

MAANKÄYTTÖSOPIMUS

Sopijapuolet

Hämeenmaan Kiinteistöt Oy (jäljempänä Maanomistaja)
2079270-3
Apilakatu 2
PL 41, 15111 LAHTI

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

Sopimusalue

Sopimus koskee Maanomistajan omistamaa kiinteistöä:

Kiinteistötunnus: 398-33-225-4
Rekisteriyksikkölaji: Tontti
Kunta: Lahti
Pinta-ala: 4 550 m²
Katuosoite: Tapanilankatu 6

Sopimus koskee osaa Kaupungin omistamasta kiinteistöstä:

Kiinteistötunnus: 398-33-9901-0
Nimi: Jalkarannan kadut
Rekisteriyksikkölaji: Yleinen alue
Kunta: Lahti
Pinta-ala: 414 m²
Katuosoite: Tapanilankatu

Sopimusalueen kokonaispinta-ala on noin 0,5 ha.
Sopimusalue on rajattu punaisella tämän sopimuksen liitekartassa M-20-40.

SOPIMUSALUEEN NYKYINEN KAAVATILANNE

Sopimusalueella on voimassa

- asemakaava 41426/A, jonka mukaan Maanomistajan omistama alue on liikeraennusten korttelialuetta (AL5)
- asemakaava 16883/A, jonka mukaan Kaupungin omistama alue on katualuetta.

SOPIMUKSEN TARKOITUS

Sopimuksen tarkoituksena on, että Maanomistaja ja Kaupunki vapaaehtoisesti sopivat tällä sopimuksella MRL:n 12 lukua laajemmin maankäytöstä, asemakaavaehdotuksen

A-2761 mukaisesta rakentamisesta ja muusta kaavan toteuttamisesta Sopimusalueelle edellyttäen, että asemakaava saa lainvoiman.

ASEMAKAAVAEHDOTUS

Maanomistaja on tehnyt aloitteen kaavamuutoksesta. Kaavamuutoksen tarkoituksena on ostoskeskuksen tontin muuttaminen asuinkäyttöön.

Voimassa olevassa asemakaavassa sopimusalueella olevalla liikerakennusten tontilla on rakennusoikeutta 1 700 k-m².

Asemakaavaehdotuksessa A-2761 sopimusalueella on kaksi rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten (AR) korttelialueen tonttia, jotka ovat laajentuneet Kaupungin omistamalle katualueelle. Sopimusalueen asuinrakennusoikeudeksi on merkitty 1 920 k-m² ja talusrakennusten rakennusoikeudeksi 400 k-m².

Asemakaavasta aiheutuva hyöty on merkittävä aiheutuviin kustannuksiin verrattuna.

Tekninen ja ympäristölautakunta on tehnyt päätöksen asemakaavan laatimisesta sopimusalueelle 10.12.2019. Asemakaava on ollut julkisesti nähtävillä 16.1 – 17.2.2020. Asemakaava viedään jatkokäsittelyyn loppuvuoden 2021 tai alkuvuoden 2022 aikana.

ALUEIDEN LUOVUTTAMINEN

Maanomistaja ostaa Kaupungilta 414 m²:n suuruisen liitekarttaan M-20-40 merkityn A-alueen 48 000 eurolla. Alue sisältyy asemakaavaehdotuksen A-2761 mukaan korttelin 33225 muodostettaviin rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueen (AR) tontteihin 5 ja 6.

Kauppakirja

Tähän maankäytösopimukseen liittyvä maa-alueen luovutusta koskeva kauppakirja allekirjoitetaan Maanomistajan ja Kaupungin kesken yhtä aikaa tämän sopimuksen allekirjoittamisen kanssa.

PILAANTUNEET MAAT

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

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

KAAVOITUS JA KUNNALLISTEKNIikka

Asemakaava

Kaupunki sitoutuu esittämään asemakaavaehdotuksen A-2761 kaupunginhallituksen käsiteltäväksi välittömästi tämän sopimuksen ja siihen liittyvän luovutuskirjan allekirjoittamisen jälkeen

Vesi-, jätevesi- ja 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.

