

# MAANKÄYTTÖSOPIMUS

**Sopijapuolet**                    **Kiinteistö Oy Lahden Vanha Tevi** (jäljempänä Yhtiö)  
Y 2759898-9  
Vesijärvenkatu 11 B  
15140 LAHTI

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

**Sopimusalue**                    Sopimus koskee Yhtiön (62/74) ja Kaupungin (12/74) omistamaa kiinteistöä:

Kiinteistötunnus:	398-1-1450-1
Kunta:	Lahti
Rekisteriyksikkölaji:	Tontti
Pinta-ala:	3920 m <sup>2</sup>
Katuosoite:	Vesijärvenkatu 11

Sopimusalue on rajattu punaisella tämän sopimuksen liitekartassa M-21-22.

## TAUSTAA

Osapuolet (Kiinteistöosakeyhtiö Legorak nyk. Kiinteistö Oy Lahden Vanha Tevi) ja Lahden kaupunki) ovat allekirjoittaneet 7.7.2016 Sopimusaluetta koskevan kauppakirjan ja hallinnanjakosopimuksen. Sopimusalueella oli allekirjoitushetkellä voimassa asemakaava A-594.

Kauppakirjassa on sovittu mm. rasitteista ja käyttöoikeuden rajoituksista sekä maaperän kunnostamisesta.

Hallinnanjakosopimuksessa on sovittu mm. yhteisomistuksen purkamisesta tai muuttamisesta, käyttämättömän rakennusoikeuden omistuksesta ja lisärakentamisesta, tontilla olevien rakennusten ja rakennusten ulkopuolisten alueiden hallinnasta, osapuolten rasiteluontoisista oikeuksista ja velvollisuuksista, hoito-, huolto- ja korjauskustannuksista sekä vahingonvaarasta, rakennusaikaisista kustannuksista ja vahingoista sekä menettelytapasäännöksistä.

Mitä tässä sopimuksessa ei ole toisin sovittu, noudatetaan 7.7.2016 allekirjoitettua kauppakirjaa ja hallinnanjakosopimusta.

## **SOPIMUSALUEEN NYKYINEN KAAVATILANNE**

Sopimusalueella on voimassa asemakaava A-594, jonka mukaan sopimusalueena oleva tontti on hallinto- ja virastorakennusten korttelialuetta (YH).

## **SOPIMUKSEN TARKOITUS**

Sopimuksen tarkoituksena on, että osapuolet sopivat tällä sopimuksella MRL:n 12 luku laajemmin maankäytöstä, asemakaavaehdotuksen A-2754a mukaisesta rakentamisesta ja muusta kaavan toteuttamisesta sopimusalueelle edellyttäen, että asemakaava saa lainvoiman.

Asemakaavaehdotuksesta aiheutuva hyöty on merkittävä aiheutuviin kustannuksiin verrattuna.

## **ASEMAKAAVAEHDOTUS**

Yhtiö on tehnyt aloitteen kaavamuutoksesta. Asemakaavamuutoksen A-2754a päätarkoitus on hallinto- ja virastokäytössä olevan tontin muuttaminen asuin-, liike-, toimisto- ja yleisten rakennusten korttelialueeksi (ALY-1), jolle saa sijoittaa erityisryhmien asuntoja ja tarvittavia palveluja.

Asemakaavaehdotuksessa A-2754a sopimusalueena olevan tontin rakennusoikeudeksi on merkitty 8200 k-m<sup>2</sup>, jolloin uutta rakennusoikeutta on 1200 k-m<sup>2</sup>. Tontin pinta-ala ei muutu.

Tekninen ja ympäristölautakunta on tehnyt päätöksen asemakaavan laatimisesta sopimusalueelle 26.1.2021. Asemakaava on ollut julkisesti nähtävillä 11.2 – 16.3.2021.

Kaupunki sitoutuu esittämään asemakaavaehdotuksen A-2754a kaupunginhallituksen käsiteltäväksi välittömästi, kun teknisen ja ympäristölautakunnan tätä sopimusta koskeva hyväksymispäätös on saanut lainvoiman.

## **ALUEIDEN JA RAKENNUOIKEUDEN LUOVUTTAMINEN**

Tämän maankäyttösopimuksen yhteydessä osapuolet eivät luovuta maa-alueita toisilleen.

Asemakaavamuutoksen A-2754a mukainen uusi rakennusala on 7.7.2016 allekirjoitetun hallinjakosopimuksen mukaan yhteiskäytössä.

