesula Oy sekä 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

Rovaniemen Keskuspesula Oy on 14.12.2022 hakenut suunnitteluvarausta uudelle keskuspesulalle, jolle toteutettaisiin n. 3000 krs-m² suuruiset pesulatilat sekä n. 400 krs-m² suuruiset sosiaali- ja toimistotilat.

Esityksen mukainen pesulatoimintoihin liittyvä rakentaminen ja logistinen toimivuus sijoittuvat osin Napapiirin Energia ja Vesi Oy:n hallinnassa olevalle vuokra-alueelle.

Lisäksi Napapiirin Energia ja Vesi Oy:n läheinen sijainti mahdollistaa kaukolämpölaitoksen höyryn hyödyntämisen suoraan pesulan tuotantoon. Rovaniemen Keskuspesula Oy ja Napapiirin Energia ja Vesi Oy ovat allekirjoittaneet aiesopimuksen osapuolien yhteisestä halusta hankkeen toteuttamiseen.

Mikäli mahdollinen asemakaavamuutos saa lainvoiman, tulee Rovaniemen kaupungin sekä Napapiirin Energia ja Vesi Oy:n välisen maanvuokrasopimus kohdistaa asemakaavan mukaiseen tonttiin.

4.2. Kaavatilanne

Yleiskaava

Alue on Yleiskaava 2015:ssa osoitettu teollisuus- ja varastoalueeksi sekä Energiahuollon alueeksi.

Asemakaava

Tontilla 698-9-9012-6 on 5.2.2013 voimaan tullessa asemakaavassa osoitettu Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (T-2). Kerrosalasta saa enintään 20 % käyttää pääkäyttötarkoitusta liittyviä myymälä- ja toimistotiloja varten, kuitenkin enintään 2000 kem². Elintarvikkeiden myyntiin saa käyttää enintään 400 kem².

Muu osa alueesta on asemakaavassa osoitettu Energiahuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (EN).

5. Sopimuksen ehdot ja tavoitteet

Kaupunki varaa Sopimusalueen Rovaniemen Keskuspesula Oy:lle tämän sopimuksen voimassaoloajaksi ja sitoutuu olemaan varaamatta tai luovuttamatta aluetta kolmannelle.

Rovaniemen Keskuspesula Oy maksaa sopimusalueen varausmaksuna 1.400 euroa. (20 % alueen vuosittaisesta arvioidusta maanvuokrasta) Varausmaksu hyvitetään aluetta koskevan mahdollisen maanvuokrasopimuksen tai kiinteistökaupan yhteydessä. Mikäli varaus raukeaa Rovaniemen Keskuspesula Oy:n aloitteesta varausmaksua ei palauteta.

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

Osapuolet toteavat, että tavoitteena on mahdollistaa alustavan suunnitelman mukainen n. 3000 – 3500 kem² suuruisen pesula- ja toimistorakennuksen toteuttaminen Sopimusalueelle.

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 vaatimukseen nähden tarpeelliseksi katsomiansa Sopimusaluetta koskevia maankäytöllisiä, toiminnallisia, kaupunkikuvallisia ynnä muita reunaehtoja.

6. 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 suunnittelualueen osalta tai siihen liittyen selviävät prosessin lähtötilanteessa ja sen aikana. Niistä aiheutuvat kustannukset osoitetaan kaavamuutoksen hakijalle.

7. Asemakaavan muutos Sopimusalueella

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.

Rovaniemen Keskuspesula Oy hakijana sitoutuu maksamaan Kaupungille Sopimusalueen asemakaavatyöstä seuraavasti:

- Mahdollisen asemakaavan muutoksen laatimisesta ja käsittelystä aiheutuneet kustannukset kulloinkin voimassa olevan Kaupungin taksan mukaisesti.
- Hakija toimii mahdollisesti tarvittavien maankäyttö- ja rakennuslain 59 §:ssä säädetyn tai Sopimusalueen asemakaavatyön muutoin edellyttämien kaavallisten selvitysten kustantajana. Kustannusvastuu ei kuitenkaan ulotu jo tehtyihin selvityksiin, jotka on kokonaisuudessaan mainittu edellä kohdassa 4.2. 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.

8. Sopimusaluetta koskeva maanvuokrasopimus

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

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 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.

10. Sopimuksen päätyminen

Sopimus päättyy kun Sopimusaluetta koskeva asemakaava on saanut lainvoiman tai viimeistään 31.12.2024 elleivät osapuolet yhteisesti sopi muutoin sopimuksen jatkamisesta.

11. Sopimuksen siirtäminen

Rovaniemen Keskuspesula Oy ei saa siirtää Sopimusta osittain tai kokonaan kolmannelle taholle ilman Kaupungin kirjallista suostumusta.

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 samansanisena kappaleena, yksi Kaupungille ja yksi Rovaniemen Keskuspesula Oy:lle.

Rovaniemellä ____. ____.2023

Kaupungin puolesta:

Rovaniemen Keskuspesula Oy:n puolesta:

Jan Palo