Yhdyskuntateknisten verkostojen siirto

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

Hulevedet

Maanalueen omistaja vastaa kustannuksellaan Sopimusalueen kuivatuksesta.

Autopaikkojen järjestäminen

Maanomistaja sitoutuu kustannuksellaan toteuttamaan autopaikkavelvoitteet 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-2761 ei saa lainvoimaa.

Kunnallistekninen korvaus

Maanomistaja sitoutuu maksamaan Kaupungille kunnallisteknisenä korvauksena satakaksikymmentäviisentuhatta (125 000) euroa. Kaupunki perii maksun erillisellä laskulla.

Maksu tullaan käyttämään pääsääntöisesti asemakaava-alueen ja sen lähiympäristön kunnallistekniikan toteuttamiseen ja perusparantamiseen. Perusparannettavia kohteita ovat Tapanilan-, Eeron- ja Kankaankatu. Edellä sovitulla sitoumuksella Maanomistaja osallistuu maankäyttö- ja rakennuslakia laajemmin kunnallistekniikan rakentamisen kustannuksiin.

Korko

Mikäli maksuja ei suoriteta määräaikaan mennessä, tulee maksajan suorittaa eräänlyneelle summalle korkolain (633/1982) 4 §:n mukainen viivästyskorko eräpäivästä maksupäivään.

Lohkomiset

Maanomistaja vastaa omistamiensa alueiden lohkomiskustannuksista.

VAKUudet

Tämän sopimuksen mukaisten velvoitteiden täyttämiseksi Maanomistaja luovuttaa Kaupungille sadankahdenkymmenenviidentuhannen (125 000) euron suuruisen Kaupungin hyväksymän vakuuden tämän sopimuksen allekirjoitustilaisuudessa. Vakuuden tulee olla pankkitakaus tai muu kaupungin hyväksymä vakuus. Vakuuden tulee olla

toistaiseksi voimassa oleva. Vakuus kuitataan vastaanotetuksi tämän sopimuksen allekirjoituksin.

Mikäli Maanomistaja ei ole maksanut kunnallisteknistä korvausta kuukauden kuluessa eräpäivästä, on Kaupungilla oikeus Maanomistajaa kuulematta ottaa maksamattomat maksuerät talletetusta vakuudesta.

Vakuus palautetaan Kaupungin laatimaa todistusta vastaan. Kaupunki laatii todistuksen, kun asemakaavaehdotus A-2761 on lainvoimaistunut ja Maanomistaja on esittänyt Kaupungille kuitin korvauksen tai maksuerän maksamisesta.

Vakuus palautetaan myös, mikäli asemakaavaehdotus A-2761 ei saa lainvoimaa.

SOPIMUKSEN VOIMAANTULO JA SITOVUUS JA RAUKEAMINEN

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

Mikäli asemakaava 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-2761 on saanut lainvoiman sekä sopimuksen velvoitteet on täytetty. Sopimus päättyy myös, mikäli asemakaavaehdotus ei saa lainvoimaa ja osapuolet eivät pääse yhteiseen näkemykseen kaavaprosessin sisällöstä 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 Maanomistajalle ja yksi Kaupungille.

Edellä olevan maankäytösopimuksen hyväksymme ja sitoudumme sen ehdot täyttämään.

Lahdessa __. _____kuuta 2021

Maanomistajan puolesta

HÄMEENMAAN KIINTEISTÖT OY

Etunimi Sukunimi
asema yhtiössä

Lahden kaupungin puolesta

**KAUPUNKIYMPÄRISTÖ-
LAUTAKUNTA**

Juha Helminen
kaupungingeodeetti



KARTTA MAANKÄYTTÖSOPIMUKSEEN
JA KAUPPAKIRJAAN



Hämeenmaan Kiinteistöt Oy:lle myytävä alue



Sopimusalue

