

## KIINTEISTÖKAUPAN ESISOPIMUS

### 1. Osapuolet

#### **MYYJÄ:**

**Lahden Kaupunki**, jäljempänä ”Kaupunki”

Y 0149669-3

Harjukatu 31, PL 202

15101 LAHTI

Yhteyshenkilö: Kaupungeodeetti Juha Helminen

[juha.helminen@lahti.fi](mailto:juha.helminen@lahti.fi)

050 387 8710

#### **OSTAJA:**

**Kärkkäinen Oy**, jäljempänä ”Kärkkäinen”

omaan tai perustettavan, perustettavien tai jo perustettujen yhtiöiden lukuun

Y 0865108-6

Ollilanojankatu 2, 84100 Ylivieska

Yhteyshenkilö: Talous- ja hallintojohtaja Riku Ilvesluoto

[riku.ilvesluoto@karkkainen.com](mailto:riku.ilvesluoto@karkkainen.com)

040 555 3663

### 2. Esisopimuksen taustaa ja tavoite

Kärkkäinen suunnittelee sijoittavansa Lahden kaupungin Kujalan logistiikka- ja yritys-toimintojen alueelle uuden noin 100 000 k-m<sup>2</sup>:n suuruisen tavaraliikenneterminaalin/ logistiikkakeskuksen. Toteutuessaan hanke palvelee yhtiön toimipisteitä maanlaajuisesti luoden noin 200 uutta työpaikkaa. Investointipäätöstä hankkeen rakentamisesta ei tämän sopimuksen allekirjoitushetkellä ole tehty.

Tämän sopimuksen tavoitteena on mahdollistaa edellä kuvatun hankkeen toteutuminen Esisopimuksen/Kaupan kohteelle. Hankkeen toteuttaminen edellyttää tämän sopimuksen ja laadittavan asemakaavan lisäksi Kaupan kohteen esirakentamisen, erillisen tontinluovutus päätöksen ja sen perusteella allekirjoitettavan luovutuskirjan sekä rakentamisen mahdollistavat rakennus- ja muut viranomaisluvut.

Kaupunki sitoutuu sujuvien lupaprosessien ja yhteistyösuhteen toteuttamiseen sekä jatkamiseen. Lisäksi Kaupunki sitoutuu olemaan aktiivisesti mukana ratkaisemassa muita investointiin liittyviä keskeisiä kysymyksiä. Kaupunki sitoutuu aktiivisesti hakemaan ratkaisuja mahdollisiin kolmansien tekemiin hallinnollisiin valituksiin ja kiirehti- mään niiden käsittelyjä.



Osapuolet toteavat ja hyväksyvät, että tämä sopimus ei syrjäytä kaavoitukselle laissa asetettuja tavoitteita ja sisältövaatimuksia, eikä tulevan kaavan tekemisestä tai sisällystä siten voida sitovasti sopia.

Osapuolet sitoutuvat tekemään tässä kohdassa 2 mainitun tavaraliikenneterminaalin/logistiikkakeskuksen kiinteistökaupan tämän esisopimuksen liitteenä olevan kaupakirjaluonnoksen ehtojen mukaisesti.

### 3. Kaupan kohde

Kaupan kohde on liitekarttaan rajattu (Liite 1 ja 2) ja merkitty noin 23 hehtaarin kokoinen alue, joko koostuu määräaloista Kaupungin omistamista kiinteistöistä:

- määräala tilasta MANSIKKAMÄKI 398-405-4-27, pinta-ala noin 0,02 ha
- määräala tilasta YLI-JUHAKKALANPELTO 398-405-4-66, pinta-ala noin 0,009 ha
- määräala tilasta METSÄLÄ 398-405-4-67 pinta-ala noin 1,17 ha
- määräala tilasta METSÄYLIJUHAKKALA 398-405-4-70 pinta-ala noin 21,36 ha
- määräala tilasta YLI-JUHAKKALA 398-405-4-71 pinta-ala noin 0,013 ha
- määräala tilasta RAUHALA 398-405-4-32 pinta-ala noin 0,05 ha

Kaupan kohteeseen lisätään määräala kiinteistöstä Kivimäki 398-405-4-33 (pinta-ala noin 0,75 ha), kun kaupunki on saanut kiinteistön omistukseensa.

Kaupan kohde sijaitsee Pippo-Kujalan yritysalueella noin neljän kilometrin päässä Lahden keskustasta kaakkoon.

Kaupan kohde ja sen ulottuvuus tarkentuvat ja täsmentyvät laadittavassa asemakaavassa siten, että kaupan kohteen ulottuvuutta voidaan tarkentaa nyt määritellystä rajauksesta, mikäli kaavoituksen yhteydessä laadittavat selvitykset sen mahdollistavat su-pistaen ja/tai laajentaen liitteissä 1 ja 2 rajattua aluetta. Osapuolten yhteisenä tavoitteena on kaikissa tapauksissa mahdollistaa noin 100.000 km<sup>2</sup> suuruisen tavaraliikenneterminaalin/ logistiikkakeskuksen rakentuminen kaupan kohteelle. Kaupan kohteena olevan alueen rajat ja pinta-ala määritellään lopullisesti kaupakirjassa.

Kaupan kohteeseen ei kohdistu esisopimuksen allekirjoitushetkellä rasitteita, mitkä olisivat kaupungin tiedossa. Mikäli hankkeen toteuttaminen jatkossa edellyttää kiinteistö-rasitteiden perustamista tulee osapuolten erikseen niistä sopia.

### 4. Kauppahinta

Esirakennetun asemakaavan mukaisen rekisteröidyn tontin maapohjan luovutushinta on 16,5 €/m<sup>2</sup>. Kauppahinta perustuu ulkopuolisen tahon toimesta tehtyyn arvioon maapohjan käyvästä arvosta. Lopullinen kauppahinta määritellään tulevan tontin pinta-alan ja em. yksikköhinnan tulona.

