

MAANKÄYTTÖSOPIMUS

Sopijapuolet **Kiinteistö Oy Lahden Keskustalo** (jäljempänä Maanomistaja)
Y 0150144-8
c/o Reim Lahti Oy
Aleksanterinkatu 7
15110 LAHTI

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

Sopimusalue Sopimus koskee Maanomistajan omistamaa kiinteistöä:

Kiinteistötunnus:	398-1-10-4
Kunta:	Lahti
Rekisteriyksikkölaji:	Tontti
Pinta-ala:	3 398 m ²
Katuosoite:	Aleksanterinkatu 12 Rautatienkatu 19 ja 21

Sopimusalue on rajattu punaisella tämän sopimuksen liitekartassa M-22-66.

SOPIMUSALUEEN NYKYINEN KAAVATILANNE

Sopimusalueella on voimassa 22.8.2002 lainvoiman saanut asemakaava A-2067, jonka mukaan tontti 4 on liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (K). Rakennusten ylimpään kerrokseen saa rakentaa asuntoja (as).

Tontilla on rakennusoikeutta 15 000 k-m² (e=4,41), josta on rakennus- ja huoneistorekisterin mukaan käytetty 14 157 k-m².

SOPIMUKSEN TARKOITUS

Sopimuksen tarkoituksena on, että osapuolet sopivat tällä sopimuksella MRL:n 12 lukuun laajemmin maankäytöstä, asemakaavaehdotuksen A-2794 mukaisesta rakentamisesta ja muusta kaavan toteuttamisesta sopimusalueelle edellyttäen, että asemakaava saa lainvoiman.

Asemakaavaehdotuksesta aiheutuva hyöty on merkittävä aiheutuviin kustannuksiin verrattuna.

ASEMAKAVAEHDOTUS

Maanomistaja on tehnyt aloitteen kaavamuutoksesta omistamansa tontin osalta. Kaavamuutoksen tavoitteena on suojella Keskustalo rakennuksena, sekä mahdollistaa Keskustalon rakennusoikeudesta 30 % asuinkäyttöön.

Kaavahanke sisältyy kaupungin vuoden 2020 kaavoitusohjelmaan. Kaavan vireilletulosta on ilmoitettu 05.03.2020 kaavoituskatsauksesta tiedottamisen yhteydessä.

Asemakaavaehdotuksessa A-2794 tontin 4 kokonaisrakennusoikeus 15 000 k-m² pysyy samana siten, että 30 % (4 500 k-m²) rakennusoikeudesta voidaan osoittaa asuinkäyttöön (as30%). Tontin pinta-ala ei muutu.

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi asemakaavan muutosehdotuksen julkisesti nähtäville 16.12.2021 (§ 85). Kaavaehdotus oli nähtävänä 30.12.2021 – 7.2.2022. Asemakaavaehdotus viedään jatkokäsittelyyn kevään 2022 aikana.

ALUEIDEN LUOVUTTAMINEN

Tämän maankäyttösopimuksen yhteydessä osapuolet eivät luovuta maa-alueita toisilleen.

PILAANTUNEET MAAT

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.

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

KAAVOITUS JA KUNNALLISTEKNIikka

Asemakaavaehdotus

Kaupunki sitoutuu esittämään asemakaavaehdotuksen A-2794 kaupunginhallituksen käsiteltäväksi välittömästi, kun kaupunkiympäristölautakunnan tätä sopimusta koskeva päätös on saanut lainvoiman.

Yhdyskuntateknisten verkostojen siirto

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

Hulevedet

Sopimusalueen omistaja vastaa kustannuksellaan Sopimusalueen kuivatuksista.

Auto- ja polkupyöräpaikkojen järjestäminen

Sopimusalueen omistaja sitoutuu kustannuksellaan toteuttamaan auto- ja polkupyöräpaikkavelvoitteet lainvoimaisen asemakaavan edellyttämällä tavalla.

Rasitteet

Tonttiin kohdistuu 8.4.2022 päivätyn kiinteistörekisteriotteen mukaiset rasitteet.

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 asemakaavaehdotus A-2794 ei saa lainvoimaa.

Korvaus yhdyskuntarakentamisen kustannuksista

Maanomistaja sitoutuu maksamaan Kaupungille korvauksena yhdyskuntarakentamisen kustannuksista kaksisataaneljäkymmentäyhdeksäntuhattayhdeksänsataaviisikymmentä (249 950) euroa yhden (1) kuukauden kuluessa siitä, kun asemakaavamuutos A-2794 on saanut lainvoiman. Kaupunki perii maksun erillisellä laskulla.

Maksu tullaan käyttämään pääsääntöisesti asemakaava-alueen ja sen lähiympäristön kunnallistekniikan toteuttamiseen ja perusparantamiseen. Lähin toteutettava kohde on Aleksanterinkadun saneeraus. Edellä sovitulla sitoumuksella Maanomistaja osallistuu maankäyttö- ja rakennuslakia laajemmin yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin.

Kaupunki perii maksun erillisillä laskuilla seuraavalla maksuaikataululla:

- 1. erä 49 950 €, eräpäivä yhden (1) kuukauden kuluessa siitä, kun asemakaavan A-2794 hyväksymistä koskeva päätös on saanut lainvoiman
- 2. erä 100 000 €, yhden (1) vuoden kuluttua ensimmäisen erän eräpäivästä
- 3. erä 100 000 €, kahden (2) vuoden kuluttua ensimmäisen erän eräpäivästä.

Viivästyskorko

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

VAKUUDET

Tämän sopimuksen mukaisten velvoitteiden täyttämiseksi Maanomistaja luovuttaa Kaupungille kahdensadanneljäkymmenenyhdeksäntuhannenyhdeksänsadanviidenkymmenen (249 950) euron suuruisen Kaupungin hyväksymän vakuuden tämän sopimuksen allekirjoitustilaisuudessa. Vakuuden tulee olla pankkitakaus tai muu kaupungin hyväksymä vakuus. Vakuuden tulee olla toistaiseksi voimassa oleva tai vakuuden tulee olla voimassa vähintään 31.12.2027 saakka. 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-2794 on saanut lainvoiman ja Maanomistaja on esittänyt Kaupungille kuitin korvauksen tai maksuerän maksamisesta.

Vakuus palautetaan myös, mikäli asemakaavaehdotus A-2794 ei saa lainvoimaa.

SOPIMUKSEN VOIMAANTULO JA SITOVUUS JA RAUKEAMINEN

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 tontin tai tontinosan omistajalle.

SOPIMUKSEN PÄÄTTYMINEN

Tämä sopimus päättyy, kun asemakaavamuutosehdotus A-2794 on saanut lainvoiman sekä sopimuksen velvoitteet 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 kaksi yhtäpitävää kappaletta, yksi molemmille osapuolille.

Edellä olevan maankäytösopimuksen hyväksymme ja sitoudumme sen ehdot täyttämään.

Lahdessa 8. huhtikuuta 2022

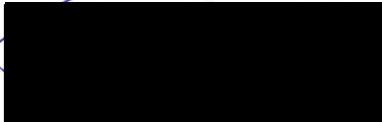
Lahden kaupungin puolesta

KAUPUNKIYMPÄRISTÖLAUTAKUNTA



Juha Helminen
kaupungingeodeetti

KIINTEISTÖ OY LAHDEN KESKUSTALO



Tuomo Saarijärvi
toimitusjohtaja



Markku Lunkka
hallituksen puheenjohtaja

KARTTA MAANKÄYTTÖSOPIMUKSEEN

Kiinteistötunnus 398-1-10-4

 Sopimusalue
