

Sopimus alueen varaamisesta ja asemakaavamuutoksen käynnistämisestä ("Sopimus")

kaupunginhallitus __.__.2023 § __

1. Sopijapuolet

1.1. Rovaniemen kaupunki, Y-tunnus 1978283-1
Hallituskatu 7
PL 8216
96101 Rovaniemi
jäljempänä ("Kaupunki")

1.2. Esperi Care Oy Y-tunnus 2017532-6
Mannerheimintie 164
PL 11
00301 HELSINKI

jäljempänä "Esperi Care"

2. Sopimusalue

Sopimus käsittää karttaliitteen mukaiset Kaupungin omistaman tontin 698-6-6084-2 (Kaamoskuja 12), LP-alueen ja osan VL-alueesta. Sopimusalueen pinta-ala on yhteensä n. 4548 m² ("Sopimusalue").

3. Sopimuksen tarkoitus ja sopimussuhteen luonne

Sopimuksen tarkoitus on, että sopijapuolet sopivat Sopimusalueen varaamisesta Esperi Care:lle 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

Esperi Care on hakenut Rovaniemen kaupungilta tonttia vanhusten tehostettuun palveluasumiseen soveltuvalle 60 paikkaiselle kaksikerroksiselle rakennukselle, jossa olisi

rakennusoikeutta vähintään 2300 kem² kaupalliselle toimijalle. Neuvotteluissa on todettu, että Kaupungilla ei ole osoittaa hankkeelle soveltuvaa tonttia ja sen perusteella on esitetty Sopimusalueen kehittämistä alustavan suunnitelman pohjalta. Esperri Care on 2.8.2023 hakenut suunnitteluvarausta Sopimusalueelle.

4.2. Kaavatilanne

Asemakaava

Alueella on voimassa 14.12.1983 lainvoiman saanut asemakaava, jossa alue on osoitettu YS alueeksi, LP-alueeksi ja puistoalueeksi (VL). LP-alueella sijaitsee Napapiirin Veden viemäri-, sadevesi- ja vesijohto. Mikäli alueelle toteutetaan rakentamista, jonka vuoksi viemäri-, sadevesi- ja vesijohto on siirrettävä alueelta, rakentaja vastaa siirron kustannuksista.

5. Sopimuksen ehdot ja tavoitteet

Kaupunki varaa Sopimusalueen Esperri Carelle tämän sopimuksen voimassaoloajaksi ja sitoutuu olemaan varaamatta tai luovuttamatta aluetta kolmannelle. Esperri Care maksaa sopimusalueen varausmaksuna 3.000 euroa. Varausmaksu hyvitetään aluetta koskevan mahdollisen maanvuokrasopimuksen yhteydessä. Mikäli varaus raukeaa Esperri Caren aloitteesta varausmaksua ei palauteta.

Kaupunki käynnistää Sopimusalueen asemakaavoituksen päättämässään aikataulussa. Tavoitteena on, että kaupungin toimivaltainen viranomainen käsittelee mahdollisen asemakaavan muutosehdotuksen viimeistään vuoden 2025 loppuun mennessä.

Osapuolet toteavat, että tavoitteena on mahdollistaa Esperri Caren alustavan suunnitelman mukainen vähintään 2300 kem² suuruisen vanhusten tehostettuun palveluasumiseen soveltuva 60 paikkaisen kaksikerroksisen rakennuksen 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 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.

Esperi Care hakijana sitoutuu maksamaan Kaupungille Sopimusalueen asemakaavatyöstä seuraavasti:

- Mahdollisen asemakaavan muutoksen laatimisesta ja käsittelystä aiheutuneet kustannukset kulloinkin voimassa olevan Kaupungin taksan mukaisesti.
- Esperi Care 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 Esperi Caren/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 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 päättyminen

Sopimus päättyy kun Sopimusaluetta koskeva asemakaava on saanut lainvoiman tai viimeistään 31.12.2025 elleivät osapuolet yhteisesti sopi muutoin sopimuksen jatkamisesta.

11. Sopimuksen siirtäminen

Esperi Care 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 Esperi Care Oy:lle.

Rovaniemellä _____.____.2024

Kaupungin puolesta:

Pertti Onkalo
Toimialajohtaja

Sakari Manninen
tontti-insinööri

Esperi Care Oy:n puolesta:

Jari Pynnönen

