

YHTEISTYÖSOPIMUS ASEMAKAAVAN MUUTTAMISESTA JA TONTTIEN LUOVUTTAMISESTA luonnos 25032022

Sopijapuolet

Maanomistaja

Lahden Kaupunki
Y-tunnus 0149669-3
Harjukatu 31, PL 202
15101 LAHTI

(myöh. "Kaupunki")

Toteuttaja

Yrjö ja Hanna -säätio sr
Y-tunnus 1059533-5
Elimäenkatu 25-27
00510 HELSINKI

(myöh. "Toteuttaja")

omaan tai perustettavan, perustettavien tai jo perustettujen yhtiöiden lukuun

Sopimusalue

Sopimus koskee liitekarttaan M-22-40 merkittyjä Kaupungin omistamia kiinteistöjä (myöhemmin Sopimusalue):

- tontti 398-16-503-1, Julkisenrakennuksen (Y) korttelialuetta, Möysänkatu 3 ja 5
- tontti 398-16-569-3, Liikerakennusten (KL) korttelialuetta, Möysänkatu 5b
- yleinen alue 398-3-9908-2, Suojaviheralue (EV)
- Mikonpolku nimiseen Jalankululle ja polkupyöräilylle varattuun katuun (pp) kuuluvat kiinteistöt:
 - yleinen alue 398-16-9903-3
 - yleinen alue 398-16-9901-0 Möysän kadut
 - tila Telhi 398-405-7-143
 - tila Kelhi 398-405-7-144.

Kaavoitustilanne

Sopimusalueella on voimassa seuraavat asemakaavat:

- EV, asemakaava A-241, lainvoima 12.12.1984
- Y, asemakaava 14487/A, lainvoima 14.10.1955
- KL ja Mikonpolku, asemakaava A-1325, lainvoima 18.06.1992.



Sopimuksen taustaa ja tarkoitus

Osapuolten yhteisenä tavoitteena on suunnitella ja toteuttaa sopimusalueelle noin 5 000 –7 000 kem² puurakentamisen hanke. Hanke toteutetaan ikäihmisille, jotka pystyvät asumaan omissa asunnoissaan ja tukeutumaan ympärille olevaan yhteisöön sekä palveluihin. Yrjö ja Hanna -säätiön yhteisökoordinaattori auttaa asukkaita tukemaan yhteisön syntymistä sekä sen jatkuvuutta. Korttelinruuhkautuspisteisiin toteutetaan kaikkien asukkaiden yhteistilat tukemaan osaltaan yhteisöllisyyttä. Hankkeeseen voidaan rakentaa myös osittain palveluasumista, mikäli sille nähdään tarvetta Kaupungin tai hyvinvointialueen puolelta. Tarkempi hankesuunnitelma laaditaan yhteistyössä Kaupungin kanssa.

Tämän sopimuksen tarkoituksena on, että Kaupunki ja Toteuttaja sopivat sopimusalueen rakentamisesta ja muista kaavan toteuttamiseen liittyvistä seuraavaa:

1. Sopimuksen tavoite

Asemakaavan muutoksen ja tämän sopimuksen tavoitteena on kehittää ja toteuttaa sopimusalueesta arkkitehtuuriltaan ja kaupunkikuvaltaan laadukas, monipuolinen ja toimiva yhteisöllinen senioriasuinkortteli, joka mahdollistaa kohtuuhintaisen asumisen. Kohde toteutetaan pääosin puurakenteisena

Toteuttaja ottaa sopimusalueen rakentamisen kokonaisvastuun kannettavakseen hankkeeseen nimettävän ohjausryhmän hyväksymien suunnitelmien mukaisesti (kohta 4).

