

Sopimus alueen varaamisesta ja asemakaavamuutoksen käynnistämisestä ("Sopimus")

kaupunginhallitus __.__.2024 § __

1. Sopijapuolet

- 1.1. Rovaniemen kaupunki, Y-tunnus 1978283-1
Hallituskatu 7
PL 8216
96101 Rovaniemi
jäljempänä ("Kaupunki")
- 1.2. Rakennusliike Lapti Oy
jäljempänä "Lapti"
- 1.3. Tontin 698-9-9022-31 vuokraoikeuden haltija
jäljempänä "Vuokralainen"

2. Sopimusalue

Sopimus käsittää karttaliitteen mukaiset Kaupungin omistaman vuokratun tontin 698-9-9022-31 (Teollisuustie 10) , sitovan tonttijaon mukaiset tontit 698-9-9022-28 ja osan tonttia 698-9-9022-29 (Hallitie 5-7). Sopimusalueen pinta-ala on yhteensä n. 21481 m² ("Sopimusalue").

3. Sopimuksen tarkoitus ja sopimussuhteen luonne

Sopimuksen tarkoitus on, että sopijapuolet sopivat Sopimusalueen varaamisesta Lapti:lle sekä asemakaavoituksen käynnistämisestä ja tietyistä siihen liittyvistä ehtoista.

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

Lapti on hakenut suunnitteluvarausta Hallitien varrelta liitekartan mukaiselta alueelta (Hallitie 5-7). Varausalue muodostuu kaupungin omistamista sitovan tonttijaon mukaisista tonteista

698-9-9022-28 ja osasta tonttia 698-9-9022-29. Laptilla on esisopimus vuokraoikeuden kaupasta tontin 698-9-9022-31 Vuokralaisen kanssa. Tavoitteena on toteuttaa tontista 698-9-9022-31 ja varausalueesta muodostuvalle Sopimusalueelle noin 10 000-10400 krs-m² kaupan hanke. Sen perusteella on esitetty Sopimusalueen kehittämistä alustavan suunnitelman pohjalta. Lapti on 16.8.2023 hakenut suunnitteluvarausta Sopimusalueelle.

4.2. Kaavatilanne

Asemakaava

Alueella on voimassa 9.9.2019 hyväksytty asemakaava, jossa alue on osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi (KL), Sopimusalueella sijaitsee Neve Oy:n maakaapeleita, joille on perustettu rasiitteet. Mikäli alueelle toteutetaan rakentamista, jonka vuoksi kaapeleita siirrettävä alueelta, rakentaja vastaa siirron kustannuksista.

5. Sopimuksen ehdot ja tavoitteet

Kaupunki ja Vuokralainen varaavat Sopimusalueen Laptille tämän sopimuksen voimassaoloajaksi ja sitoutuvat olemaan varaamatta tai luovuttamatta aluetta kolmannelle. Lapti maksaa Kaupungille sopimusalueen varausmaksuna 8.200 euroa. Varausmaksu hyvitetään aluetta koskevan mahdollisen maanvuokrasopimuksen yhteydessä. Mikäli varaus raukeaa Laptin aloitteesta varausmaksua ei palauteta.

Kaupunki käynnistää Sopimusalueen asemakaavoituksen päättämässään aikataulussa. Tavoitteena on, että kaupungin toimivaltainen viranomainen käsittelee mahdollisen asemakaavan muutosehdotuksen viimeistään vuoden 2024 loppuun mennessä.

Osapuolet toteavat, että tavoitteena on mahdollistaa Laptin alustavan suunnitelman mukainen 10000-10400 kem² suuruisen kaupan hankkeen 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 vaatimuksiin nähden tarpeellisiksi 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 kaavamutoksen 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.

Lapti hakijana sitoutuu maksamaan Kaupungille Sopimusalueen asemakaavatyöstä seuraavasti:

- Mahdollisen asemakaavan muutoksen laatimisesta ja käsittelystä aiheutuneet kustannukset kulloinkin voimassa olevan Kaupungin taksan mukaisesti.
- Lapti 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 Laptin/perustettavan Koy nimiin. Voimassa olevaan Kaupungin maapoliittisen ohjelmaan kirjattujen ja kaupungin yleisen käytättämien 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 sopijapuolet 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 päättyminen

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

11. Sopimuksen siirtäminen

Sopijapuolet eivät 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 kolmenana samansanaisena kappaleena, yksi Kaupungille, yksi Vuokralaiselle ja yksi Rakennusliike Lapti Oy:lle.

