

Sopimus alueen varaamisesta ja asemakaavan laatimisen käynnistämisestä ("Sopimus")

kaupunginhallitus 12.5.2025 § xx

1. Sopijapuolet

1.1. Rovaniemen kaupunki,
Hallituskatu 7
PL 8216
96101 Rovaniemi
jäljempänä ("Kaupunki")

Y-tunnus 1978283-1

1.2. FCDC Corp Oy, perustettavan yhtiön tai yhtiöiden lukuun
Fabianinkatu 31 C
00100 Helsinki
jäljempänä ("FCDC"),

Y-tunnus 3406782-8

2. Sopimusalue

Sopimus käsittää karttaliitteen mukaisen Hietavaaraan sijoittuvan alueen.

Sopimusalueen pinta-ala on yhteensä n. 105 ha ("Sopimusalue").

3. Sopimuksen tarkoitus ja sopimussuhteen luonne

Sopimuksen tarkoitus on, että sopia osapuolten välisen yhteistyön ehdoista liittyen kohteena olevan alueen kaavoitukseen. Kaupunki omistaa tällä hetkellä osan Sopimusalueesta ja on erillisellä päätöksellä hankkimassa omistukseensa tällä hetkellä Napapiirin Kuljetus Oy:n omistuksessa olevat muut alueet Sopimusalueesta.

Sopimusalue varataan FCDC:lle, tässä sopimuksessa määritellyin ehdoin. Sopimuksen kohdassa 9 määritellään periaatteet asemakaavalla mahdollisesti muodostuvan tai muodostuvien tonttien luovutuksen 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 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, ellei tässä sopimuksessa erikseen ole sovittu.

4. Lähtötilanne

4.1. Lähtötilanne

Sopimusalue on pääosin Napapiirin Kuljetus Oy:n hallinnassa olevaa aluetta, jossa on käytöstä poistuva maa-ainesten ottoalue. Alueelle on tarkoitus kehittää toimintaa maa-ainesten oton päätyessä.

Osa Sopimusalueesta on Kaupungin omistuksessa. Kaupunki hankkii Sopimusalueen omistukseensa erillisellä päätöksellä.

Alueen siirtymisestä kaupungin omistukseen on sovittu Napapiirin Kuljetus Oy:n kanssa ja kaupunginhallituksen päätöksellä 28.4.2025 on hyväksytty kiinteistökaupan esisopimus alueesta. Lopullinen kiinteistökauppa- ja omistusoikeus siirtyvät kun alueella päättyneen maa-ainesten ottoluvan mukaiset velvoitteet on hyväksyttäväksi todettu suoritetuiksi lopputarkastuksessa.

4.2. Kaavatilanne

Yleiskaava

Alueella ei ole voimassa olevaa yleiskaavaa

Asemakaava

Alueelle ei ole yleiskaavaa.

5. Sopimuksen ehdot ja tavoitteet

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

FCDC maksaa Sopimusalueen varausmaksuna 25.000 euroa. Varausmaksu on kertamaksu alueen varauksesta siihen asti, kunnes alueen mahdollinen asemakaava saa lainvoiman ja tämä sopimus on voimassa.

Kaupunki käynnistää Sopimusalueen asemakaavoituksen saatuaan alueen hallinnan itselleen.

Sopimusalueelle 23.5.2022 hyväksytyn kaupunkistrategian tavoitteina on edistää yrittäjyyttä ja investointien onnistumista aktiivisella maankäytöllä ja markkinoinnilla.

Osapuolet toteavat, että tavoitteena on mahdollistaa FCDC:n alustavan suunnitelman mukainen hanke Sopimusalueelle siten, että asemakaava täyttää FCDC:n kohdassa 8 asettamat tavoitteet.

Mikäli kaavoituksen todennäköinen lopputulos FCDC:n näkemyksen mukaan poikkeaa oleellisesti FCDC:n kaavoituksen lopputulokselle asettamista tavoitteista, FCDC:llä on oikeus vetäytyä sopimuksesta ja varausmaksu palautetaan. Mikäli FCDC muutoin päättää vetäytyä sopimuksesta kaavoituksen aikana varausmaksua ei palauteta.