2. Sopimusalueen luovuttaminen

Sopimusalue varataan Toteuttajalle tämän sopimuksen allekirjoituksilla 31.12.2024 saakka. Lopullinen varaus tehdään sen jälkeen, kun vireillä oleva asemakaavamuutos on saanut lainvoiman. Asemakaavamuutoksen edetessä todetaan luovutettavan tontin/tonttien rajat ja pinta-alat sekä tarkastellaan sopimusalueen käyttö kokonaisuutena. Luovutettava(t) tontti/tontit määritellään lopullisessa tonttivarauksessa.

Kaupunki määrittelee ennen tontin/tonttien luovuttamista luovuttamistavan (vuokraaminen/osto). Tontin/tonttien luovuttamista koskevat kauppakirjat tai maanvuokrasopimukset tulee allekirjoittaa kahden (2) vuoden kuluessa siitä, kun asemakaava on saanut lainvoiman tai ARA-kohteiden osalta viimeistään kahden kuukauden kuluessa siitä, kun toteuttaja on saanut ARA:ta hyväksytyyn lainapäätöksen hankkeelle, ellei lopullisessa tontinvarauspäätöksessä tulla muuta määrittelemään.

Rakennusoikeuden hinta/vuokra määräytyy kaupantekohetkellä voimassa olevan asuntotonttien markkina- tai ARA-hintojen mukaan. Tämän sopimuksen allekirjoitushetkellä sopimusalueen markkinahinta on noin 350 €/k-m². ARA-hinnat ovat Lahdessa määriteltä viime vuosina hankkeittain hinnan ollessa noin 70 % markkinahinnasta.

Toteuttaja sitoutuu rakentamaan asemakaavan, rakennusjärjestyksen ja rakennusluvan mukaisen uudisrakennuksen kolmen vuoden kuluessa kauppakirjojen tai maanvuokrasopimusten allekirjoituksesta siihen valmiusasteeseen, että rakennus on pääkäyttötarkoituksen osalta käyttöönotettu (vähintään osittainen loppukatselmus suoritettu).

Mikäli Toteuttaja laiminlyö edellä tarkoitetun rakentamisvelvollisuuden on se velvollinen suorittamaan Kaupungille sopimussakkona kaksinkertaista vuokraa tai viiden (5) prosentin vuotuista sakkoa elinkustannusindeksiin sidotusta kauppahinnasta sen kuukauden loppuun saakka, kun Toteuttaja on kirjallisesti ilmoittanut kaupungille em. rakentamisvelvoitteen täyttämistä.

Sopimussakon sijaan molemmilla osapuolilla on oikeus purkaa maanvuokrasopimus tai kiinteistökauppa näin halutessaan. Tällöin purun aiheuttanut osapuoli vastaa purkamisen kustannuksista.

3. Osapuolten kustannusvastuut

Suunnittelu ja asemakaavoitus

Asemakaavoituksesta ja sen kustannuksista vastaa Kaupunki.

Toteuttaja tekee suunnittelusopimuksen konsultin kanssa asemakaavamuutoksen lähtökohta-aineistoksi tehtävästä toteutukseen tähtäävästä suunnittelusta ja vastaa niistä aiheutuvista kustannuksista. Rakennussuunnittelusta vastaa kohteen Toteuttaja.

Mahdollisen suunnitteluun liittyvän osallistamisen ja vuorovaikutuksen, sekä muiden hankkeeseen mahdollisesti liitettävien kehittämishankkeiden kustannustenjaosta ja kaupungin osuudesta kustannuksiin sovitaan erikseen tapauskohtaisesti. Kaupungilla ei kuitenkaan ole velvoitetta osallistua edellä mainittuihin kustannuksiin.

Kaupunki sitoutuu toimittamaan toteuttajalle heidän tarvitseman suunnitteluaineiston korvauksetta. Osapuolet sitoutuvat viemään hanketta eteenpäin tiiviillä yhteistyöllä.