## 5. Kaavoitustilanne

Kaupun kohteelle on hyväksytty Lahden läntisten osien osayleiskaava Y-202, jossa alue on osoitettu retkeily- ja ulkoilualueeksi (VR-1) ja yleiskaavaehdotus Y-203 (kv hyväksynyt ja HO-antanut ratkaisunsa, mutta ei vielä lainvoimainen), jossa alue on osoitettu pääosin elinkeinoelämän alueeksi (T-22). Alueelle on laadittu kaavarunko A-2800, joka on ollut luonnoksena kuultavana 17.3. – 14.4.2022. Kaupan kohde on kaavarungossa esitetty elinkeinoelämän alueeksi. Kaavarungon pohjaksi on laadittu kattavat luontoselvitykset, joiden mukaan sopimusalueella ei ole havaittu olevan erityisiä luontoarvoja. Kaupan kohteella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa. Kärkkäiselle on toimitettu tämän kappaleen mukainen selvitys alueelle laadituista kaavoista ja kaavarungosta erillisenä selvityksenä.

## 6. Vaihe I Asemakaavoittaminen

Kaupunki pyrkii laatimaan tämän esisopimuksen mukaisen toiminnan mahdollistavan asemakaavan Kaupan kohteelle välittömästi tämän sopimuksen allekirjoittamisen jälkeen, kun se on lainsäädännöllisesti mahdollista ja sitoutuu viemään prosessin eteenpäin viivyttämättä. Osana prosessia haetaan valtatie 4:n läheisyydestä paikka pylonille, jolla varmistetaan alueen näkyvyys valtatielle ja varmistetaan toimijoiden sujuva kulkeminen alueelle.

Kaupunki ilmoittaa asemakaavan lainvoimaistumisesta kirjallisesti Kärkkäiselle. Kärkkäisen on kirjallisesti ilmoitettava Kaupungille kolmen (3) kuukauden määräaikana asemakaavan lainvoimaisuuspäivämäärästä lukien siitä, lähtee se suunnittelemaan ja rakentamaan esitettyä minimissään 30 000 km<sup>2</sup>:n suuruista tavaraliikenneterminaalia/logistiikkakeskusta Kaupan kohteelle.

Mikäli Kärkkäinen em. määräaikana ilmoittaa, ettei se lähde toteuttamaan hanketta tai ei ilmoita mitään, päättyy tämä esisopimus ilman mitään korvausvelvollisuuksia kummalle osapuolelle ja kaupunki voi luovuttaa tontin kolmannelle osapuolelle.

## 7. Vaihe II Tontin esirakentaminen

Mikäli Kärkkäinen ilmoittaa Kaupungille kohdassa 6. edellytetyssä määräajassa lähtevänsä suunnittelemaan ja rakentamaan tavaraliikenneterminaalin/logistiikkakeskuksen sopimusalueelle, sitoutuu Kaupunki esirakentamaan Kaupan kohteen kustannuksellaan ja hankkimaan esirakentamiseen tarvittavat viranomaisluvut.

Esirakentamistoimenpiteet aloitetaan viipymättä asemakaavan, esirakentamisessa vaadittavien viranomaislupien ja rakentamista koskevan urakkakilpailutuksen lainvoimaisuuttua. Kaupunki sitoutuu valmistelemaan ja viemään eteenpäin esirakentamisprosessia tarvittavine suunnitelmineen ja lupineen rinnakkain asemakaavaprosessin aikana.

Esirakentaminen sisältää seuraavat toimenpiteet aikatauluineen:

- Pintamaat poistetaan ja Kaupan kohde tasataan osapuolten yhteisesti sopimiin korkotasoihin louhepinnalle vastaavasti kuin Kujalan I vaihe.
- Poistetut pintamaat ja tasauksen seurauksena syntyvä ylimääräinen muu aines lajitellaan ja viedään pois Kaupan kohteelta kierrätys- ja ympäristönäkökohdat huomioiden. Kaupunki jättää tontille mahdollisesti muodostuvaa ylijäämä-louhetta Kärkkäisen osoittaman määrän, mikäli Kärkkäinen sitä haluaa. Louhe tulee hyödyntää tontilla.
- Kaupan kohde muodostetaan asemakaavan mukaiseksi tontiksi ja tontin rajalle tai sen välittömään läheisyyteen (tarkempi paikka sovitaan yhdessä Kärkkäisen kanssa) rakennetaan valokuitu-, sähkö-, vesi- ja viemäri liittymät sekä katuverkko.
- Tontin mahdolliset pilaantuneet maa-alueet ja jätteet poistetaan.
- Kaupunki sitoutuu toteuttamaan Pippo-Kujalan elinkeinoelämän alueelle 5G-hankkeen, joka mahdollistaa nopeat tietoliikenneyhteydet sekä niihin perustuvat innovatiiviset tekniset ratkaisut yritysten tarpeisiin.
- Kaupunki sitoutuu suorittamaan em. toimenpiteet viivytyksittä

Kaupunki sitoutuu Kärkkäisen pyynnöstä viipymättä toimittamaan Kärkkäiselle Kaupan kohdetta koskevia teknisiä tietoja, dokumentaatiota ym. asiakirjoja ja tietoja, joita Kärkkäinen tarvitsee suunnitellun hankkeen rakennusurakoita tai niiden kilpailutusta varten.

Kärkkäinen ei ole vastuussa minkään infrarakentamiseen, sen suunnitteluun tai esirakennustöihin tai valmisteleviin toimiin liittyvän kustannuksen maksamisesta Kaupungille tai muille myöskään tilanteessa, jossa uusi asemakaava ei saa lainvoimaa suunnitellussa aikataulussa tai Kärkkäinen päättää luopua Kaupan kohteen rakennushankkeesta.

Rakennusten suunnittelusta, perustamistavasta ja rakentamisesta ja näistä aiheutuvista kustannuksista vastaa Kärkkäinen (ml. vesi-, viemäri-, sähkö ym. liittymämaksut).

Tämä esisopimus on voimassa toisessa vaiheessa (esirakentamisvaihe) siihen saakka, kunnes Kaupan kohdetta koskeva esirakentaminen on valmistunut, valmistumisesta on todisteellisesti kirjallisesti ilmoitettu Kärkkäiselle ja tehdystä ilmoituksesta on kulunut kolme (3) kuukautta. Urakka todetaan valmistuneeksi, kun sitä koskeva vastaanottopöytäkirja tms. on allekirjoitettu ja hyväksytty.

