

Ranta-Kartanon alueen varaussopimus

SOPIJAPUOLET

Maanomistajana

Lahden kaupunki
0149669-3
Harjukatu 31
PL 202, 15101 LAHTI
jäljempänä tässä sopimuksessa "Kaupunki"

Kiinteistökehittäjänä

Kinos Property Investment Oy
24149117-7
Loviisankatu 1
15100 LAHTI

jäljempänä tässä sopimuksessa "Kiinteistökehittäjä"

SOPIMUSALUE

Sopimusalue käsittää Lahden kaupungin Kartanon kaupunginosan (2) korttelin 2151 tontit 4 ja 5 sekä osan Kekkosen aukiosta.

Sopijapuolet voivat yhteisellä sopimuksella tehdä muutoksia sopimusalueen rajauksiin, mikäli se jatkoselvityksissä osoittautuu tarkoituksenmukaiseksi.

Sopimusalue sijaitsee Ranta-Kartanon alueella rajoittuen Kartanonkatuun. Suunnittelualueen pinta-ala on yhteensä noin 14 900 m². Sopimusalue on kokonaisuudessaan Lahden kaupungin omistuksessa.

Asemakaavatilanne

Sopimusalueella on voimassa asemakaava A-2738a.

SOPIMUKSEN EHDOT

1. SOPIMUKSEN TARKOITUS

Tämän sopimuksen tarkoituksena on sopia sopimusalueen suunnittelunaikaisesta varaamisesta Kiinteistökehittäjän käyttöön.
Tämä sopimus korvaa 29.1.2018 allekirjoitetun samaa aluetta koskevan ja samojen osapuolten välisen asemakaavoituksen käynnistämis- ja alueen varaussopimuksen.

2. OSAPUOLTEN TAVOITTEET

Yhteiset tavoitteet

Sopijapuolten yhteisenä tavoitteena on mahdollistaa laadukkaan kansainvälistä tasoa edustavan hotellin ja siihen liittyvien toimintojen sekä nykyaikaisen, mm. 50 metrin altaalla varustetun vesiliikuntakeskuksen ja koko Ranta-Kartanon aluetta sekä viereistä Kisapuistoa palvelevan pysäköintilaitoksen toteuttaminen sopimusalueelle.

Kaupungin tavoitteet

Kaupungin tavoitteena on kaupunginvaltuuston 10.6.2019 päätöksen mukaisesti, että hanke toteutuu kokonaisuutena.

Kaupunginvaltuuston 10.6.2019 päätös:

”Kaupunginvaltuusto päättää sitoutua edellä kuvatun hankkeen jatkovalmisteluun tontinluovutuksen osalta sekä hankkeessa toteutettavien uimahallin ja pysäköintilaitoksen rahoitus-, hallinta- ja omistusjärjestelyistä sopimiseen edellyttäen, että hankkeen mahdollistava asemakaavamuutos saa lainvoiman, hanke toteutuu kokonaisuutena ja että uimahalli teknisestä ja toiminnallisesta laatuasosta tinkimättä toteutuu enintään kaupungin omaa vaihtoehtoista hankesuunnitelmaa (Laune) vastaavin elinkaarikustannuksin.

Mikäli jatkovalmistelun edellytykset täyttyvät, kaupunginvaltuusto kehottaa toimivaltaisia toimielimiä ja viranhaltijoita valmistelemaan hankkeen toteutumisen edellyttämät sopimusehdot ja päättämään sopimuksista päätöspäätöseläissa esitettyjen lähtötietojen pohjalta.”

Kaupungin tavoitteena on myös, että sopimusalueelle rakennetaan ainakin pääosin yleiseen käyttöön tuleva pysäköintilaitos, joka palvelee Ranta-Kartanon asemakaavojen mukaisesti osittain kaikkia alueen kortteleita sekä Kisapuiston pysäköintitarvetta.