Kunnallistekniikan rakentaminen

Sopimusalueelle rakennettavan kunnallistekniikan suunnittelusta ja rakentamisesta ja niistä aiheutuvista kustannuksista vastaa Toteuttaja. Samoin Toteuttaja vastaa kustannuksellaan sopimusalueella mahdollisesti siirrettävien johtojen

siirtokustannuksista ja tavanomaisista liittymistä. Kaupunki vastaa tavanomaisen kunnallistekniikan rakentamisesta ja tuomisesta tonttien rajalle.

Kaupunki vastaa sopimusalueella olevien rakennusten purusta ja pois kuljetuksesta sekä siistimisestä.

Muut kustannukset

Kaupunki vastaa mahdollisten pilaantuneiden maa-ainesten puhdistamisesta aiheutuvista lisäkustannuksista, jotka ylittävät tavanomaiset maanrakennuskustannukset, kuten pilaantuneiden maiden aiheuttamat tutkimus- ja asiantuntijatyöt sekä pilaantuneiden maa-ainesten vastaanottomaksut.

Toteuttajan tulee ilmoittaa välittömästi havainnoista Kaupungille sekä hyväksyttää suoritettavat tutkimukset ja kunnostamistoimenpiteet Kaupungilla ennen toimenpiteisiin ryhtymistä asianmukaisen ja kohtuullisen menettelyn varmistamiseksi. Mikäli puhdistamistarvetta ilmenee, tulee siitä sopia erikseen Kaupungin ja Toteuttajan kesken.

4. Sopimusalueen suunnittelun ja toteutuksen ohjaus ja seuranta

Sopijapuolet muodostavat sopimusalueen toteutusta varten ohjausryhmän, jonka tehtävänä on seurata tämän sopimuksen noudattamista sekä käsitellä kaavoitukseen, kohteiden suunnitteluun, rakentamiseen sekä toteutusaikatauluun liittyviä kysymyksiä.

Ohjausryhmään kuuluvat tarkoituksen mukaiseksi katsotut edustajat molemmilta sopijapuolilta.

5. Muut ehdot

Osapuolet voivat neuvotella ja tehdä tarkennuksia yhteisesti sopimalla tähän sopimukseen sopimuksen voimassaoloaikana.

Kaupunki sitoutuu olemaan luovuttamatta aluetta kolmannelle osapuolelle sopimuksen voimassaoloaikana.

Mikäli Toteuttaja luopuu sopimusalueen varauksesta, on Kaupungilla oikeus hakea sopimusalueelle uutta toteuttajaa.

6. Sopimuksen voimaantulo ja raukeaminen

Tämä sopimus tulee voimaan, kun sopimus on molempien osapuolten allekirjoittama ja kaupungin päättävän viranomaisen sopimusta koskeva päätös on saanut

lainvoiman. Tämä sopimus on voimassa kaksi (2) vuotta siitä, kun Sopimusaluetta koskeva asemakaavamuutos on saanut lainvoiman.

Tämä sopimus raukeaa, ellei asemakaavamuutos saa lainvoimaa 31.12.2024 mennessä. Sopimuksen rauetessa tai jos Toteuttaja luopuu hankkeesta, ei osapuolilla ole oikeutta mihinkään vaatimukseen sopimuksen nojalla ja osapuolet eivät ole velvollisia mihinkään korvauksiin sopimuksen purkautumisen takia.

7. Erimielisyyksien ratkaiseminen

Mikäli tästä sopimuksesta aiheutuu erimielisyyksiä, pyrkivät osapuolet ensin neuvottelemaan ratkaisun. Ellei yksimielisyyttä saavuteta kolmen (3) kuukauden määräajassa niiden ilmenemisestä, annetaan erimielisyydet Päijät-Hämeen käräjäoikeuden ratkaistavaksi.

Lahdessa . . .2022

Lahden kaupungin puolesta

KAUPUNKIYMPÄRISTÖLAUTAKUNTA

Juha Helminen
kaupungingeodeetti

TOTEUTTAJA:

YRJÖ JA HANNA SÄÄTIÖ SR

Petri Kokkonen
toimitusjohtaja

Liitteet: Kartta M-22-40 Sopimusalueesta

