

MAANKÄYTTÖSOPIMUS

Sopijapuolet

jäljempänä Maanomistaja

Rakennusliike Olavi Järvinen Oy

0432470-7

Puistokatu 7

15100 LAHTI

jäljempänä Yhtiö

Maanomistajat ja Rakennusliike Olavi Järvinen Oy (Perustettavan yhtiön lukuun) ovat 7.6.2021 allekirjoittaneet kiinteistökaupan esisopimuksen. Esisopimuksen ehtojen mukaisesti Rakennusliike Olavi Järvinen Oy vastaa kaavoitusmaksusta, kunnallisteknisestä korvauksesta ja vakuuden antamisesta Lahden kaupungille. Mikäli kiinteistökaupan esisopimus raukeaa vastaa Maanomistaja kaikista tämän sopimuksen velvoitteista.

Lahden kaupunki

0149669-3

Harjukatu 31

PL 202, 15101 LAHTI

jäljempänä Kaupunki

Sopimusalue

Sopimus koskee Maanomistajan omistamaa kiinteistöä:

Kiinteistötunnus:	398-3-93-15
Kunta:	Lahti
Rekisteriyksikkölaji:	Tontti
Pinta-ala:	2111 m ²
Katuosoite:	Onnelantie 2

Sopimusalue on rajattu punaisella tämän sopimuksen liitekartassa M-21-121.

SOPIMUSALUEEN NYKYINEN KAAVATILANNE

Sopimusalueella on voimassa asemakaava 13153/A (lainvoima 22.10.1954), jonka mukaan sopimusalue on yleisten rakennusten tonttia.

SOPIMUKSEN TARKOITUS

Sopimuksen tarkoituksena on, että osapuolet sopivat tällä sopimuksella MRL:n 12 luku laajemmin maankäytöstä, asemakaavaehdotuksen A-2691c 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 päätarkoitus on yleisten rakennusten toimintakäytössä olevan tontin muuttaminen asumiseen.

Asemakaavaehdotuksessa A-2691c sopimusalue on muutettu asuinkerrosalojen korttelialueen tontiksi (AK/s), jonka rakennusoikeudeksi on merkitty 1650 k-m². Tontin pinta-ala ei muutu.

Tontti on valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY) ja sen sijainti kaupunkikuvan kannalta merkittävä. Uudisrakennusten tulee soveltua ympäristöön niin, että paikan kaupunkikuvallinen luonne ja puistomaisuus säilyy.

Tekninen ja ympäristölautakunta on tehnyt päätöksen asemakaavan laatimisesta sopimusalueelle 27.4.2021 Asemakaava on ollut julkisesti nähtävillä 6.5. – 7.6.2021. Asemakaava viedään jatkokesittelyyn kesän 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-2691c kaupunginhallituksen käsiteltäväksi välittömästi, kun teknisen ja ympäristölautakunnan tätä sopimusta koskeva päätös on saanut lainvoiman.

Vesi- ja jätevesihuollon sekä energiahuollon järjestäminen

Osapuolet ovat sopineet, että Sopimusalueelle rakennettavat rakennukset liitetään vesi- ja jätevesihuollon verkostoihin. Toimijat perivät sopimusalueen tontilta normaalin taksan mukaiset vesi- ja jätevesihuollon liittymismaksut sekä vesi- ja jätevesimaksut.

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.

MAKSUT JA KUSTANNUKSET

Kaavamuutoksen toteuttaminen

Yhtiö on maksanut kaupungille asemakaavanmuutoksen toteuttamisesta kaksikymmentätuhatta (20 000,00) euroa kaavaversio A-2691a yhteydessä. Koska Yhtiö on maksanut korvauksen kaavanmuutoksen toteuttamisesta kertaalleen ei sitä enää peritä.

Kaupunki ei palauta Yhtiölle/Maanomistajalle kaavamuutoksen toteuttamisesta aiheutuneita kustannuksista, mikäli asemakaava A-2691c ei saa lainvoimaa.

Kunnallistekninen korvaus

Yhtiö/Maanomistaja sitoutuu maksamaan Kaupungille kunnallisteknisenä korvauksena kahdeksankymmentäseitsemäntuhatta (87 000) euroa kahden (2) kuukauden kuluessa siitä, kun asemakaavamuutos A-2691c on saanut lainvoiman. Kaupunki perii maksun erillisellä laskulla.

Maksu tullaan käyttämään pääsääntöisesti asemakaava-alueen ja sen lähiympäristön kunnallistekniikan toteuttamiseen ja perusparantamiseen, kuten Vuoksen- ja Mannerheiminkadun liittymän avaamiseen liikenteelle sekä muuttuviin katujärjestelyihin Vuoksen- ja Saimaankadulla. Edellä sovitulla sitoumuksella Yhtiö/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.

VAKUUDET

Tämän sopimuksen mukaisten velvoitteiden täyttämiseksi Yhtiö/Maanomistaja luovuttaa Kaupungille kahdeksankymmentäseitsemäntuhatta (87 000) euron suuruisen Kaupungin hyväksymän vakuuden tämän sopimuksen allekirjoitustilaisuudessa. Vakuuden tulee olla pankkitakaus tai muu kaupungin hyväksymä vakuus. Vakuuden tulee olla toistaiseksi voimassa oleva tai voimassa vähintään 31.12.2027 saakka. Vakuus kuitataan vastaanotetuksi tämän sopimuksen allekirjoituksin.

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

Vakuus palautetaan Kaupungin laatimaa todistusta vastaan. Kaupunki laatii todistuksen, kun asemakaavaehdotus A-2691c on lainvoimaistunut ja Yhtiö/Maanomistaja on esittänyt Kaupungille kuitin korvauksen tai maksuerän maksamisesta.

Vakuus palautetaan myös, mikäli asemakaavaehdotus A-2691c 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.

SOPIMUKSEN PÄÄTTYMINEN

Tämä sopimus päättyy, kun asemakaavamuutosehdotus A-2691c 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 takia.

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

ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

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

ALLEKIRJOITUKSET

Tämä sopimus tulee Lahden kaupunkia sitovaksi, kun kaupungin tämän sopimuksen hyväksymistä koskeva päätös on saanut lainvoiman.

