

# MAANKÄYTTÖSOPIMUS

**Sopijapuolet**

**BCC-Suomi ry** (jäljempänä Maanomistaja)  
Y 0887131-0  
Palttinakatu 2  
15230 LAHTI

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

**Sopimusalue**

Sopimus koskee Maanomistajan omistamia kiinteistöjä:

Kiinteistötunnus: 398-401-11-231  
Nimi: Kurtto  
Rekisteriyksikkölaji: Tila  
Kunta: Lahti (398)  
Pinta-ala: 12 633 m<sup>2</sup>  
Osoite: Savontie 209

Kiinteistötunnus: 398-10-221-1  
Rekisteriyksikkölaji: Tontti  
Kunta: Lahti (398)  
Pinta-ala: 8 070 m<sup>2</sup>  
Osoite: Patakallionkatu 2

Kiinteistötunnus: 398-401-11-31  
Nimi: Hietaranta  
Rekisteriyksikkölaji: Tila  
Kunta: Lahti (398)  
Pinta-ala: 11 150 m<sup>2</sup>  
Osoite: Hietarannankatu 17

Sopimus koskee osaa Kaupungin omistamista kiinteistöistä:

Kiinteistötunnus: 398-10-9901-109  
Nimi: Patakallionkatu  
Rekisteriyksikkölaji: Yleinen alue  
Kunta: Lahti (398)  
Pinta-ala: 1 651 m<sup>2</sup>  
Osoite: Patakallionkatu

Kiinteistötunnus: 398-10-9903-21  
Nimi: Karkkumäenpuisto  
Rekisteriyksikkölaji: Yleinen alue

Kunta: Lahti (398)  
Pinta-ala: 7 231 m<sup>2</sup>

Sopimusalueen kokonaispinta-ala on noin 34 900 m<sup>2</sup>.  
Sopimusalue on rajattu punaisella tämän sopimuksen liitekartassa M-22-83.

## SOPIMUSALUEEN NYKYINEN KAAVATILANNE

Osalla sopimusaluetta on voimassa 7.2.1991 lainvoiman saanut asemakaava A-978, jonka mukaan

- tontti 398-10-221-1 on rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten (AR) korttelialuetta
- yleiseen alueeseen 398-10-9903-21 kuuluva alue on lähivirkistysaluetta (VL)
- yleiseen alueeseen 398-10-9901-109 kuuluva alue on Patakallionkadun katu- aluetta.

Loppuosalla sopimusaluetta on voimassa Lahden yleiskaava 2025, jonka mukaan

- kiinteistö 398-401-11-231 on asuinalue (A) ja lähivirkistysaluetta (VL)
- kiinteistö 398-401-11-31 on asuinalue (A).

## SOPIMUKSEN TARKOITUS

Sopimuksen tarkoituksena on, että Maanomistaja ja Kaupunki vapaaehtoisesti sopivat tällä sopimuksella MRL:n 12 lukua laajemmin maankäytöstä, asemakaavaehdotuksen A-2799a 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. Asemakaavatyön tavoitteena on rivitalotontin (Patakallionkatu 2) ja viereisten alueiden osoittaminen palvelurakennusten alueeksi toimintakeskusta ja kokoontumistilaa varten. Hietarannankadun päässä oleva toimintakeskuksen alue on tarkoitus kaavoittaa asumiskäyttöön.

Asemakaavaehdotuksessa A-2799a sopimusalueelle on merkitty yksi palvelurakennusten korttelialueen (P-1) tontti, joka on tarkoitettu toimintakeskusta ja sitä palvelevaa kokoontumistilaa varten. Lisäksi sopimusalueella on kuusi erillispientalojen korttelialueen (AO) tonttia. Loppuosa sopimusalueesta on Karkkumäenpuistoaluetta ja Hietarannankatua.

Kaavahanke sisältyy kaupungin vuosien 2020 ja 2021 kaavoitusohjelmiin. Kaavan viireille tulosta on ilmoitettu kaavoituskatsauksesta tiedottamisen yhteydessä sekä osallisille kirjeitse luonnosvaiheen kuulemisen yhteydessä. Asemakaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 10.2. – 14.3.2022.

## ALUEIDEN LUOVUTTAMINEN

Asemakaavaan ja asemakaavanmuutoksen A-2799a toteuttamiseen liittyen Maanomistaja ja Kaupunki sopivat seuraavien alueiden luovuttamisesta.

Kaupunki luovuttaa Maanomistajalle yhteensä noin 3 677 m<sup>2</sup> suuruiset liitekarttaan M-22-83 merkityt B- ja C-alueet:

- B-alue, noin 862 m<sup>2</sup>, osa korttelin 10221 tontista 2 (P-1)
- C-alue, noin 2 185 m<sup>2</sup>, osa korttelin 10221 tontista 2 (P-1).

Maanomistaja luovuttaa kaupungille yhteensä noin 1030+918 m<sup>2</sup> suuruiset liitekarttaan M-22-83 merkityt D- ja E-alueet:

- D-alue, noin 1 030 m<sup>2</sup>, osa Karkkumäenpuistosta (VL/s)
- E-alue, noin 918 m<sup>2</sup>, osa Hietarannankadun katualuetta.

Maanomistaja maksaa kaupungille välirahana vaihdettavien alueiden arvojen erotuksen 29 322 euroa.

### Luovutuskirja

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

## KAAVOITUS JA KUNNALLISTEKNIikka

### Asemakaava

Kaupunki sitoutuu esittämään asemakaavaehdotuksen A-2799a kaupunginhallituksen käsiteltäväksi välittömästi tämän sopimuksen ja siihen liittyvän luovutuskirjan allekirjoittamisen jälkeen.