Kiinteistökehittäjän tavoitteet

Kiinteistökehittäjän tavoitteena on toteuttaa alueelle laadukas kansainvälistä tasoa edustava hotelli, jonka suuruus on 150-200 huonetta. Hotellihanke voi sisältää myös liikunta-, viihdekeskus- ja kylpylätiloja sekä loma- ja asuinhuoneistoja ja liike- ja toimistotiloja. Kiinteistökehittäjän tavoitteena on suunnitella ja toteuttaa taloudellisesti ja laadullisesti, valtakunnallisesti ja kansainvälisesti kilpailukykyinen hanke. Hankkeen tämän sopimuksen voimassaoloaikana erityistä huomiota kohdennetaan konseptikehitykseen, käyttäjäneuvotteluihin ja rakennuskustannuksiin.

3. TEETETTÄVÄT SELVITYKSET JA TÄYDENNYKSET

Selvitysten ja suunnitelmien teettäminen

Kaupunki

Kaupunki sitoutuu toimittamaan projektin aikana veloituksetta Kiinteistökehittäjän käyttöön tämän tarvitsemat kaupungin hallussa olevat kartta-aineistot sekä kaavatyön aikana laaditut selvitys- ym. aineistot. Aineistot ovat kaupungin omaisuutta eikä niitä saa luovuttaa ulkopuolisille ilman kaupungin suostumusta. Valmis aineisto jää sovittujen töiden valmistuttua kaupungin omaisuudeksi.

Kiinteistökehittäjä

Kiinteistökehittäjä sitoutuu teettämään kaikki muut kokonaisuuden mitoitukseen ja mallintamiseen tarvittavat aineistot kustannuksellaan. Kiinteistökehittäjä kumppaneineen vastaa kustannuksellaan kohteen markkinoinnista sekä markkinointiaineiston laatimisesta ja rahoittaja- ym. neuvotteluiden tueksi laatimistaan tai laadituttamistaan investointi-, hankesuunnittelu- ja muista vastaavista selvityksistä. Lisäksi Kiinteistökehittäjä vastaa hankkeen projektinjohtotehtävistä varausajan kustannuksellaan.

Liikesalaisuudet ja aineistojen julkisuus

Kaupunki sitoutuu olemaan saattamatta saamiaan Kiinteistökehittäjän luottamukselliseksi ilmoittamia ja liikesalaisuuksiksi luokiteltavia tietoja julkisuuteen tai kolmansille osapuolille ilman Kiinteistökehittäjän lupaa.

Ehdot tietojen ja aineistojen luottamuksellisuudesta eivät rajoita kaupungin velvollisuutta noudattaa lakia viranomaisten toiminnan julkisuudesta (ns. julkisuuslaki). Lain hengen mukaisesti lopullinen päätösvalta siitä, onko asia liikesalaisuutena salassa pidettävä vai ei, on kaupungilla.

4. SOPIMUSALUEEN VARAAMINEN KIINTEISTÖKEHITTÄJÄLLE

Kaupunki sitoutuu varaamaan sopimusalueen Kiinteistökehittäjälle 30.6.2022 asti.

Kaupunki voi tarvittaessa jatkaa sopimusalueen tai sen osan varausaikaa Kiinteistökehittäjän kirjallisesta pyynnöstä ja osapuolten yhteisestä sopimuksesta.

Kaupunki sitoutuu olemaan varaamatta sopimusaluetta tai osaa siitä muulle kuin Kiinteistökehittäjälle tai yhdessä sovittuun kolmannelle osapuolelle tämän sopimuksen tarkoittaman varauksen voimassaoloaikana.

Vesiliikuntakeskuksen suunnittelun osalta varaus edellyttää kaupungin kanssa yhdessä tehtävää valmistelua ja sovittamista sopimusalueelle.

