

MAANKÄYTTÖSOPIMUS

Sopijapuolet **Kiinteistö Oy Lahden Urpukatu 2** (jäljempänä Maanomistaja)
2927537-4
PL 1
60511 HYLLYKALLIO

Lahden kaupunki (jäljempänä Kaupunki)
0149669-3
Harjukatu 31
PL 202, 15101 LAHTI

Sopimusalue Sopimus koskee Maanomistajan omistamaa kiinteistöä:

Kiinteistötunnus:	398-8-8031-3
Kunta:	Lahti
Rekisteriyksikkölaji:	Tontti
Pinta-ala:	3633 m ²
Katuosoite:	Urpukatu 2

Sopimusalue on rajattu punaisella tämän sopimuksen liitekartassa M-20-132.

SOPIMUSALUEEN NYKYINEN KAAVATILANNE

Sopimusalueella on voimassa asemakaava 42026/A, jonka mukaan sopimusalue on liikerakennusten korttelialuetta (AL).

SOPIMUKSEN TARKOITUS

Sopimuksen tarkoituksena on, että osapuolet sopivat vapaaehtoisesti tällä sopimuksella MRL:n 12 lukua laajemmin maankäytöstä, asemakaavaehdotuksen A-2813 mukaisesta rakentamisesta ja muusta kaavan toteuttamisesta sopimusalueelle edellyttäen, että asemakaava saa lainvoiman.

Asemakaavaehdotuksesta aiheutuva hyöty on merkittävä aiheutuviin kustannuksiin verrattuna.

ASEMAKAAVAEHDOTUS

Maanomistaja on tehnyt aloitteen kaavamuutoksesta. Kaavamuutoksen tavoitteena on muuttaa liikerakennusten tontti (AL) asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK).

Voimassa olevassa asemakaavassa sopimusalueella olevalla liikerakennusten tontilla (AL) on rakennusoikeutta 800 k-m².

Asemakaavaehdotuksessa A-2813 asuinkerrostalojen tontin (AK) rakennusoikeudeksi on merkitty 2500 k-m². Tontin pinta-ala ei muutu.

Tekninen ja ympäristölautakunta on tehnyt päätöksen asemakaavan laatimisesta sopimusalueelle 13.10.2020. Asemakaava on ollut julkisesti nähtävillä 29.10.–30.11.2020. Asemakaava viedään jatkokäsittelyyn talvella 2020 - 2021.

ALUEIDEN LUOVUTTAMINEN

Tämän maankäyttösopimuksen yhteydessä osapuolet eivät luovuta maa-alueita toisilleen.

PILAANTUNEET MAAT

Mikäli maaperästä tai pohjavedestä löytyy pilaantumista, määräytyy puhdistamisvelvollisuus ympäristösuojelulain (527/2014) 133 §:n mukaan.

Maanomistaja vakuuttaa ympäristösuojelulain (527/2014) 134 §:ään viitaten, ettei Maanomistajalla ole tietoa sopimusalueella harjoitetusta muusta sellaisesta toiminnasta, joka olisi aiheuttanut maaperän tai pohjaveden pilaantumista tai että sopimusalueen maaperässä olisi muita jätteitä tai aineita, jotka voivat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

KAAVOITUS JA KUNNALLISTEKNIikka

Asemakaavaehdotus

Kaupunki sitoutuu esittämään asemakaavaehdotuksen A-2813 kaupunginhallituksen käsiteltäväksi välittömästi, kun teknisen ja ympäristölautakunnan tätä sopimusta koskeva päätös on saanut lainvoiman.

Vesi- ja jätevesihuollon sekä energiahuollon järjestäminen

Maanomistajalla on velvollisuus liittyä vesijohto- ja viemäriverkostoihin elleivät Kaupunki ja Maanomistaja Vesihuoltolain puitteissa erikseen toisin sovi. Maanomistaja vastaa kustannuksellaan vesi- ja viemärlaitoksen liittymis- ja käyttökustannuksista laitoksen taksojen mukaisesti.

Sopijapuolet ovat sopineet, että rakennettava rakennus liitetään ja valmiissa rakennuksessa käytetään kaukolämpö-, aluelämpö- tai maakaasuverkkoa edellyttäen, että rakennus- tai toimenpidelupaa haettaessa ko. verkko ulottuu tontin välittömään läheisyyteen. Verkostoyhtiö päättää liitännän edellytyksestä. Maanomistaja sitoutuu ottamaan ko. verkon käyttöön viimeistään, kun kaupungin rakennusvalvontaviranomainen suorittaa rakennuksessa osittaisen loppukatselmuksen, jossa rakennus hyväksytään käyttöön otettavaksi.

Liittymisvelvollisuutta ei kuitenkaan sovelleta:

- rakennukseen, jonka pääasiallisena lämmitysjärjestelmänä on uusiutuviin energialähteisiin perustuva vähäpäästöinen lämmitysjärjestelmä.
- rakennukseen, jonka laskennallinen lämpöhäviö on enintään 60 % rakennukselle määritetystä vertailulämpöhäviöstä
- olemassa olevan rakennuksen korjaus- tai muutostyöhön taikka laajennukseen

- olemassa olevaan asuinrakennukseen liittyvään talousrakennukseen. Liittymisvelvollisuudesta poikkeamisesta päättää Lahden kaupungin rakennusvalvonta.