### Kadut ja muut yleiset alueet

Sopimusalueella asemakaavassa osoitettujen katujen suunnittelusta ja rakentamisesta vastaa Kaupunki kustannuksellaan. Edellä mainittujen alueiden kunnossapidosta vastaa Kaupunki kustannuksellaan.

Edellä mainitut alueet ja rakenteet suunnitellaan ja rakennetaan Kaupungin hyväksymien suunnitelmien mukaisesti ja Kaupungin valvonnassa siinä aikataulussa kuin alueen korttelien rakentaminen edellyttää ja hankkeet saadaan sisällytettyä kaupungin talousarvioon sekä kunnallistekniseen työohjelmaan.

### Vesi-, jätevesi- ja 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.

### Johtojen ja laitteiden siirtäminen

Sopimusalueella olevien johtojen ja laitteiden siirtämisestä vastaa Maanomistaja omalla kustannuksellaan.

Em. johtojen ja laitteiden siirtämisestä pidetään rasitetoimitus Kaupungin hakemuksesta ja Maanomistajan kustannuksella.

## PILAANTUNEET MAAT

Maanomistaja ja Kaupunki vakuuttavat ympäristösuojelulain (527/2014) 134 §:ään viitaten, ettei heillä ole tietoa sopimusalueella harjoitetusta 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.

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

## MAKSUT JA KUSTANNUKSET

### Kaavan toteuttaminen

Maanomistaja sitoutuu maksamaan kaavan toteuttamisesta aiheutuneiden kustannusten korvauksena viisitoistatuhatta (15 000) euroa kuukauden kuluessa siitä, kun tämä sopimus on allekirjoitettu. Maksu peritään erillisellä laskulla.

Kaupunki ei palauta Maanomistajalle kaavan toteuttamisesta suorittamaa kustannusten korvausta, mikäli asemakaava ei saa lainvoimaa.

### Korvaus yhdyskuntarakentamisen kustannuksista

Maanomistaja sitoutuu maksamaan Kaupungille korvauksena yhdyskuntarakentamisen kustannuksista satakaksikymmentäviisituhattakuusisataaseitsemänkymmentäkahdeksan (125 678,00) euroa seuraavalla maksuaikataululla:

- 1. erä 60 000 euroa yhden (1) kuukauden kuluessa siitä, kun asemakaavan muutoksen hyväksymistä koskeva päätös on saanut lainvoiman
- 2. erä 65 678 euroa maksetaan yhden (1) vuoden kuluessa siitä, kun asemakaavan muutoksen hyväksymistä koskeva päätös on saanut lainvoiman.

Maksu tullaan käyttämään pääsääntöisesti asemakaava-alueen ja sen lähiympäristön kunnallistekniikan toteuttamiseen ja perusparantamiseen.

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

Osapuolet vastaavat sopimuksen allekirjoittamisen jälkeen omistamiensa alueiden lohkomiskustannuksista.

### Johtojen ja laitteiden siirtäminen

Sopimusalueella olevien johtojen ja laitteiden siirtämisestä vastaa Maanomistaja omalla kustannuksellaan.

### Hulevedet

Sopimusalueella olevan tontin kuivatuksesta on laadittava suunnitelma, josta käy ilmi, miten alueen kerääntyvät vedet imeytetään ja/tai ohjataan siihen tarkoitukseen erikseen suunniteltuun käsittelypaikkaan tai sadevesiviemäriin. Maanomistaja vastaa kustannuksellaan kuivatuksen suunnittelusta ja toteutuksesta.

## **VAKUUDET**

Tämän sopimuksen mukaisten veloitteiden täyttämiseksi Maanomistaja luovuttaa Kaupungille sadankahdenkymmenenviidentuhannenkuudensadanseitsemänkymmenen kahdeksan (125 678,00) euron suuruisen, Kaupungin hyväksymän vakuuden tämän sopimuksen allekirjoitustilaisuudessa. Vakuuden tulee olla pankkitakaus tai muu kaupungin hyväksymä vakuus. Vakuuden tulee olla toistaiseksi voimassa oleva. Mikäli vakuutta muutetaan maksuerien mukaisesti, tulee jatkovakuuksien olla voimassa 6 kk viimeisen maksuerän eräpäivästä. Vakuus kuitataan vastaanotetuksi tämän sopimuksen allekirjoituksin.

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

Vakuus palautetaan Kaupungin laatimaa todistusta vastaan. Kaupunki laatii todistuksen, kun asemakaavaehdotus A-2799a on lainvoimaistunut ja Maanomistaja on esittänyt Kaupungille kuitin korvauksen tai maksuerän maksamisesta.

Vakuus palautetaan myös, mikäli asemakaavaehdotus A-2799a ei lainvoimaistu.

## **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-2799a on saanut lainvoiman sekä sopimuksen veloitteet on täytetty. Sopimus päättyy myös, mikäli asemakaavaehdotus ei lainvoimaistu 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**

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

Tätä sopimusta on tehty kaksi yhtäpitävää kappaletta, yksi Maanomistajalle ja yksi Kaupungille.

Edellä olevan maankäytösopimuksen hyväksymme ja sitoudumme sen ehdot täyttämään.

Lahdessa \_\_. \_\_\_\_ kuuta 202\_

### **BCC-Suomi ry:n puolesta**

\_\_\_\_\_  
Etunimi Sukunimi  
titteli

Lahden kaupungin puolesta

### **KAUPUNKIYMPÄRISTÖLAUTAKUNTA**

\_\_\_\_\_  
Juha Helminen  
kaupungingeodeetti