Kärkkäisen on kirjallisesti sitovasti ilmoitettava Kaupungille esisopimuksen toisen vaiheen voimassaoloaikana, lähteekö se suunnittelemaan ja rakentamaan esitettyä minissään 30 000 km<sup>2</sup>:n suuruista tavaraliikenneterminaalia/logistiikkakeskusta Kaupan kohteelle.

Mikäli Kärkkäinen em. määräaikana ilmoittaa, ettei se lähde toteuttamaan hanketta tai ei ilmoita mitään, päättyy tämä esisopimus ilman mitään korvausvelvollisuuksia kummallekään osapuolelle.

Kärkkäinen saa esisopimuksen voimassaoloaikana suorittaa Kaupan kohteella maaperätutkimuksia sekä muita tarvittavien viranomaislupien hakemisen edellyttämiä toimenpiteitä. Toimenpiteistä on kuitenkin erikseen sovittava Kaupungin tai mahdollisen urakoitsijan kanssa. Tämä sopimus ei oikeuta Kärkkäistä Kaupan kohteen raivaamiseen eikä muidenkaan rakentamistoimenpiteiden aloittamiseen Kaupan kohteella ennen Kaupan kohteen hallintaoikeuden siirtymistä Kärkkäiselle ja ennen kuin toimenpiteiden suorittamiseen tarvittavat viranomaisluvut on saatu.

## 8. Kaupan kohteen suunnittelun ja toteutuksen ohjaus ja seuranta

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

Ohjausryhmään kuuluvat tarkoituksenmukaiseksi katsotut edustajat molemmilta osapuolilta.

Lisäksi osapuolten tarkoituksenmukaiseksi katsoessaan hankkeen edetessä rakentamis- ja käynnistämisvaiheeseen on mahdollista nimetä erillinen sijoittumistiimi palvelemaan hankkeen rakentamis- ja käynnistämisvaihetta. Sijoittumistiimin jäsenet edustavat Lahden kaupunkia sekä sen konserniyhtiöitä. Tiimi toimii tiiviissä yhteistyössä Kärkkäisen vastuuhenkilöiden kanssa tukien ja auttaen sitä projektissa. Kaupunki vastaa tiimin toiminnan kustannuksista.

## 9. Joukkoliikenne

Mikäli Kärkkäinen päättää uuden logistiikkakeskuksen sijoittumisesta Kaupan kohteelle, sitoutuu Kaupunki omalla kustannuksellaan toteuttamaan tässä kappaleessa kuvatut joukkoliikennejärjestelyt logistiikkakeskuksen valmistumiseen mennessä, ellei jäljempänä ole toisin sovittu.

Kaupan kohteelta bussiyhteys Lahden matkakeskukseen kestää 10-15 minuuttia. Kaupunki sitoutuu rakentamaan uuden bussipysäkin Kärkkäisen välittömään läheisyyteen Kujalankadun varteen siten, että työntekijöillä on mahdollisemman hyvä julkinen liikenneyhteys alueelle. Toteutettava linja operoidaan nykyaikaisilla päästöttömillä sähköbusseilla. Bussiliikenteen aikataulut sovitetaan työntekijöiden tarpeisiin.

Kärkkäisen logistiikkakeskuksen alue / Kaupan kohde liitetään Lahden kaupungin pyöräilyn ja kävelyn runkoverkkoon logistiikkakeskuksen valmistumiseen mennessä. Kaupunki sitoutuu neuvottelemaan muistakin pyöräily- ja kävelyreittien toteuttamisesta Kärkkäisen tarpeiden pohjalta.

## 10. Henkilöstön saatavuus, palvelut ja asuminen

Mikäli Kärkkäinen päättää uuden logistiikkakeskuksen sijoittumisesta Kaupan kohteelle, Kaupunki sitoutuu omalla kustannuksellaan toteuttamaan tässä kappaleessa kuvatut Kärkkäisen logistiikkakeskuksen rekrytointeja ja henkilöstöä palvelevat toimenpiteet Kärkkäisen kanssa erikseen sovitun aikataulun mukaisesti.

Kaupunki sitoutuu tukemaan Kärkkäisen henkilöstön mahdollista siirtymistä sekä uusien työntekijöiden rekrytointeja tiiviissä yhteistyössä Kärkkäisen kanssa. Kaupunki järjestää siirtyville ja uusille työntekijöille ja näiden perheille tilaisuuksia, esittelee Lahden kaupunkiseudun asumis-, koulutus- ja vapaa-ajan mahdollisuuksia sekä tarjoaa työntekijöille henkilökohtaisia sijoittumispalveluja.

Kaupunki tekee tiivistä yhteistyötä TE-toimiston, oppilaitosten ja muiden alueen toimijoiden kanssa osaavan työvoiman saatavuuden varmistamiseksi. Lahden seutu on mukana työllisyyden kuntakokeilussa ja vuodesta 2025 alkaen Kaupungin on määrä vastata työvoimapalveluista ja työllisyydestä. Yhdessä alueen yritysten kanssa on toteutettu useita yhteisrekrytointikampanjoita. Kaikki palvelut ovat Kärkkäisen käytössä sekä keskuksen käynnistysvaiheessa että toiminnan aikana.

Lahden kaupungin omistama vuokra-asuntoyhtiö Lahden Talot Oy (n. 7 000 asuntoa) tarjoaa tarpeiden mukaan räätälöityjä asumisratkaisuja sekä keskuksen rakennusajan tarpeisiin että Kärkkäisen henkilökunnan tuleviin tarpeisiin.

## 11. Koulutus tutkimus ja tuotekehitys

Mikäli Kärkkäinen päättää uuden logistiikkakeskuksen sijoittumisesta Kaupan kohteelle, Kaupunki sitoutuu yhteistyössä Ladecin (Lahden Seudun Kehitys) kanssa kustannuksellaan toteuttamaan tässä kappaleessa kuvatut koulutusta, tutkimusta ja tuotekehitystä palvelevat toimenpiteet.