Rovaniemellä ____.____.2024

Karttaliite

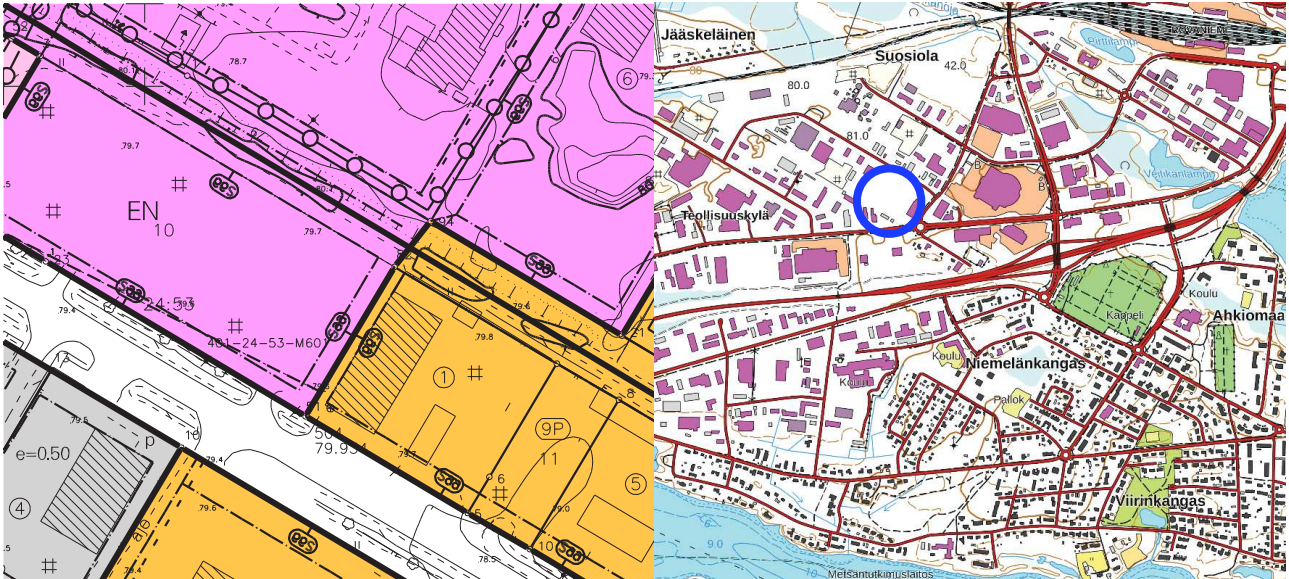


26485600

26485800

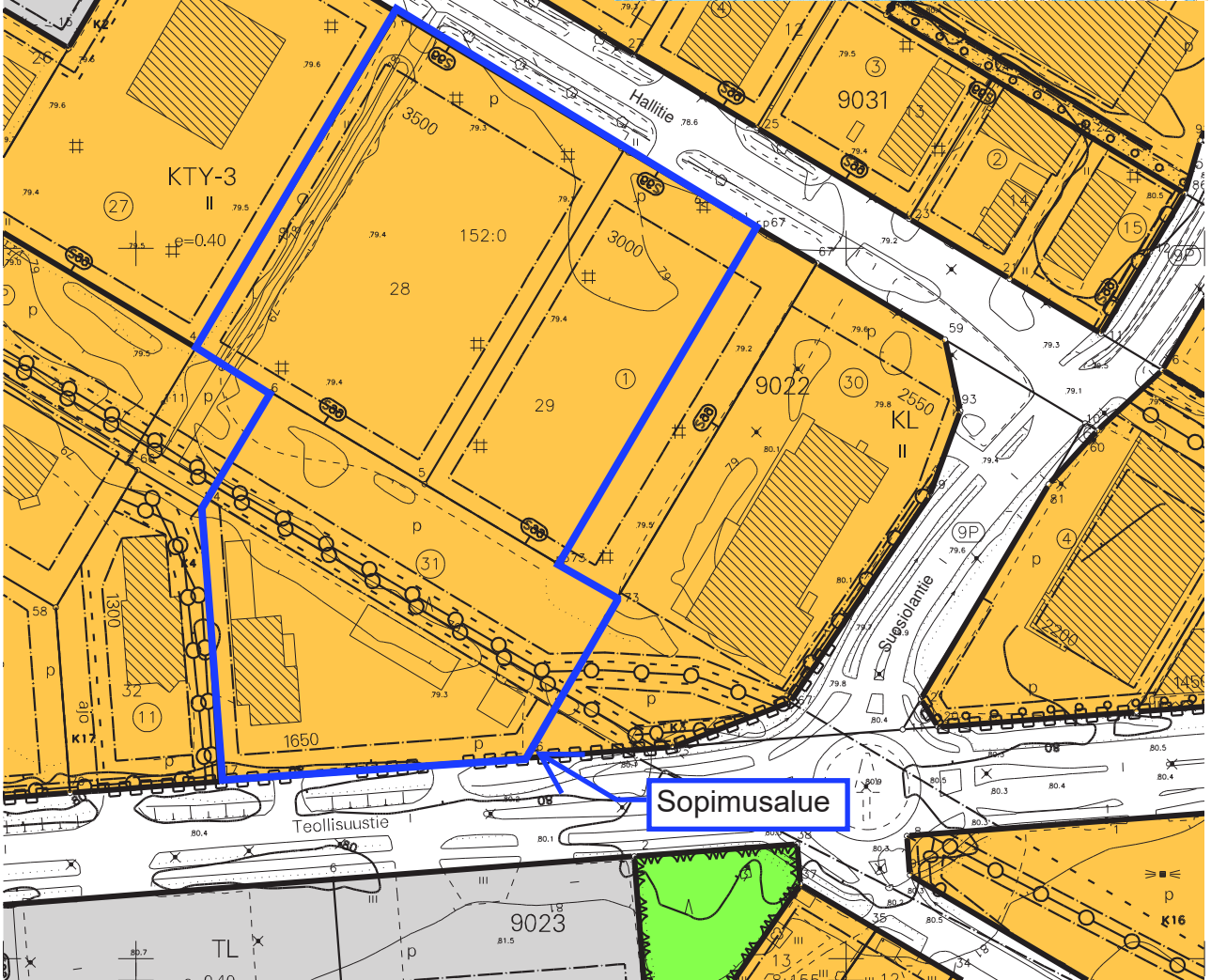
7378000

7378000



7377800

7377800



7377600

7377600

26485600

26485800

1:2000



Kiinteistön tarkka alueellinen ulottuvuus selviää toimitusasiakirjoista ja maastosta.