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 alueidenkäyttölaissa, rakentamislaisissa taikka niissä säädetyn nojalla annettujen säännösten ja määräysten vaatimuksiin nähden tarpeelliseksi katsomiansa Sopimusaluetta koskevia maankäytöllisiä, toiminnallisia, kaupunkikuvallisia ynnä muita reunaehtoja.

6. 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 kaavamutoksen hakijalle.

7. Asemakaavan laatiminen Sopimusalueella

Kaupunki käynnistää Sopimusalueen asemakaavoituksen saatuaan Sopimusalueen haltuunsa.

Kaupunki on velvollinen maanomistajana edistämään parhaan kykynsä mukaan asemakaavoitusta siten, että se täyttäisi kohdassa 8 kuvatut FCDC:n tavoitteet. Osapuolten tavoitteena on, että mahdollinen asemakaavan muutosehdotus käsitellään toimivaltaisessa päätöselimessä vuoden 2026 loppuun mennessä.

Alueidenkäyttölain 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.

FCDC hankkeen käynnistäjänä sitoutuu maksamaan Kaupungille Sopimusalueen asemakaavatyöstä seuraavasti:

- Mahdollisen asemakaavan muutoksen laatimisesta ja käsittelystä aiheutuneet kustannukset kulloinkin voimassa olevan Kaupungin taksan mukaisesti.
- FCDC toimii mahdollisesti tarvittavien Alueidenkäyttölain 59 §:ssä säädetyn tai Sopimusalueen asemakaavatyön muutoin edellyttämien kaavallisten selvitysten kustantajana. Mahdollisesti tehtävien selvitysten 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. Osapuolten tavoitteet ja lähtökohdat Sopimusalueen asemakaavoitukselle

FCDC tavoitteena on kehittää alueelle datakeskus tai datakeskuksia ja niitä tai muuta toteuttavaa teollisuustoimintaa palvelevia toimintoja sekä hukkalämpöä hyödyntävää toimintaa (ja niihin liittyvää ja niitä palvelevaa toimintaa). Tavoitteena on saada riittävästi rakennusoikeutta, vähintään 183.000 kerrosneliometriä sekä mahdollistaa riittävän suuri (0,5 – 1,0 GW) sähköliityntä teho kantaverkkoon ja varaukset sähköasemalle ja tarvittavalle varavoimalle,.

Kaupungin tavoitteena on laatia alueelle asemakaava, joka mahdollistaa alueelle sellaisen merkittävän teollisuustoimintojen alueen, josta ei aiheudu ympäristölle eikä alueen pohjavedelle häiriötä eikä pilaantumisen vaaraa. Asemakaavan tulisi mahdollistaa alueelle mm. datakeskuksen toteuttamisen sekä sen toiminnasta muodostuvan hukkalämmön hyödyntämiseen liittyvää muuta toimintaa. Kaupunki kuitenkin edellyttää, että mahdollisen datakeskuksen toiminta ei perustu krypto-louhinnan tyyppiseen toimintaan.

Alueelle tulee varata riittävät alueet alueen virkistys- ja harrastustoimintoja varten sekä varmistaa alueen pohjavedenottamon tarpeet sekä kulku alueelle.

Kaupungin edellytyksenä on, että mahdollisella asemakaavalla muodostuvan alueen luovutuksen saaja ei ole EU-pakotteiden tai muiden Suomen valtion lakien mukaisten rajoitusten alainen toimija. Sama koskee myös alueelle muodostuvan toiminnan operoijaa.

