

MAANKÄYTTÖSOPIMUS

Sopijapuolet

SV-Portfolio Oy (jäljempänä Maanomistaja)
0363468-2
c/o Isku Oy
PL 240
15101 LAHTI

Kiint. Oy Lahden Kauppakatu 27 (jäljempänä Maanomistaja)
0811864-4
Kauppakatu 27
15140 LAHTI

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

Sopimusalue

Sopimus koskee **SV-Portfolio Oy:n** omistamia kiinteistöjä:

Kiinteistötunnus: 398-3-3004-2
Rekisteriyksikkölaji: Tontti
Kunta: Lahti
Pinta-ala: 2 129 m²
Katuosoite: Seponkatu 7

Kiinteistötunnus: 398-3-3004-5
Rekisteriyksikkölaji: Tontti
Kunta: Lahti
Pinta-ala: 1 288 m²
Katuosoite: Seponkatu 9

Kiinteistötunnus: 398-3-3004-6
Rekisteriyksikkölaji: Tontti
Kunta: Lahti
Pinta-ala: 1 287 m²
Katuosoite: Saimaankatu 54

Kiinteistötunnus: 398-3-3004-9
Rekisteriyksikkölaji: Tontti
Kunta: Lahti
Pinta-ala: 8 126 m²
Katuosoite: Sammonkatu 10

Sopimus koskee **Kiint. Oy Lahden Kauppakatu 27** omistamaa kiinteistöä:

Kiinteistötunnus:	398-3-3004-8
Rekisteriyksikkölaji:	Tontti
Kunta:	Lahti
Pinta-ala:	1 294 m ²
Katuosoite:	Kauppakatu 27

Sopimusalueen kokonaispinta-ala on noin 14 124 m². Sopimusalue on rajattu punaisella tämän sopimuksen liitekartassa M-21-127.

SOPIMUSALUEEN NYKYINEN KAAVATILANNE

Sopimusalueella on voimassa asemakaava A-509, jonka mukaan sopimusalue on lii-kerakennusten korttelialuetta (KL). Sopimusalueella on rakennusoikeutta 19 350 k-m².

SOPIMUKSEN TARKOITUS

Sopimuksen tarkoituksena on, että osapuolet sopivat tällä sopimuksella MRL:n 12 luku laajemmin maankäytöstä, asemakaavaehdotuksen A-2801a 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 mahdollistaa lii-kerakennusten korttelin muuttaminen pääosin asumisen käyttöön. Massoitte- lulla tavoitellaan ympäristöön sopivaa umpikorttelirakennetta, jonka sisä- osaan saadaan hyvät ja melulta suojaisat oleskelupihat. Kaavaehdotus mahdollistaa kymmenen 8-16 kerroksisen asuinkerrostalon, sekä näitä palvelevan parkkitalon rakentamisen. Korttelin rakennusoikeudeksi kaavaehdotuksen perusteella esitetään 39 800 km², minkä lisäksi ehdotus sallii piha-alueelle 350 km² yhteistiloja.

Tekninen ja ympäristölautakunta on tehnyt päätöksen asemakaavan laatimisesta sopimusalueelle 18.5.2021. Asemakaava on ollut julkisesti nähtävillä 3.6. – 5.7.2021. Asemakaava viedään jatkokäsittelyyn syksyn 2021 aikana.

ALUEIDEN LUOVUTTAMINEN

Tämän maankäyttösopimuksen yhteydessä osapuolet eivät luovuta maa-alueita toisil- leen.

PILAANTUNEET MAAT

Asemakaavaehdotuksessa A-2801a on todettu mahdollisesti puhdistettava/kunnostettava maa-alue (pima).

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 on aiheuttanut maaperän tai pohjaveden pilaantumista tai että sopimusalueen maaperässä on muita jätteitä tai aineita, jotka voivat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

KAAVOITUS JA KUNNALLISTEKNIikka

Asemakaavaehdotus

Kaupunki sitoutuu esittämään asemakaavaehdotuksen A-2801a kaupunginhallituksen käsiteltäväksi välittömästi, kun kaupunkiympäristölautakunnan tätä sopimusta koskeva päätös on saanut lainvoiman.