Yhtiön tulee hankkia rakentamiseen tarvittava rakennusoikeus omistukseensa ennen rakennusluvan hakemista. Kaupungilta ostettavan rakennusoikeuden hinta on kauppakirjan allekirjoitushetken mukainen markkinahinta. Osapuolet sitoutuvat allekirjoittamaan tonttia koskevan hallinanjakosopimuksen lisäsopimuksen, jolla yhtiö saa hallintaansa rakennettavan rakennuksen alueen (liitekartta alueet C ja ylikulkukäytävä (ei maan tasoa)), yhtä aikaa kauppakirjan allekirjoittamisen kanssa.

## PILAANTUNEET MAAT

7.7.2016 allekirjoitetussa sopimuksen kohteena olevaa tonttia koskevassa kauppakirjassa todetaan kiinteistön maaperän kunnostamisesta seuraavaa:

”Kaupunki on teettänyt kiinteistöllä maaperän pilaantuneisuustutkimuksia vuosien 2012-2016 välisenä aikana. Tutkimusten perusteella kiinteistön maaperä on osittain pilaantunut öljyhiilivedyllä. Tutkimusraportit on luovutettu kaupan yhteydessä Ostajalle tiedoksi. Kaupunki sitoutuu kunnostamaan kustannuksellaan kiinteistön maaperän viiden (5) vuoden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta siihen tasoon, että asuntorakentaminen on tontilla mahdollista. Kunnostaminen pyritään ajoittamaan samaan aikatauluun tontin muun rakentamisen kanssa. Mikäli kiinteistöllä ei suoriteta tässä aikataulussa muuta rakentamista, suorittaa Kaupunki kunnostamisen omana erillisenä hankkeena. Ostaja on velvollinen ilmoittamaan myyjälle kiinteistöllä tapahtuvista rakennustöistä vähintään kuusi (6) kuukautta ennen töiden aloittamista.”

Koska asemakaavamuutos ei ole saanut lainvoimaa, eikä Yhtiö ole voinut aloittaa rakentamista, ei Kaupunkikaan ole kunnostanut kiinteistön maaperää.

Osapuolet sopivat maaperän kunnostamisesta uuden korvaavan aikataulun:

Kaupunki sitoutuu kunnostamaan kustannuksellaan kiinteistön maaperän siihen tasoon, että asuntorakentaminen on tontilla mahdollista. Kunnostaminen pyritään ajoittamaan samaan aikatauluun tontin muun rakentamisen kanssa. Kiinteistö Oy Lahden Vanha Tevi on velvollinen ilmoittamaan kaupungille kirjallisesti kiinteistöllä tapahtuvista rakennustöistä vähintään kuusi (6) kuukautta ennen töiden aloittamista siten, että maaperän kunnostaminen on mahdollista sulan maan aikana.

## KUNNALLISTEKNIikka

### Vesi- ja jätevesihuollon sekä energiahuollon järjestäminen

Yhtiöllä on velvollisuus liittyä vesijohto- ja viemäriverkostoihin elleivät Kaupunki ja Yhtiö Vesihuoltolain puitteissa erikseen toisin sovi. Yhtiö vastaa kustannuksellaan vesi- ja viemärilaitoksen liittymis- ja käyttökustannuksista laitoksen taksojen mukaisesti.

### Auto- ja polkupyöräpaikkojen järjestäminen

Autopaikoista on sovittu 7.7.2016 allekirjoitetussa kauppakirjassa. Rakennusluvan hakija sitoutuu kustannuksellaan toteuttamaan hallitsemansa alueen auto- ja polkupyöräpaikkavelvoitteet lainvoimaisen asemakaavan edellyttämällä tavalla.

### Rasitteet ja käyttöoikeuden rajoitukset

Asemakaavamuutoksessa A-2754a on sopimusalueelle merkitty ajoyhteys ja ylikulkuväylä.

Tontilla tulee mahdollistaa korttelin kaikkien tonttien jätevesien johtaminen myöhemmin perustettavana rasitteena.

Perustettavien tai siirrettävien rasitteiden toimituskustannuksista vastaa 7.7.2016 allekirjoitetun kauppakirjan mukaisesti hakija.

## MAKSUT JA KUSTANNUKSET

### Kaavamuutoksen toteuttaminen

Yhtiö sitoutuu maksamaan Kaupungille kaavamuutoksen toteuttamisesta viisitoistuhatta (15 000) euroa yhden (1) kuukauden kuluessa siitä, kun tämä sopimus on allekirjoitettu. Kaupunki perii maksun erillisellä laskulla.

Kaupunki ei palauta Yhtiölle kaavamuutoksen toteuttamisesta aiheutuneita kustannuksista, mikäli asemakaava A-2754a ei saa lainvoimaa.