Kaupunki myötävaikuttaa kaikin käytettävissä olevin keinoin siihen, että Kärkkäisen yhteistyö alueellisten koulutuksen tarjoajien kanssa on toimivaa ja Kärkkäinen saa tarvitsemaansa koulutettua työvoimaa.

Ladec on valmis kehittämään ja koordinoimaan Kärkkäisen tutkimus- ja tuotekehitysyhteistyötä korkeakoulujen ja muiden yritysten kanssa. Alueen logistiikkatoimijoiden kanssa on käynnissä ja valmisteilla useita kehityshankkeita liittyen muun muassa vetytankkaus- aseman perustamiseen ja sähköisen liikenteen ratkaisuihin.

Ladec kartoittaa Kärkkäisen tutkimuksen ja tuotekehityksen tarpeita ja osallistuu kumppanuuksien ja kehitysaihioiden tunnistamiseen sekä yhteisten kehitysprojektien toteutukseen.

## 12. Muut palvelut

Kaupunki myötävaikuttaa ja varmistaa, että Kärkkäisen yhteistyö kaupungin konserniyhteisöjen kanssa on mahdollisimman joustavaa ja palvelu on saatavilla kilpailukykyiseen hintaan.

Lahti Energialla Oy:llä ja Lahti Aqua Oy:llä on valmius toteuttaa monipuolinen ja erilaisia toteutusvaihtoehtoja sisältävä energia- ja vesikumppanuus Kärkkäisen kanssa. Kumppanuuden lähtökohtana on kilpailukykyinen ja avoin kustannusrakenne. Alueella on olemassa olevia toimintoja, joita voidaan hyödyntää osana kumppanuusratkaisua. Kaupunki edistää Kärkkäisen tarvitsemien eri energiaratkaisujen toteuttamista esimerkiksi lupien saamisessa ja siirtoyhteyksien järjestämisessä.

## 13. Viestintä

Osapuolet laativat sopimuksen sisällöstä yhteisen tiedotteen, joka julkaistaan tämän esisopimuksen allekirjoittamisen jälkeen. Lisäksi Kaupunki sitoutuu järjestämään yhteisen tiedotustilaisuuden sopimuksen sisällöstä ja tulevasta yhteistyöstä, mikäli osapuolet niin sopivat.

## 14. Muut ehdot

Kaupunki sitoutuu olemaan luovuttamatta Kaupan kohdetta kolmannelle osapuolelle sopimuksen voimassaoloaikana.

Mikäli Kärkkäinen luopuu kiinteistökaupasta tämän esisopimuksen ehdoilla, on Kaupungilla oikeus hakea Sopimusalueelle uutta toteuttajaa.

Tämän esisopimuksen kanssa samanaikaisesti osapuolet allekirjoittavat Renkomäen asemakaavaehdotusta A-2711a koskevan maankäytösopimuksen liitteinen.

Kaupunki sitoutuu tarjoamaan Lahden kaupungissa Kujalan (19) kaupunginosassa korttelissa 19026 sijaitsevan pinta-alaltaan 341717 neliön tontin 2 Kärkkäisen ostettavaksi logistiikkaterminaalin rakentamista varten kaupunginhallituksen päätöksen 23.5.2022 § 184 mukaisella kauppahinnalla, jos Fazer Makeiset Oy luopuu kyseistä tonttia koskevasta tonttivarauksesta tai ei tee siitä kaupungin kanssa sovittua kiinteistön kauppaa tai maanvuokrasopimusta.

Kärkkäisen tulee kolmen kuukauden kuluessa kaupungin kirjallisesta ilmoituksesta lukien kirjallisesti ja sitovasti ilmoittaa kaupungille tontin ostohalukkuudestaan ja sitoutumisestaan rakentaa tontille vähintään 50.000 m<sup>2</sup>:n suuruinen logistiikkaterminaali. Tontin lopullinen kiinteistökauppa tehdään kolmen kuukauden kuluessa tontin myyntiä koskevan kaupungin toimielimen päätöksen lainvoimaistumisesta lukien. Mikäli kyseistä sitoumusta ei saada tai lopullista kauppaa solmita annetuissa määräajoissa kaupungilla

on oikeus luovuttaa tontti kolmannelle. Kärkkäisen ostaessa tontin, tämä esisopimus raukeaa lukuun ottamatta kohtia 8 - 13.

Kärkkäinen Oy sitoutuu peruuttamaan valituksen ja valituslupahakemuksen Korkeimmassa hallinto-oikeudessa koskien Hämeenlinnan hallinto-oikeuden 21.10.2022 tekemää päätöstä HO2050/2022 koskien Lahden kaupunginhallituksen päätöstä 23.5.2022 § 184, kun kaupunginhallitus ja kaupunkiympäristölautakunta ovat tehneet tätä sopimuskokonaaisuutta (tämä esisopimus ja maankäytösopimus koskien asemakaavaehdotusta A-2711a) koskevat myönteiset päätökset. Kärkkäinen Oy, sen konserniin kuuluvat yhtiöt sekä Juha Kärkkäinen henkilökohtaisesti ilmoittavat samalla, että niillä ei ole enää mitään vaatimuksia koskien em. päätöstä ja päätöksen kohteena olevaa aluetta lukuun ottamatta jäljempänä tässä kohdassa todettua tontin osto-oikeutta. Kärkkäinen Oy ja Juha Kärkkäinen henkilökohtaisesti sitoutuvat lisäksi siihen, etteivät valita tai tee oikaisuvaatimusta itse tai ulkopuolisen henkilön tai yhteisön välityksellä em. päätökseen ja sen kohteena olevaan alueeseen liittyvistä tulevista päätöksistä.

Edellisessä kappaleessa mainitun sopimuskohdan rikkominen aiheuttaa koko esisopimuksen purkautumisen.

## 15. Esisopimuksen siirto

Kärkkäisellä on tämän esisopimuksen voimassa ollessa oikeus siirtää tämä esisopimus ja sen mukaiset oikeudet ja velvollisuudet toiselle Kärkkäisen kokonaan omistamalle yhtiölle.

