

Yhteistyösopimusluonnos

Kaupunginhallitus xx.x.2025 § ____

1. Sopijapuolet

1.1. Rovaniemen kaupunki,
PL 8216, 96101 Rovaniemi,
jäljempänä "Kaupunki"

Y- 1978283-1

ja

1.2. RDS Partners Oy
Kilonkartanontie 3
02610 ESPOO

Y-3393683-3

2. Sopimusalue

Sopimus käsittää karttaliitteen mukaisen Kaupungin omistamat kiinteistöt 698-1-71-4 ja 698-1-71-5 (Porokulma). Sopimusalueen pinta-ala on 3958 m² ("Sopimusalue"). Kaupunki on käynnistänyt alueen asemakaavoituksen 20.8.2019.

3. Sopimuksen tarkoitus ja sopimussuhteen luonne

Sopimuksen tarkoitus on, että sopijapuolet sopivat Sopimusalueen asemakaavoituksen liittyvästä yhteistyöstä ja tietyistä siihen liittyvistä ehdoista sekä alue varataan RDS Partners Oy:lle tai perustettavalle yhtiölle.

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

Kaupunki on käynnistänyt alueen asemakaavamuutoksen teknisen lautakunnan päätöksellä 20.8.2019. Asemakaavan muutoksessa tavoitteena on tutkia alueen asemakaavan mukaisen käyttötarkoituksen muuttamista asuin-, majoitus-, toimisto- tai liikerakennusten alueeksi.

Alueelta on purettu sillä sijainnut liikerakennus. Alueella sijaitsee tällä hetkellä Rovaniemen Aluetaksi Oy:lle vuokrattu alue, jolla sijaitsee Scanburger sekä taksiasema. Alueen vuokrasopimus on voimassa 31.12.2026 asti 12 kuukauden irtisanomisajalla, mikäli kaupunki tarvitsee aluetta asemakaavan mukaiseen rakentamiseen.

4.2. Kaavatilanne

Yleiskaava

Alueella on voimassa yleiskaava 2015, jossa alue on osoitettu merkinnällä C-3.

Asemakaava

Alueella on voimassa 22.9.1997 lainvoiman saanut asemakaava, jossa alue on osoitettu merkinnällä LPA-3, Autopaikkojen korttelialue. Alueelle saadaan sijoittaa korttelialueiden autopaikkoja ja rakentaa

liikerakennuksia erikseen osoitetuille rakennusaloille (350 + 250). Yleisiä pysäköintipaikkoja on autopaikkamäärästä oltava vähintään puolet.

4.3. 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.

5. RDS Partners Oy:n esittämät tavoitteet ja lähtökohdat Sopimusalueen asemakaavoitukselle

RDS Partners Oy:n kanssa on neuvoteltu alueen kehittämisestä ja heiltä on pyydetty esitys alueen kehittämistavoitteista. RDS Partners Oy:n esitys on sopimuksen liitteenä.

Lähtökohtana ja tavoitteena on toteuttaa alueelle hotelli- ja liiketiloja sekä säilyttää alueella riittävä tilavaraus taksitoiminnalle.

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.

6. Kaupungin esittämät tavoitteet ja lähtökohdat Sopimusalueen asemakaavoitukselle

Asemakaavoituksen lähtökohtana on tarkistaa alueen asemakaavaa voimassa olevan yleiskaavan mukaisesti. Kaavassa tulee varmistaa katuverkon järjestelyjen vaatima tilavaraus. Kaupungin tavoitteena on mahdollistaa alueelle majoitustilojen toteuttaminen toiminnan kysyntään vastaamalla.

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 reunaehdoja.

7. Mahdollinen asemakaavan muutos Sopimusalueella

Kaupunki on käynnistänyt Sopimusalueen asemakaavoituksen. Tavoitteena on, että mahdollinen asemakaavan muutosehdotus käsitellään toimivaltaisessa päätöselimessä viimeistään vuoden 2026 loppuun mennessä.

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. RDS-Partners Oy alueen varauksen haltijana sitoutuu maksamaan Kaupungille Sopimusalueen asemakaavatyöstä seuraavasti:

- Mahdollisen asemakaavan muutoksen laatimisesta ja käsittelystä aiheutuneet kustannukset määräytyvät kulloinkin voimassa olevan Kaupungin taksan mukaisesti.
- RDS Partners Oy toimii mahdollisesti tarvittavien maankäyttö- ja rakennuslain 59 §:ssä säädetyn tai Sopimusalueen asemakaavatyön muutoin edellyttämien kaavallisten selvitysten kustantajana. Kustannusvastuu ei kuitenkaan ulotu jo tehtyihin tutkimuksiin ja selvityksiin. 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 alueluovutus

Sopimusalue varataan RDS Partners Oy:lle. Varausajalta kaavoituksen peritään 25.000 euron suuruinen varausmaksu. Kaupungin käytännön mukaisesti varausmaksu palautetaan, mikäli varaus johtaa alueen luovutukseen rakennettavaksi, joko ensimmäisen vuokranmaksun tai kauppahinnan yhteydessä. Mikäli hanke peruuntuu RDS Partners Oy:stä johtuvista syistä, varausmaksua ei palauteta. Mikäli varausmaksua ei ole maksettu eräpäivään mennessä varaus peruuntuu ja yhteistyösopimus alueen kaavoituksesta katsotaan päättyneeksi.

Sopijapuolet sitoutuvat neuvottelemaan mahdollisen asemakaavan muutosluonnoksen/-ehdotuksen julkisesti nähtävillä olon jälkeen Sopimusaluetta koskevan alueen luovuttamisen ehdoista sekä asemakaavan ja RDS Partners Oy:n hakemuksen mukaisen hankkeen toteuttamisesta sekä toteuttamisen aikataulusta perustuen RDS Partners Oy:n esitykseen alueen kehittämisestä.

Sopimuksella sovitaan alueen toteuttamisesta, rakentamisen aikataulusta sekä muista asemakaavan toteuttamiseen liittyvistä asioista sen jälkeen, kun asemakaava on saanut lainvoiman. Mikäli asemakaava oleellisesti poikkeaa asemakaavaluonnoksen tai -ehdotuksen mukaisesta ratkaisusta ja osapuolet eivät pääse sopimukseen toteuttamisesta, varausmaksu palautetaan RDS Partners Oy:lle.

Alueen luovuttamisesta, joko maanvuokrasopimuksella tai kiinteistökaupalla, sovitaan erillisellä luovutus päätöksellä, joka perustuu alueelle vahvistettuun hinnoitteluun ja luovutusehtoihin.

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 mahdollinen asemakaava on saanut lainvoiman, Sopimusaluetta koskevasta alueiden luovutuksesta ei päästä yhteisymmärrykseen tai osapuolet keskenään sopivat sopimuksen päättämisestä.

11. Sopimuksen tai sopimusalueen siirtäminen

RDS-Partners Oy ei saa siirtää Sopimusta tai sopimuksen alaista aluetta 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.

Jakelu, päiväys ja allekirjoitukset

Sopimus on allekirjoitettu kahtena samansanisena kappaleena, yksi kummallekin osapuolelle.

Rovaniemellä __.__.2025

Kaupungin puolesta:

RDS Partners Oy:n puolesta:
