

MAANKÄYTTÖSOPIMUS

Sopijapuolet **Keskisuomalainen Oyj (jäljempänä Maanomistaja)**
0174445-8
PL 159
40101 JYVÄSKYLÄ

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

Sopimusalue Sopimus koskee Maanomistajan omistamaa kiinteistöä:

Kiinteistötunnus:	398-1-15-71
Rekisteriyksikkölaji:	Tontti
Kunta:	Lahti
Pinta-ala:	1781 m ²
Katuosoite:	Hämeenkatu 5

Sopimusalue on rajattu punaisella tämän sopimuksen liitekartassa M-23-3.

SOPIMUSALUEEN NYKYINEN KAAVATILANNE

Sopimusalueella on voimassa asemakaava12139/A, jonka mukaan sopimusalueella olevalle tontille saa rakentaa monikerroksisia kivirakennuksia. Koska tontilla on ylitetty rakennusjärjestyksen mukainen rakentamisen määrä, on tontin rakennusoikeudeksi tulkittu olevien rakennusten mukaisesti 4 210 k-m². Tontille on rakennettu vuonna 1908 valmistunut jugendtyylinen asuin- ja liikerakennus. Rakennuksessa toimii mm. Lahden Mediakulma, Etelä-Suomen Sanomien asiakaspalvelu sekä Radio Voima. Vuonna 1938 valmistunut piharakennus on varasto-, autotalli- ja toimitilakäytössä.

SOPIMUKSEN TARKOITUS

Sopimuksen tarkoituksena on, että osapuolet sopivat tällä sopimuksella MRL:n 12 lukuun laajemmin maankäytöstä, asemakaavaehdotuksen A-2798 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. Kaavamuutoksen päätarkoitus on täydennysrakentamisen mahdollistaminen tontilla sekä kulttuurihistoriallisesti arvokkaan rakennuksen suojeleminen.

Asemakaavaehdotuksessa A-2798 sopimusalueen/tontin rakennusoikeudeksi on merkitty 5430 k-m² (e=3,05) eli uutta rakennusoikeutta on 1270 k-m². Sopimusalueena olevan tontin pinta-ala ei muutu.

Kaavahanke sisältyy kaupungin vuoden 2022 kaavoitusohjelmaan. Kaavan vireilletulosta on ilmoitettu kaavoituskatsauksesta tiedottamisen yhteydessä. Asemakaava on ollut julkisesti nähtävillä 9.2.-13.3.2023. Asemakaava viedään jatkokäsittelyyn kesän 2023 aikana.

ALUEIDEN LUOVUTTAMINEN

Tämän maankäytösopimuksen yhteydessä osapuolet eivät luovuta maa-alueita toisilleen.

PILAANTUNEET MAAT

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

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.

KAAVOITUS JA KUNNALLISTEKNIikka

Asemakaavaehdotus

Kaupunki sitoutuu esittämään asemakaavaehdotuksen A-2798 kaupunginhallituksen käsiteltäväksi välittömästi, kun teknisen ja ympäristölautakunnan tätä sopimusta koskeva päätös on saanut lainvoiman.

Vesi- ja jätevesihuollon sekä 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.

Yhdyskuntateknisten verkostojen siirto

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

Hulevedet

Sopimusalueen omistaja vastaa kustannuksellaan Sopimusalueen kuivatuksista.

Auto- ja polkupyöräpaikkojen järjestäminen

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

MAKSUT JA KUSTANNUKSET

Kaavamuutoksen toteuttaminen

Keskisuomalainen Oyj sitoutuu maksamaan Kaupungille kaavamuutoksen toteuttamisesta viisitoistatuhatta (15 000) 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-2798 ei saa lainvoimaa.

Korvaus yhdyskuntarakentamisen kustannuksista

Maanomistaja sitoutuu maksamaan Kaupungille korvauksena yhdyskuntarakentamisen kustannuksista kolmesataakahdeksankymmentäviisituhatta (385 000) euroa, kun asemakaavamuutos A-2798 on saanut lainvoiman. Kaupunki perii maksun erillisellä laskulla.