Muutoin Kärkkäinen ei tämän esisopimuksen voimassa ollessa saa siirtää tätä esisopimusta ja sen mukaisia oikeuksia ja velvollisuuksia kolmannelle ilman Kaupungin kirjallista suostumusta. Mikäli Kärkkäinen siirtää tämän esisopimuksen ja sen mukaiset oikeudet ja velvollisuudet kolmannelle ilman Kaupungin kirjallista suostumusta, on Kaupungilla oikeus korvauksetta purkaa tämä esisopimus.

## 16. Muutokset

Tätä esisopimusta voidaan muuttaa tai täydentää vain kirjallisesti kaupanvahvistajan läsnä ollessa, eikä osapuoli voi vedota muutokseen ennen kuin molempien osapuolten laillinen edustaja on sen allekirjoittanut.

## 17. Lopullisen kaupan tekeminen ja sen edellytykset

Mikäli Kärkkäinen on kirjallisesti ja sitovasti ilmoittanut Kaupungille tässä esisopimuksessa aiemmin annettuina määräaikoina lähtevänsä suunnittelemaan ja rakentamaan esitettyä minimissään 30 000 km<sup>2</sup>:n suuruista tavaraliikenneterminaalia/logistiikkakeskusta Kaupan kohteelle, sitoutuvat Sopimusosapuolet tekemään Kaupan kohteesta



lopullisen kaupan seuraavien edellytysten (jäljempänä yhdessä ”Edellytysten”) täyttyessä:

1. Kaupan kohdetta koskeva asemakaava on lainvoimainen ja asemakaava mahdollistaa Kärkkäisen edellä kohdassa 2 kuvattujen tavoitteiden mukaisen noin 100 000 k-m<sup>2</sup>:n suuruisen tavaraliikenneterminaalin/ logistiikkakeskuksen rakentamisen Kaupan kohteelle tarkoituksenmukaisine liikennejärjestelyineen.
2. Kaupunki on toteuttanut tontin esirakentamisen kohdassa 7. mainituilla ehdoilla.

Mikäli edellytysten kohdassa 1 mainittu tavoite jää asemakaavassa täyttymättä, Kärkkäisellä on oikeus pienentää taikka muuten muuttaa suunniteltua hankettaan vastaavasti sekä sen jälkeen ilmoittaa Kaupungille tämän edellytyksen täyttyneen.

Edellytysten täyttyessä sopimusosapuolet sitoutuvat tekemään tämän esisopimuksen kohdan 20 mukaisen lopullisen kaupan kolmen (3) kuukauden kuluessa siitä, kun Kärkkäinen on kirjallisesti ja sitovasti ilmoittanut solmivansa kaupan tämän sopimuksen ehdoilla.

## 18. Sopimuksen voimaantulo ja raukeaminen

Tämä sopimus tulee voimaan, kun sopimus on molempien osapuolten allekirjoittama ja kaupunkiympäristölautakunnan ja kaupunginhallituksen sopimusta koskevat päätökset ovat saaneet lainvoiman.

Tämä esisopimus lakkaa olemasta voimassa, jos Kärkkäinen tässä esisopimuksessa annetuissa määräajoissa ilmoittaa luopuvansa hankkeesta tai ei ilmoita mitään tai kun osapuolet ovat allekirjoittaneet tämän esisopimuksen liitteenä olevan kauppakirjaluonnoksen mukaisen kiinteistön kauppakirjan.

Mikäli osapuolet allekirjoittavat tämän esisopimuksen liitteenä olevan kauppakirjaluonnoksen mukaisen kiinteistön kauppakirjan, jäävät esisopimuksen kohdat 8 – 13 kuitenkin voimaan siihen saakka, kunnes osapuolet kirjallisesti toisin sopivat.

Tämä sopimus raukeaa, ellei sopimusaluetta koskeva asemakaava saa lainvoimaa viiden (5) vuoden kuluessa kaupunginvaltuuston asemakaavaa koskevasta hyväksymispäätöksestä, elleivät osapuolet toisin sovi.

Sopimuksen rautessa tai jos Kärkkäinen luopuu hankkeesta, ei osapuolilla ole oikeutta mihinkään vaatimukseen sopimuksen nojalla ja osapuolet eivät ole velvollisia mihinkään korvauksiin sopimuksen purkautumisen takia.

Mikäli sopimus uhkaa purkautua, sitoutuvat osapuolet neuvottelemaan esisopimuksen mahdollisesta jatkamisesta tai sisällön tarkistamisesta niin, että sopimuksen tarkoitus ja tavoite toteutuisivat.

## 19. Sovellettava laki ja erimielisyyksien ratkaiseminen

Tästä esisopimuksesta mahdollisesti aiheutuvat riitaisuudet pyritään ratkaisemaan osapuolten keskinäisin neuvotteluin. Mikäli sovintoon ei päästä, erimielisyydet ratkaistaan Kaupan kohteen sijaintipaikan mukaisessa käräjäoikeudessa.

## 20. Lopullisen kaupan ehdot

Lopullinen kauppakirja tehdään liitteen (Liite 3) kauppakirjaluonnoksen ehdoilla. Osapuolet voivat yhdessä sopien tehdä luonnokseen muutoksia ennen kauppakirjan allekirjoittamista. Muutoksia voivat aiheuttaa esim. asemakaavoituksen selvitysvaiheessa ilmenneet seikat, jotka vaikuttavat aluerajauksiin. Osapuolella on velvollisuus suostua sellaisten vähäisten muutosten tekemiseen kaupan ehtoihin, jotka johtuvat tämän esisopimuksen allekirjoittamisen jälkeen ilmenneistä seikoista eivätkä johdu muutosta vaatineesta osapuolesta.