Yhdyskuntateknisten verkostojen siirto

Kaikista Sopimusalueella olevien yhdyskuntateknisten verkostojen, joita ovat mm. kaasu-, kaukolämpö-, sähkö-, puhelin-, tietoliikenne-, katuvalo-, vesi- ja viemäriverkostot, mahdollisista siirtokustannuksista vastaa Sopimusalueen omistaja.

Hulevedet

Sopimusalueen omistaja vastaa kustannuksellaan Sopimusalueen kuivatuksista.

Auto- ja polkupyöräpaikkojen järjestäminen

Sopimusalueen omistaja sitoutuu kustannuksellaan toteuttamaan auto- ja polkupyöräpaikkavelvoitteet lainvoimaisen asemakaavan edellyttämällä tavalla.

MAKSUT JA KUSTANNUKSET

Kaavamuutoksen toteuttaminen

Maanomistaja sitoutuu maksamaan Kaupungille kaavamuutoksen toteuttamisesta kymmenentuhatta (10 000) euroa yhden (1) kuukauden kuluessa siitä, kun tämä sopimus on allekirjoitettu. Kaupunki perii maksun erillisellä laskulla.

Kaupunki ei palauta Maanomistajalle kaavamuutoksen toteuttamisesta aiheutuneita kustannuksista, mikäli asemakaava A-2813 ei saa lainvoimaa.

Kunnallistekninen korvaus

Maanomistaja maksaa Kaupungille kunnallisteknisenä korvauksena yhdeksänkymmentäyhdeksentuhatta (91 000) euroa.

Maanomistaja on esittänyt kuitenkin korvauksen suorittamisesta ennen maankäyttö sopimuksen allekirjoittamista. Korvaus kuitataan suoritetuksi ja saaduksi tämän maankäyttö sopimuksen allekirjoituksella.

Mikäli asemakaavamuutos ei saa lainvoimaa, Kaupunki palauttaa Maanomistajalle kunnallisteknisen korvauksen korottomana kuukauden kuluessa lainvoimaisesta päätöksestä Maanomistajan erikseen ilmoittamalle tilille.

Maksu tullaan käyttämään pääsääntöisesti asemakaava-alueen ja sen lähiympäristön kunnallistekniikan ja sen valaistuksen perusparantamiseen. Edellä sovitulla sitoumuksella Maanomistaja osallistuu maankäyttö- ja rakennuslakia laajemmin kunnallistekniikan rakentamisen kustannuksiin.

Viivästyskorko

Mikäli tähän sopimukseen perustuvan maksun suorittaminen viivästyy, erääntyneille saataville maksetaan korkolain (633/82) mukainen viivästyskorko eräpäivästä lukien.

SOPIMUKSEN VOIMAANTULO JA SITOVUUS JA RAUKEAMINEN

Tämä sopimus tulee voimaan sekä kaikkia osapuolia sitovaksi sen jälkeen, kun tämä sopimus on allekirjoitettu ja kun Kaupungin teknisen ja ympäristölautakunnan sopimusta koskeva hyväksymispäätös on saanut lainvoiman.

Mikäli asemakaavaehdotus ei saa lainvoimaa tai tulee voimaan sisällöltään olennaisesti toisenlaisena, sopijapuolet neuvottelevat sopimuksen jatkamisesta tai päättämisestä.

Maanomistaja sitoutuu siirtämään tämän sopimuksen ehdot edelleen uudelle Sopimusalueella olevan kiinteistön tai kiinteistön osan omistajalle.

SOPIMUKSEN PÄÄTTYMINEN

Tämä sopimus päättyy, kun asemakaavamuutosehdotus A-2813 on saanut lainvoiman sekä sopimuksen velvoitteet on täytetty. Sopimus päättyy myös, mikäli asemakaavaehdotus ei lainvoimaistu ja osapuolet eivät pääse yhteiseen näkemykseen kaavaprosessin sisällöstä kuudessa (6) kuukaudessa tuomioistuimen hylkäävästä päätöksestä.

Sopimuksen päättyessä osapuolilla ei ole oikeutta mihinkään vaatimuksiin sopimuksen nojalla ja osapuolet eivät ole velvollisia mihinkään korvauksiin sopimuksen päättymisen johdosta.

ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

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

ALLEKIRJOITUKSET

Tätä sopimusta on tehty kaksi yhtäpitävää kappaletta, yksi molemmille osapuolille.

Edellä olevan maankäyttö sopimuksen hyväksymme ja sitoudumme sen ehdot täyttämään.

Antti Korpela 11. päivänä joulukuuta 2020

Maanomistajan puolesta

KIINTEISTÖ OY LAHDEN URPUKATU 2



Antti Korpela
hallituksen puheenjohtaja

Lahdessa 31. päivänä joulu kuuta 2020

Lahden kaupungin puolesta

TEKNINEN JA YMPÄRISTÖLAUTAKUNTA



Juha Helminen
kaupungeingeodeetti

Liitteet: - Kartta M-20-132



KARTTA MAANKÄYTTÖSOPIMUKSEEN

Kiinteistötunnus 398-8-8031-3

■■■■ Sopimusalue