Vesi- ja jätevesihuollon

Osapuolet sopivat tällä sopimuksella, että Sopimusalueelle rakennettavat rakennukset liitetään vesi- ja jätevesihuollon verkostoihin. Toimijat perivät sopimusalueen tonteilta 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 asemakaavamääräysten mukaisesti.

Auto- ja polkupyöräpaikkojen järjestäminen

Sopimusalueen omistaja vastaa siitä, että alueen rakentaja toteuttaa auto- ja polkupyöräpaikkaveloitteet lainvoimaisen asemakaavan edellyttämällä tavalla.

MAKSUT JA KUSTANNUKSET

Kaavamuutoksen toteuttaminen

SV-Portfolio Oy ja Kiint. Oy Lahden Kauppakatu 27 sitoutuvat yhdessä maksamaan Kaupungille kaavamuutoksen toteuttamisesta kaksikymmentätuhatta (20 000) 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-2801a ei saa lainvoimaa.

Korvaus yhdyskuntarakentamisen kustannuksista

Maanomistajat sitoutuvat maksamaan Kaupungille korvauksena yhdyskuntarakentamisen kustannuksista kolmemiljoonakaksisataatuhatta (3 200 000) euroa, kun asemakaavamuutos A-2801a on saanut lainvoiman.

Kaupunki perii maksun erillisillä laskuilla seuraavalla maksuaikataululla:

- 1. erä 100 000 €, eräpäivä yhden (1) kuukauden kuluessa siitä, kun asemakaavan A-2801a hyväksymistä koskeva päätös on saanut lainvoiman.
- 2. erä 300 000 €, yhden (1) vuoden kuluttua ensimmäisen erän eräpäivästä.
- 3. erä 700 000 €, kahden (2) vuoden kuluttua ensimmäisen erän eräpäivästä.
- 4. erä 700 000 €, kolmen (3) vuoden kuluttua ensimmäisen erän eräpäivästä.
- 5. erä 700 000 €, neljän (4) vuoden kuluttua ensimmäisen erän eräpäivästä.
- 6. erä 700 000 €, viiden (5) vuoden kuluttua ensimmäisen erän eräpäivästä.

Mikäli rakentaminen merkittävästi viivästyy, Maanomistajalla on mahdollisuus neuvotella muutoksista edellä mainittuun maksuaikatauluun Kaupungin kanssa.

Korvaus tullaan käyttämään pääsääntöisesti asemakaava-alueen ja sen lähiympäristön kunnallistekniikan toteuttamiseen ja perusparantamiseen. Lähimmät toteutettavat kohteet ovat Saimaankadun katutilan kehittäminen ja pyöräilyn baanaverkon toteuttaminen, Kauppa-, Sammon- ja Seponkadun katutilan kehittäminen korttelin rakentamisen yhteydessä sekä turvallisten ja viihtyisien koulureittien toteutus Paavolan kampukselle ja Harju-Lotilan alakoululle. Toteutukset ovat riippuvaisia poliittisesta päätöksenteosta. Nopeimmillaan katujen kehittäminen voi toteutua vuosina 2023–2026.

Edellä sovitulla maksusitoumuksella Maanomistaja täten osallistuu maankäyttö- ja rakennuslakia laajemmin yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin.

Viivästyskorko

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

ASUNTOTUOTANNON OHJAAMINEN

Lahden kaupungin tavoitteena on, että alue rakentuu kaupunkikuvallisesti korkeatasoisena kokonaisuutena, joka tarjoaa viihtyisän asuinympäristön hyvien palvelujen äärellä. Kyseisen tavoitteen saavuttamiseksi alueelta edellytetään monipuolista asuntotuotantoa eri huoneistotyypein. Yksöiden määrää alueella halutaan rajoittaa siten, että niiden

määrä yksittäisessä kohteessa ja koko alueella ei saa ylittää 25 % asuntojen lukumäärästä. Rajoituksesta voi poiketa kaupungin suostumuksella ja erityisryhmäkohteen kyseessä ollessa. Yksittäisen kerrostalon rakennettavien asuntojen keskipinta-alan toivotaan olevan lähellä 50 as-m².