## 21. Allekirjoittaminen

xxxssa \_\_. \_\_\_\_ kuuta 2022

**KÄRKKÄINEN OY**

\_\_\_\_\_  
Etunimi Sukunimi  
asema yhtiössä

**Lahden kaupungin puolesta**

**KAUPUNGINHALLITUS**

**KAUPUNKIYMPÄRISTÖLAUTAKUNTA**

\_\_\_\_\_  
Etunimi Sukunimi  
asema yhtiössä

\_\_\_\_\_  
Etunimi Sukunimi  
asema yhtiössä

**Liitteet:** Liite 1 Kaupan kohde ja kaavarunko A-2800  
Liite 2 Kaupan kohde ja muodostaja kiinteistöt  
Liite 3: Kauppakirjaluonnos

**KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS**

Kaupanhahvistajana todistan, että Etunimi Sukunimi ja Etunimi Sukunimi Lahden kaupungin puolesta myyjänä ja Etunimi Sukunimi Kärkkäinen Oy:n puolesta ostajana, ovat allekirjoittaneet tämän esisopimuksen ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä sopimusta vahvistettaessa. Olen tarkastanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että esisopimus on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

xxxssa \_\_. \_\_\_\_kuuta 2022

\_\_\_\_\_  
Kaupan Vahvistaja  
tunnus: \_\_\_\_\_

# LAHTI

< HELSINKI 103 km  
< TAMPERE 130 km  
< RIIHIMÄKI 68 km  
< JYVÄSKYLÄ 166 km  
< MIKKELI 127 km

Vanhanradankatu

< KOUVOLA 63 km  
< PIETARI 348 km

**4 E75 12**

Kujalankatu

Pipponkatu

Korvenanantie

Lahti-Lovisa-rata

Noin 23,4 ha

Lahden kaupunki  
Kaupunkisuunnittelu  
Pippon logistiikkatontti

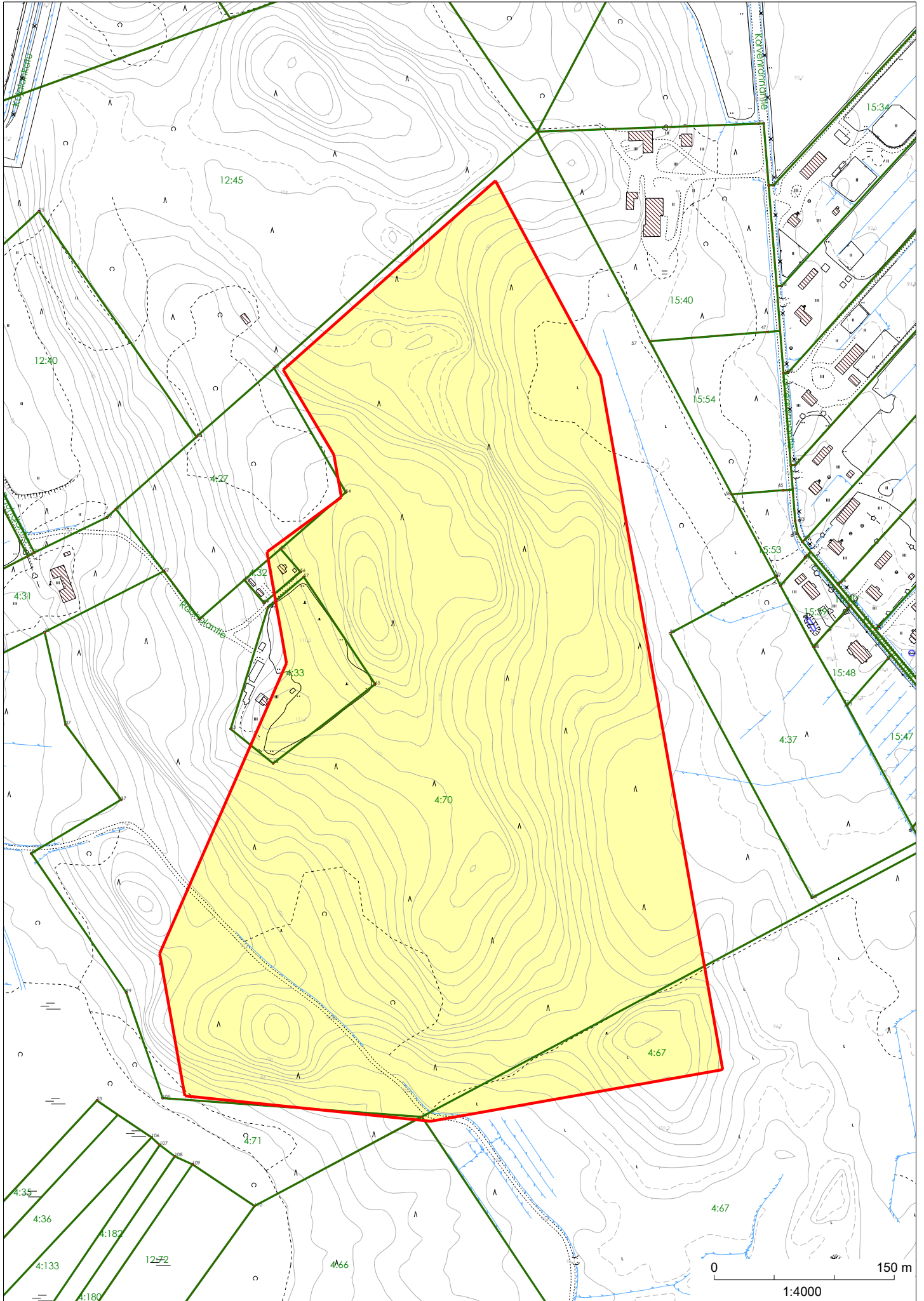
28.11.2022  
1:5 000 (A4)

M-22-190

LIITE 1

P





# KAUPPAKIRJALUONNOS

**MYYJÄ:** Lahden kaupunki  
Y 0149669-3  
Harjukatu 31  
PL 202, 15101 LAHTI

**OSTAJA:** Kärkkäinen Oy  
omaan tai perustettavan, perustettavien tai jo perustettujen yhtiöiden lukuun  
Y 0865108-6  
Ollilanojankatu 2  
84100 YLIVIESKA

## KAUPAN KOHDE RAKENTAMATON TONTTI:

Kiinteistötunnus: 398- - -  
Kunta: Lahti  
Rekisteriyksikkölaji: Tontti  
Pinta-ala: \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>  
Katuosoite: \_\_\_\_\_

**KAAVATILANNE:** Asemakaavan \_\_\_\_\_ ( ) kortteli-  
aluetta.

**IRTAIMISTO:** Tämän kaupan yhteydessä ei luovuteta irtainta omaisuutta eikä sellaisen omaisuuden luovuttamisesta ole muuta sopimusta tehty.