Maksu tullaan käyttämään pääsääntöisesti asemakaava-alueen ja sen lähiympäristön kunnallistekniikan toteuttamiseen ja perusparantamiseen. Lähimmät toteutettavat kohteet ovat Vuorikadun päällystys- ja liikennejärjestelyt sekä Aleksanterinkadun kunnostus ja saneeraus. Edellä sovitulla sitoumuksella Maanomistaja osallistuu maankäyttö- ja rakennuslakia laajemmin yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin.

Kaupunki perii maksun erillisillä laskuilla seuraavalla maksuaikataululla:

- 1. erä 130 000 €, eräpäivä yhden (1) kuukauden kuluessa siitä, kun asemakaavan A-2798 hyväksymistä koskeva päätös on saanut lainvoiman
- 2. erä 130 000 €, yhden (1) vuoden kuluttua ensimmäisen erän eräpäivästä
- 3. erä 125 000 €, 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 kolmensadankahdeksankymmenenviidentuhannen (385 000,00) 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 31.8.2031 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-2798 on lainvoimaistunut ja Maanomistaja on esittänyt Kaupungille kuitin korvauksen tai maksuerän maksamisesta.

Vakuus palautetaan myös, mikäli asemakaavaehdotus A-2798 ei lainvoimaistu.

SOPIMUKSEN VOIMAANTULO JA SITOVUUS JA RAUKEAMINEN

Tämä sopimus tulee voimaan sekä kaikkia osapuolia sitovaksi sen jälkeen, kun tämä sopimus on allekirjoitettu ja kun Kaupungin teknisen ja ympäristölautakunnan 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 kiinteistön tai kiinteistön osan omistajalle.

SOPIMUKSEN PÄÄTTYMINEN

Tämä sopimus päättyy, kun asemakaavamuutosehdotus A-2798 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 26. päivänä toukokuuta 2023

Maanomistajan puolesta

Lahden kaupungin puolesta

Keskisuomalainen Oyj

KAUPUNKIYMPÄRISTÖLAUTAKUNTA

kiinteistöjohtaja
valtakirjalla

 kaupungingeodeetti

Liitteet: Kartta M-23-3

VALTAKIRJA

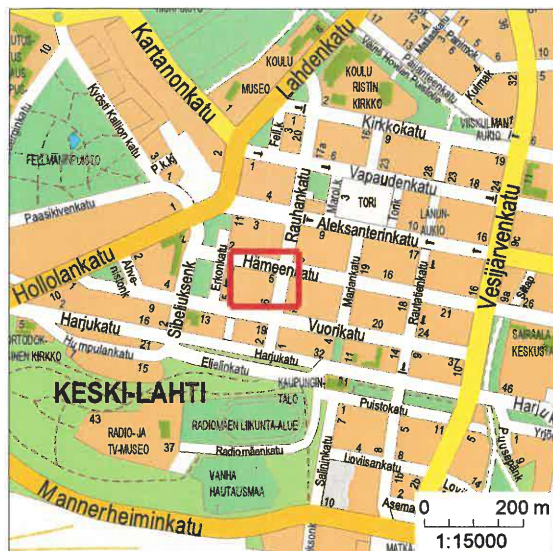
Valtuutamme Keskisuomalainen Oyj kiinteistöjohtaja Janne Toivasen () allekirjoittamaan maankäyttösopimuksen Lahden kaupungin kanssa liittyen kiinteistöön 398-1-15-71 osoitteessa Hämeenkatu 5, Lahti. Kiinteistön omistaa Keskisuomalainen Oyj (y-tunnus 0174445-8).

Jyväskylässä 23.05.2023

Keskisuomalainen Oyj

Konsernijohtaja
Keskisuomalainen Oyj

Talousjohtaja
Keskisuomalainen Oyj



KARTTA MAANKÄYTTÖSOPIMUKSEEN

Kiinteistötunnus 398-1-15-71

■ ■ ■ ■ Sopimusalue