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

9. Sopimusaluetta koskevat alueluovutukset

Sopijapuolet sitoutuvat neuvottelemaan mahdollisen mahdollisen asemakaavaehdotuksen julkisesti nähtävillä olon jälkeen Sopimusaluetta koskevan maanvuokrasopimuksen (ehdollinen kaavamuutokselle) tai kiinteistökaupan esisopimuksen tässä sopimuksessa esitettyjen periaatteiden mukaisesti mahdollisimman pian sen jälkeen kun Kaupunki on hankkinut koko Sopimusalueen omistukseensa ja tavoitteena on, että tällainen mahdolliselle kaavamuutokselle ehdollinen maanvuokrasopimus tai kiinteistökaupan esisopimus saadaan allekirjoitettua mahdollisimman pian.

Sopimukseen sovelletaan Kaupungin maapoliittisen ohjelmaan kirjattuja ja kaupungin yleisesti käyttämiä sopimusperiaatteita. Sopimuksessa sovitaan tarkemmin hankkeen toteuttamisesta Sopimusalueella.

FCDC sitoutuu Sopimusalueen tai mahdollisella asemakaavalla siitä muodostuvien tonttien vuokraamiseen tai ostamiseen laadittavan maanvuokrasopimuksen tai kiinteistökaupan esisopimuksen sekä Kaupungin maapoliittiseen ohjelmaan kirjattujen arviointi- ja muiden sopimusperiaatteiden mukaisesti, mikäli FCDC:n tavoitteet täyttävä asemakaava saa lainvoiman.

Kaupunki sitoutuu vuokraamaan tai myymään Sopimusalueen voimassa olevaan Kaupungin maapoliittiseen ohjelmaan kirjattujen arviointi- ja muiden sopimusperiaatteiden mukaisesti, vastaavasti siten kuin maanvuokrasopimuksessa tai kiinteistökaupan esisopimuksessa sovitaan, mikäli FCDC:n tavoitteet täyttävä asemakaava saa lainvoiman.

Alueen luovutus perustuu seuraaviin kaupungin käyttämiin linjauksiin:

- Kaupunki sitoutuu luovuttamaan Sopimusalueen tai mahdollisella asemakaavalla siitä muodostuvat tontit FCDC:lle asemakaavan saatua lainvoiman. Luovutusehdot määräytyvät Kaupungin maapoliittiseen ohjelmaan kirjattujen arviointi- ja muiden sopimusperiaatteiden mukaisesti.
- Asemakaavalla muodostuvan tontin tai muodostuvien tonttien hinnoittelu perustuu asemakaavan mukaiseen käyttötarkoitukseen. Mikäli asemakaavassa muodostuvan tontin pääkäyttötarkoitus on teollisuus, joka mahdollistaa mm. datakeskuksen toteuttamisen, tontin arvo perustuu alueelle päätettyyn ulkopuoliseen arvioon perustuvaan pinta-alan mukaiseen hintaan €/m². Tontin arvon määrittämisessä kaupunki käyttää isoille tonteille sovellettavaa huojennusta jossa yli 2 ha suuruiselta osalta hintaa alennetaan 30 % ja yli 3 ha suuruiselta osalta 50 %.
- Alueelle ei ole vahvistettua myyntihintaa mutta vastaavalla etäisyydellä sijaitsevien teollisuustonttien hinta esim. Muurolassa on n. 5 – 7 €/m².
- Mikäli asemakaavalla muodostuva tontti vuokrataan, määräytyy maanvuokra kaupungin käyttämien teollisuustonttien vuokrausehtojen mukaisesti siten, että vuotuinen maanvuokra on 3 % tontin pääoma-arvosta. Maanvuokraa tarkistetaan vuotuisen elinkustannusindeksin mukaisen muutoksen.
- Maanvuokrasopimus laaditaan pääsääntöisesti 30 vuodeksi mutta perustelluista syistä voidaan maanvuokrasopimus laatia 60 vuoden vuokrakaudeksi, jolloin kaupunki varaa oikeuden vuoran tarkistamiseen 30 vuotta alkuperäisen vuokrakauden alkamisesta.
- Maanvuokrasopimuksen mukainen rakentamisvelvoite on vähintään 20 % kaavassa osoitetusta rakennusoikeudesta. Vuokralaisella on oikeus lunastaa vuokra-alue sen jälkeen, kun rakentamisvelvoite on suoritettu silloin voimassa olevilla aluetta koskevalla

hinnoittelulla. Mikäli rakentamisvelvoite on suoritettu 5 vuoden kuluessa maanvuokrasopimuksen alkamisesta käytetään asemakaavan voimaan tullessa olevaa hinnoittelua, jota tarkistetaan elinkustannusindeksin mukaisesti luovutusajankohtaan.