**PÄÄTÖS:** Tämä kauppa perustuu kaupunkiympäristölautakunnan \_\_.\_\_.2022 §  
\_\_ ja kaupunginhallituksen \_\_.\_\_.2022 § \_\_ lainvoimaisiin päätöksiin.

## KAUPAN EHDOT:

Tähän kauppakirjaan on kirjattu kaikki tätä kauppaa koskevat osapuolten väliset sopimukset.

### 1. KAUPPAHINTA JA MAKSUEHDOT

#### 1.1 Hinta

Kauppahinta on \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_,\_\_) euroa.

#### 1.2 Kauppahinnan maksaminen

Ostaja on esittänyt kauppakirjan allekirjoitustilaisuudessa kuitin kauppahinnan suorittamisesta. Kauppahinta kuitataan suoritetuksi ja saaduksi tämän kauppakirjan allekirjoituksilla.

## 2. MUUT EHDOT

### 2.1 Omistus- ja hallintaoikeuden siirtyminen

Kaupan kohteen omistus- ja hallintaoikeus siirtyvät ostajalle tämän kauppakirjan allekirjoituksilla.

#### **LISÄÄ JOS OSTAJA MYÖHEMMIN PERUSTETTAVA YHTIÖ:**

Ostajana pidetään kaupan yhtiön puolesta tehnyttä, ellei vastuu kahden (2) vuoden kuluessa kaupan tekemisestä ole siirtynyt perustettavalle yhtiölle tai perustamisesta on muutoin luovuttu (maakaaren 2 luvun 4 §). Täten tämän kauppakirjan mukaisista oikeuksista ja velvoitteista vastaa perustettavan yhtiön sijasta ostaja, milloin yhtiötä ei ole perustettu mainittuna määräaikana ja perustettavan yhtiön yhtiökokous ei ole erikseen hyväksynyt kiinteistökauppaa sitä sitovaksi.

### 2.2 Asiakirjoihin tutustuminen

Ostaja on tutustunut kaupan kohdetta koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuuto- ja rasi-  
tustodistus, kiinteistörekisteriote, tonttikartta sekä ajantasa-  
asemakaavaote, josta ilmenee kaupan kohteen ympäristö.

### 2.3 Kiinnitykset ja panttioikeudet

Kaupan kohde on \_\_.\_\_.202\_\_ päivätyn rasi-  
tustodistuksen mukaan vapaa kaikista velka-  
kiinnityksistä.

Myyjä vakuuttaa ja vastaa siitä, että tonttia ei rasita mitään muita rasi-  
tustodistuksesta ilmenemättömiä kiinnityksiä, panttioikeuksia, vuokraoikeuksia tai muita näihin rinnastetta-  
via käyttöoikeuden rajoituksia.

### 2.4 Kaupan kohteeseen kohdistuvat rasitteet

Kaupan kohteeseen ei kohdistu \_\_.\_\_.202\_\_ päivätyn kiinteistörekisteriotteen mukaan ra-  
sitteita.

Kaupan kohteeseen ei kohdistu asemakaavan mukaisia käyttöoikeuden rajoituksia.

Myyjä vakuuttaa ja vastaa siitä, että kaupan kohdetta ei rasita mitään muita kiinteistöre-  
kisteriotteesta ilmenemättömiä rasitteita tai käyttöoikeuden rajoituksia.

### 2.5 Kaupan kohteeseen tutustuminen ja myyjän antamat tiedot kohteesta

Ostaja on tarkastanut kaupan kohteen, sen alueen ja rajat ja tutustunut sen maasto-olo-  
suhteisiin. Ostaja on verrannut näitä seikkoja kaupan kohteesta esitetyistä asiakirjoista  
saataviin tietoihin, eikä ostajalla ole huomautettavaa näiden seikkojen suhteen.

Myyjä luovuttaa kaupan kohteen siinä kunnossa kuin se oli ostajan arvioidessa alueen.  
Myyjä vakuuttaa antaneensa ostajalle kaikki kaupan kohteesta tiedossaan olevat tiedot,  
joilla saattaisi olla vaikutusta ostajan tekemään ratkaisuun.

Myyjä vakuuttaa ja vastaa siitä, ettei nyt myytävällä alueella ole mitään muita (kts. kohdat 2.3 ja 2.4) voimassa olevia sopimuksia.

## 2.6 Kaupan kohteesta aiheutuvat kustannukset

Suoritettavista maksuista, veroista ja muista julkisoikeudellisista maksuista sekä kaupan kohdetta kohdanneista vahingoista vastaa omistusoikeuden siirtymistä edeltäneeltä ajalta myyjä ja sen jälkeiseltä ajalta ostaja.

Ostaja suorittaa kauppaan liittyvän varainsiirtoveron sekä kaupanvahvistuspalkkion.

## 2.7 Vastuu vahingosta

Ostaja on tietoinen, että myös vaaranvastuu (vakuuttamisvelvollisuus) siirtyy omistusoikeuden siirtyessä. Vaaranvastuulla tarkoitetaan vastuuta vahingosta, joka kaupan tekemisen jälkeen aiheutuu tulipalon, myrskyn, vahingonteon tai muun osapuolista riippumattoman syyn seurauksesta kaupan kohteelle.

## 2.8 Pilaantuneet maat ja jätteet

Myyjä vakuuttaa ympäristönsuojelulakiin (527/2014) viitaten ettei myyjällä ole tietoa myytävällä alueella harjoitetusta sellaisesta toiminnasta, joka olisi aiheuttanut maaperän tai pohjaveden pilaantumista tai että myytävän alueen maaperässä olisi jätteitä tai aineita, jotka voivat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

## 2.9 Rakentamisvelvollisuus

Ostaja sitoutuu rakentamaan kaupan kohteelle kolmen (3) vuoden kuluessa tämän kaupakirjan allekirjoittamisesta lukien vähintään 30 000 k-m<sup>2</sup> suuruisen tavaraliikennetermiinialin / logistiikkakeskuksen siten, että rakennusvalvontaviranomaiset ovat suorittaneet osittaisen loppukatselmuksen, jossa rakennus on hyväksytty käyttöön otettavaksi.