### Korvaus yhdyskuntarakentamisen kustannuksista

Yhtiö sitoutuu maksamaan Kaupungille korvauksena yhdyskuntarakentamisen kustannuksista sataseitsemänkymmentäkolmetuhatta viisisataa (173 500) euroa.

Maksu tullaan käyttämään pääsääntöisesti asemakaava-alueen ja sen lähiympäristön kunnallistekniikan toteuttamiseen ja perusparantamiseen. Lähin toteutettava kohde on Kirkkopuiston ja Päijänteenkadun saneeraus. Edellä sovitulla sitoumuksella Yhtiö osallistuu maankäyttö- ja rakennuslakia laajemmin yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin.

Kaupunki perii maksun erillisillä laskuilla seuraavalla maksuaikataululla:

- 1. erä 23 500 €, eräpäivä kolmen (3) kuukauden kuluessa siitä, kun asemakaavan A-2754a hyväksymistä koskeva päätös on saanut lainvoiman
- 2. erä 75 000 €, yhden (1) vuoden kuluttua ensimmäisen erän eräpäivästä
- 3. erä 75 000 €, yhden (1) vuoden kuluttua toisen erän eräpäivästä.

### Viivästyskorko

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

## SOPIMUSALEEN RAKENTAMINEN JA RAKENTAMISTAPA

Ennen rakennusluvan myöntämistä on Yhtiön hyväksyttävä rakennuslupapiirustukset kaupunkikuvatyöryhmällä.

Ennen sopimusalueen rakentamista on tuleva toimija hyväksyttävä Lahden kaupungin Maankäytön osastolla.

Yhtiön tulee suorittaa rakennushankkeen toteuttamiseen liittyvät maaperätutkimukset. Yhtiö vastaa rakennusten perustamistavasta.

## VAKUUDET

Tämän sopimuksen mukaisten veloitteiden täyttämiseksi Maanomistaja luovuttaa Kaupungille sadanseitsemänkymmenenkolmentuhannen viidensadan (173 500) euron suuruisen Kaupungin hyväksymän vakuuden tämän sopimuksen allekirjoitustilaisuudessa. Vakuuden tulee olla pankkitakaus tai muu kaupungin hyväksymä vakuus. Vakuuden tulee olla toistaiseksi voimassa oleva tai vakuuden tulee olla voimassa vähin-

tään 31.12.2029 saakka. Mikäli vakuutta muutetaan maksuerien mukaisesti, tulee jatkovakuuksien olla voimassa 6 kk viimeisen maksuerän eräpäivästä. Vakuus kuitataan vastaanotetuksi tämän sopimuksen allekirjoituksin.

Mikäli Yhtiö ei ole maksanut sovittuja maksueriä kuukauden kuluessa eräpäivästä, on Kaupungilla oikeus Yhtiötä kuulematta ottaa maksamattomat maksuerät talletetusta vakuudesta.

Vakuus palautetaan Kaupungin laatimaa todistusta vastaan. Kaupunki laatii todistuksen, kun asemakaavaehdotus A-2754a on lainvoimaistunut ja Yhtiö on esittänyt Kaupungille kuitenkin korvauksen tai maksuerän maksamisesta.

Vakuus palautetaan myös, mikäli asemakaavaehdotus A-2754a ei lainvoimaistu.

## **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.

Osapuolet sitoutuvat siirtämään tämän sopimuksen ehdot edelleen uudelle Sopimusalueella olevan kiinteistön tai kiinteistön osan omistajalle.

## **SOPIMUKSEN PÄÄTTYMINEN**

Tämä sopimus päättyy, kun asemakaavamuutosehdotus A-2754a 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 vaatimukseen 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 maankäyttösopimuksen hyväksymme ja sitoudumme sen ehdot täyttämään.

Lahdessa 11. päivänä toukokuuta 2021

Yhtiön puolesta

**KIINTEISTÖ OY LAHDEN  
VANHA TEVI**



Timo Salonen  
toimitusjohtaja

Lahden kaupungin puolesta

**TEKNINEN JA YMPÄRISTÖ-  
LAUTAKUNTA**



Juha Helminen  
kaupungingeodeetti

Liitteet

- kartta M-21-22

**RAKENNUSTEN OMISTUKSEN JA HALLINNAN RAJAAMINEN**

Kiinteistötunnus 398-1-1450-1

■■■■■ sopimusalue

**Lahden kaupunki** määräosa 12/74

A

**Kiinteistö Oy Lahden Vanha Tevi** määräosa 62/74

B

C

■■■■■ ylikulkukäytävä (ei maan tasoa)