10. Vakuus

FCDC toimittaa kaupungille vakuutena 500.000 euroa hankkeen kaavavaiheen aikaisena vakuutena ja sitoumuksena hankkeen viemiseksi eteenpäin. Vakuus vastaa kaupungin kustannuksia alueen hankkimiseksi omistukseensa.

Mikäli Sopimusalueelle olisi saatavissa asemakaava, joka täyttää FCDC:n sille asettamat tavoitteet, mutta FCDC ilman painavaa perustetta vetäytyy asemakaavahankkeesta ennen asemakaavaehdotuksen nähtävilläoloa, aluetta koskevan kiinteistökaupan esisopimuksen tai maanvuokrasopimuksen allekirjoittamista, on FCDC velvollinen korvaamaan Kaupungille sopimussakkona 500.000 euroa, jota pidetään kertakaikkisena korvauksena ja seuraamuksena FCDC:n vetäytymisestä.

Mikäli kaupunki rikkoo tämän sopimuksen velvoitteitaan kaupungista joutuvista seikoista siten, että edellytykset maanvuokrasopimuksen tai kiinteistökaupan esisopimukselle eivät ole täyttyneet tai kaupunki kieltäytyy luovuttamasta asemakaavalla mahdollisesti muodostuvia alueita, tämän sopimuksen kohdan 9 kirjatulla sopimusperiaatteilla, on kaupunki velvollinen korvaamaan FCDC:lle kaikki tälle aiheutuneet kustannukset tästä sopimuksesta (mm. kaavoittamisesta ja selvityksestä aiheutuneista kustannuksista)

11. 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 Sopimuksen.

12. Sopimuksen päättymisen

Sopimus päättyy, kun Sopimusaluetta koskeva maanvuokrasopimus tai kiinteistökaupan esisopimus on allekirjoitettu kuitenkin viimeistään 31.12.2027 elleivät osapuolet yhteisesti sopi muutoin sopimuksen jatkamisesta.

Selvyyden vuoksi todetaan, että FCDC:llä on oikeus vetäytyä hankkeesta kohdan 5 mukaisesti ja tällöin FCDC:n ilmoittaessa vetäytymisestä, päättyy myös tämä sopimus (huomioiden kuitenkin Kaupungin velvollisuuden palauttaa varausmaksu).

13. Sopimuksen siirtäminen

FCDC ei saa siirtää Sopimusta osittain tai kokonaan kolmannelle taholle ilman Kaupungin kirjallista suostumusta. Selvyyden vuoksi todetaan kuitenkin, että FCDC on tehnyt tämän sopimuksen perustettavan yhtiön/yhtiöiden lukuun ja näin ollen FCDC:lle on oikeus siirtää ja osoittaa tämä sopimus perustamalleen yhtiölle/yhtiöille.

14. Erimielisyyksien ratkaiseminen

Erimielisyydet Sopimuksen tulkinnasta, joita sopijapuolet eivät neuvotteluissa pysty ratkaisemaan, ratkaisevat Lapin käräjäoikeus Suomen lain mukaan, lukuun ottamatta Suomen lain lainvalintaa koskevia säännöksiä.

15. Jakelu, päiväys ja allekirjoitukset

Sopimus on allekirjoitettu kahtena samansanaaisena kappaleena, yksi Kaupungille ja yksi FCDC:lle.

Rovaniemellä _____.____.2025

Kaupungin puolesta:

FCDC Corp Oy:n puolesta:

Liitekartta:

1. Sopimusalue