Ostajan tulee suorittaa rakennushankkeen toteuttamiseen liittyvät maaperätutkimukset. Ostaja vastaa rakennusten perustamistavasta.

Lisäksi ennen rakennusluvan myöntämistä on rakennuslupapaperit hyväksyttävä kaupunkikuvatyöryhmällä.

Myyjä voi ennen rakentamisajan päättymistä tehdystä perustellusta hakemuksesta jatkaa mainittua rakentamisaikaa. Jos hakemusta ei ylivoimaisen tai siihen verrattavan esteen vuoksi ole voitu tehdä ennen rakentamisajan päättymistä voi myyjä jatkaa mainittua rakentamisaikaa myös esteen päättymisen jälkeen tehdystä perustellusta hakemuksesta.

## 2.10 Johtojen ja laitteiden sijoittaminen tontille

Kiinteistönomistaja sallii kaupungin osoittamien yhdyskuntaa tai kiinteistöä palvelevien tarpeellisten johtojen, laitteiden sekä niiden tukien sijoittamisen tontille kuitenkin siten, ettei se vaikeuta suunniteltua rakentamista. Kiinteistönomistajalle edellä mainituista toimenpiteistä aiheutuva vahinko korvataan erikseen tehtävän sopimuksen mukaisesti.



## 2.11 Vesi-, viemäri- ja lämpöjohtoverkkojen rakentaminen ja niihin liittyminen

Alueella toimiva vesi- ja viemärilaitosyhtiö on oikeutettu yleisten vesijohto- ja viemäritöiden yhteydessä rakentamaan valmiiksi tontin rajalle saakka tonttia palvelevat vesijohdon ja viemäreiden liittymät sekä perimään rakentamiskustannukset tontin vuokramieheltä vesi- ja viemärilaitokseen liittymisestä ja laitoksen käytöstä hyväksytyjen yleisten taksojen mukaisesti.

## 2.12 Kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapito

Ostajan velvollisuus pitää kunnossa ja puhtaan kaupan kohteeseen rajoittuva katu ja yleinen alue määräytyy sen mukaan kuin laissa kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta (547/2005) on säädetty.

Milloin kaupan kohteen kohdalla olevaa katua ei ole säädettyssä järjestyksessä luovutettu yleiseen käyttöön, mutta sitä kuitenkin käytetään yleiseen liikenteeseen, on ostaja velvollinen huolehtimaan kunnossa- ja puhtaanapidosta kuten yleiseen käyttöön luovutettujen katujen osalta on säädetty ja määrätty.

## 2.13 Vallintarajoitus

Ostaja sitoutuu olemaan myymättä tai muutoin luovuttamatta kaupan kohdetta rakentamattomana muulle kuin sellaiselle, jonka myyjä hyväksyy.

Ostaja sitoutuu olemaan myymättä rakentamatonta kaupan kohdetta korkeammasta kauppahinnasta kuin mikä on kauppahinta tässä kauppakirjassa, ellei myyjä anna tähän kirjallista suostumustaan.

Ostaja sitoutuu ottamaan edellä kohdissa 2.9, 2.11 (mikäli kaupan kohde luovutetaan rakentamattomana), 2.10 ja 2.12 mainitut sopimusehdot kaupan kohdetta koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin.

## 2.14 Sopimussakko

Mikäli ostaja ei ole täyttänyt edellä määrättyä rakentamisvelvollisuuttaan tai rakentamisvelvollisuudelle mahdollisesti myönnetyn jatkoajan ehtoja hän on velvollinen suorittamaan myyjälle sopimussakkona vuosittain viisi (5) prosenttia elinkustannusindeksiin sidotusta kauppahinnasta (vastaa vuokratonttien sopimussakkoa). Kaupunki perii sopimussakkoa takautuvasti puolivuositain niin kauan, kunnes ostaja on kirjallisesti ilmoittanut kaupungille rakentamisvelvollisuuden täyttämisestä. Kaupunki perii sopimussakkoa korkeintaan kahdenkymmenen (20) vuoden ajan.

Mikäli ostaja luovuttaa kaupan kohteen rakentamattomana edelleen muulle kuin myyjän hyväksymälle luovutuksensaajalle, hän on velvollinen suorittamaan myyjälle sopimussakkoa enintään edellä mainitun kauppahinnan määrän. Siitä, peritäänkö sopimussakkoa ja mikä on sen suuruus, päättää kaupungingeodeetti.

Mikäli ostaja muutoin rikkoo tätä sopimusta, on ostaja velvollinen korvaamaan myyjälle tästä aiheutuvan vahingon.

**ALLEKIRJOITUKSET**

Tätä kauppakirjaa on tehty kolme (3) yhtäpitävää kappaletta, yksi myyjälle, yksi ostajalle ja yksi kaupanvahvistajalle.

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

**Myyjänä Lahden kaupungin puolesta:**

**KAUPUNKIYMPÄRISTÖLAUTAKUNTA**

\_\_\_\_\_  
Etunimi Sukunimi  
asema yhtiössä

**Ostaja**

Edellä olevan kauppakirjan hyväksyn ja sitoudun sen ehdot täyttämään. Paikka ja aika edellä mainitut.

**KÄRKKÄINEN OY**

\_\_\_\_\_  
Etunimi Sukunimi  
asema yhtiössä

**KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS**

Kaupanvahvistajana todistan, että Etunimi Sukunimi Lahden kaupungin puolesta myyjänä sekä Etunimi Sukunimi Kärkkäinen Oy:n puolesta luovutuksen saajana, ovat allekirjoittaneet tämän luovutuskirjan ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä luovutusta vahvistettaessa. Olen tarkastanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että luovutuskirja on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

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

\_\_\_\_\_  
Kaupan Vahvistaja  
tunnus: \_\_\_\_\_