Maanomistajalle annetaan tällä sopimuksella tiedoksi, että mikäli yksiöiden määrä poikkeaa, ilman kaupungin suostumusta, esitetystä 25 % maksimimäärästä perii kaupunki korvauksena 25 000 €/asunto siitä määrästä, joka ylittää maksimimäärän.

Kyseinen sopimusehto tulee kirjata kaikkiin sopimusalueen tonttien luovutusta tai vuokraamista koskeviin luovutuskirjoihin kolmatta osapuolta sitovana ehtona. Mikäli ehto puuttuu ja mainittua tavoitetta ei rakentamisessa huomioida, voidaan korvaus periä tämän sopimuksen allekirjoittajilta yhteisvastuullisesti.

VAKUUDET

Tämän sopimuksen mukaisten velvoitteiden täyttämiseksi Maanomistaja luovuttaa Kaupungille kolmenmiljoonankahdensadantuhannen (3 200 000) euron suuruisen Kaupungin hyväksymän vakuuden tämän sopimuksen allekirjoitustilaisuudessa. Vakuuden tulee olla pankkitakaus tai muu kaupungin hyväksymä vakuus. Vakuuden tulee olla toistaiseksi voimassa.

Asemakaavamuutoksen lainvoimaistumiseen sidottujen maksuerien maksuajankohdasta ei ole sopimuksen allekirjoitushetkellä tarkkaa tietoa. Vakuutta muutetaan maksuerien mukaisesti, jolloin jatkovakuuksien tulee olla voimassa 6 kk viimeisen maksuerän eräpäivästä.

Vakuus kuitataan vastaanotetuksi tämän sopimuksen allekirjoituksin.

Mikäli Maanomistaja ei ole maksanut sovittuja maksueriä kuukauden kuluessa eräpäivästä eivätkä osapuolet löydä yhteistä näkemystä neuvotteluteitse maksuerin maksamiseen, on Kaupungilla oikeus periä maksamattomat maksuerät talletetusta vakuudesta. Kaupungin tulee kuitenkin aina kuulla Maanomistajaa ja pyrkiä neuvottelemaan maksamattomasta maksuerästä ennen vakuuden käyttöä.

Vakuus palautetaan Kaupungin laatimaa todistusta vastaan. Kaupunki laatii todistuksen, kun asemakaavaehdotus A-2801a on lainvoimaistunut ja Maanomistaja on esittänyt Kaupungille kuitin korvauksen tai maksuerän maksamisesta.

Vakuus palautetaan myös, mikäli asemakaavaehdotus A-2801a ei lainvoimaistu.

SOPIMUKSEN VOIMAANTULO JA SITOVUUS JA RAUKEAMINEN

Osapuolet voivat yhteisestä sopimuksesta tilanteen erityisesti muuttuessa neuvotella muutoksista tähän sopimukseen.

Tämä sopimus tulee voimaan sekä kaikkia osapuolia sitovaksi sen jälkeen, kun tämä sopimus on allekirjoitettu ja kun Kaupungin kaupunkiympäristölautakunnan 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-2801a 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 johdosta.

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.

Tätä sopimusta on tehty kolme yhtäpitävää kappaletta, yksi kullekin sopijaosapuolille.

Edellä olevan maankäyttösopimuksen hyväksymme ja sitoudumme sen ehdot täyttämään.

Lahdessa __. päivänä _____ kuuta 2021

Maanomistajan puolesta

SV-Portfolio Oy

Kiint. Oy Lahden Kauppakatu 27

Etunimi Sukunimi
asema yhtiössä

Etunimi Sukunimi
asema yhtiössä

Lahden kaupungin puolesta

KAUPUNKIYMPÄRISTÖLAUTAKUNTA

Juha Helminen
kaupungingeodeetti

KARTTA MAANKÄYTTÖSOPIMUKSEEN

- Kiinteistötunnus 398-3-3004-2
- Kiinteistötunnus 398-3-3004-5
- Kiinteistötunnus 398-3-3004-6
- Kiinteistötunnus 398-3-3004-8
- Kiinteistötunnus 398-3-3004-9

■■■■ Sopimusalue

