

# **MAANKÄYTTÖSOPIMUS**

Tämä sopimus korvaa 3.3.2020 allekirjoitetun maankäyttösopimuksen (tyla 11.2.2020 § 22).

**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 kai-kista tämän sopimuksen velvoitteista.

**Lahden kaupunki**

0149669-3

Harjukatu 31

PL 202, 15101 LAHTI

**jäljempänä Kaupunki**

**Sopimusalue**

Sopimus koskee Maanomistajan omistamaa kiinteistöä:

Kiinteistötunneus:	398-3-93-15
Kunta:	Lahti
Rekisteriyksikkölaji:	Tontti
Pinta-ala:	2111 m <sup>2</sup>
Katuosoite:	Onnelantie 2

Sopimusalue on rajattu punaisella tämän sopimuksen liitekar-tassa M-21-153.

**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 lu-kua laajemmin maankäytöstä, asemakaavaehdotuksen A-2691d mukaisesta rakenta-misesta ja muusta kaavan toteuttamisesta sopimusalueelle edellyttäen, että asema-kaava 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-2691d sopimusalue on muutettu asuinkerrosalojen korttelialueen tontiksi (AK/s), jonka rakennusoikeudeksi on merkitty 1650 k-m<sup>2</sup>. 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 jatkokäsittelyyn 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-2691d kaupunginhallituksen käsiteltäväksi välittömästi, kun teknisen ja ympäristölautakunnan tätä sopimusta koskeva päätös on saanut lainvoiman.

### Vesi- ja jätevesihuollon sekä energihuollon 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 kaavaversion A-2691d 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-2691d ei saa lainvoimaa.

### Kunnallistekninen korvaus

Yhtiö/Maanomistaja sitoutuu maksamaan Kaupungille kunnallisteknisenä korvauksena kahdeksankymmentäseitsemäntuhatta (87 000) euroa kahden (2) kuukauden kuluessa siitä, kun asemakaavamuutos A-2691d 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. Kohteiden toteutukset ovat riippuvaisia poliittisesta päätöksenteosta.

### Viivästyskorko

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

## **VAKUUKSET**

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-2691d on lainvoimaistunut ja Yhtiö/Maanomistaja on esittänyt Kaupungille kuitin korvauksen tai maksuerän maksamisesta.

Vakuus palautetaan myös, mikäli asemakaavaehdotus A-2691d 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-2691d on saanut lainvoiman sekä sopimuksen veloitteet 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.

KARTTA MAANKÄYTTÖSOPIMUKSEEN

Kiinteistötunnus 398-3-93-15

■■■■ Sopimusalue