Kaupunki sitoutuu myymään tai vuokraamaan hotellirakentamiseen ja siihen liittyviin toimintoihin osoitetut erikseen sovittavat korttelin tontit Kiinteistökehittäjälle tai tämän osoittamalle, kaupungin hyväksymälle muulle taholle Kiinteistökehittäjän haettua rakennuslupaa hankkeelle. Myynti tai vuokraus tehdään erikseen sovittavilla ehdoilla käypään markkinahintaan. Luovuttamisen edellytyksenä on, että suunnitelmat ovat arkkitehtonisesti korkeatasoiset ja paikkaan sopivat ja että kaupungin kaupunkikuvaneuvottelukunta on ne hyväksynyt. Ennen pysäköintilaitoksen tontin luovuttamista osapuolilla tulee olla yhteinen näkemys sen yhtiörakenteesta, rakennuttajasta, toteutustavasta ja mallista. Kyseisen tontin

kohdalla on mahdollista, että tontti luovutetaan suoraan osapuolien tai jomman kumman heistä perustamalle yhtiölle.

Tavoitteena on perustaa erillinen yhtiö, joka rakennuttaa ja omistaa pysäköintilaitoksen. Yhtiön enemmistöosakas on Lahden Pysäköinti Oy ja toinen osakas Kiinteistökehittäjä tai muu sen osoittama taho.

Kiinteistökehittäjä vastaa pysäköintilaitoksen suunnittelusta osana hankekokonaisuutta yhteistyössä Lahden Pysäköinti Oy:n ja kaupungin kanssa siihen saakka kunnes yhtiö on perustettu, jolloin yhtiö ottaa vastatakseen suunnittelun loppuun saattamisesta.

Kaupunki ja Lahden Pysäköinti Oy tekevät erilliset päätökset mahdollisesta hankkeen toteutuksesta ja rahoituksesta suunnitelmien täsmennyttyä.

5. SOPIMUKSEN VOIMAANTULO JA SITOVUUS

Tämä sopimus tulee voimaan sekä kaupunkia että Kiinteistökehittäjää sitovana sen jälkeen, kun tämä sopimus on allekirjoitettu ja kaupungin sopimuksen hyväksymistä koskeva päätös on saanut lainvoiman.

6. SOPIMUKSEN SIIRTÄMINEN

Kiinteistökehittäjä ei saa siirtää tätä sopimusta kolmannelle osapuolelle ilman kaupungin kirjallista suostumusta.

7. SOPIMUKSEN PÄÄTTYMINEN

Sopimus on voimassa edellisten kohtien mukaisesti ja kunnes sen velvoitteet on todettu täytetyiksi tai sopijapuolet yhdessä muusta syystä toteavat sopimuksen päättyneeksi.

Sopimus päättyy, mikäli osapuolten yhteistä sopimusta hankkeen jatkamisesta ei synny varausaikana.

Mikäli sopimusta hankkeen jatkamisesta ei synny varausaikana ja hanke raukeaa, jäävät siihen mennessä tehdyt suunnitelmat kunkin osapuolen omaisuudeksi, ellei toisin sovita.

Kumpikaan osapuoli ei voi esittää sopimuksen päättymisen johdosta mitään muita vaatimuksia toista osapuolta kohtaan.

8. ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

Erimielisyydet, joita sopijapuolet eivät pysty neuvotteluissa ratkaisemaan, ratkaistaan Päijät-Hämeen käräjäoikeudessa.

9. MUUTA

Sopijapuolet sitoutuvat ryhtymään tarvittaviin toimiin myötävaikuttaakseen tämän

sopimuksen tavoitteiden toteutumista.

Sopijapuolet ovat tietoisia siitä, että alueen toimintaa kohtaan saattaa suunnittelutyössä tulla sellaisia esteitä, joihin sopijapuolet eivät voi vaikuttaa. Sopijapuolten tahto on kuitenkin löytää sopimuksen toteutumista edistäviä ratkaisuja, kumpikin tahollaan.

Sopijapuolet voivat myöhemmin sopia tästä sopimuksesta poikkeavasti, mikäli molemmat sopijapuolet toteavat sen yhteisesti tarkoituksenmukaiseksi.

10. ALLEKIRJOITUKSET

Tätä sopimusta on tehty kaksi yhtäpitävää kappaletta, yksi kummallekin sopijapuolelle

Edellä olevan sopimuksen hyväksymme ja sitoudumme sen ehdot täyttämään.

Lahdessa . päivänä xxx.

Juha Helminen
kaupungingeodeetti

Arto Korhonen
toimitusjohtaja
Kinos Property Investment Oy