

KÄYTTÖOIKEUSSOPIMUS (LUONNOS 15.12.23)

Käyttöoikeuden luovuttaja

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

Käyttöoikeuden saaja

Läänin Kuljetus Oy
Y 0141217-0
Rautatehtaankatu 17
20200 TURKU

Sopimuskohte

Kiinteistötunnus:	398-18-11-9, 14 ja 15
Kunta:	Lahti
Rekisteriyksikkölaji:	Tontti
Pinta-ala:	35 959 m ² (maisematyöluvan mukaan 25100 m ²)
Katuosoite:	Nastolantie 20-24

Kaavoitustilanne

Tontit ovat asemakaavan teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (T-5).

Sopimuksen tausta ja tarkoitus

Tällä sopimuksella osapuolet sopivat tonttien käyttöoikeuden luovuttamisesta Läänin Kuljetus Oy:lle kiviaineksen (louheen ja murskeen) varastoimiseksi myönnetyn maisematyöluvan 2022-753 ja rakennus- ja ympäristölupalautakunnan 8.8.2023 § 63 myöntämän ympäristöluvan ja muiden mahdollisesti tarvittavien viranomaislupien mukaisin ehdoin.

1. SOPIMUKSEN KESTO JA HINTA

Tämä käyttöoikeussopimus on voimassa 31.12.2028 saakka vastikkeetta.

Käyttöoikeutta voidaan jatkaa vuoden 2028 jälkeen käyttöoikeuden saajan kirjallisesta hakemuksesta viiden vuoden ajan (31.12.2033 asti). Jatkamisen edellytyksenä on, että Fazer tai muu toimija ei osta tai sovi kirjallisesti käyttöoikeuden saajan omistaman kiinteistölle 398-19-26-3 varastoidun kiviaineksen ostamisesta siihen mennessä, kun kyseisen kiinteistön (398-19-26-3) rakentaminen alkaa.

Käyttöoikeudesta peritään vuoden 2028 jälkeen vuosittaista korvausta 31.12.2033 asti siten, että vuonna 2029 korvaus on 5 000 €, vuonna 2030 korvaus on 7 500 €, vuonna 2031 korvaus on 10 000 €, vuonna 2032 korvaus on 12 500 euroa ja vuonna 2033 korvaus on 15 000 euroa.

Jatkoaikaa tulee hakea viimeistään kolme kuukautta ennen sopimuksen päättymisajankohtaa.

Mikäli osapuolet katsovat tarkoituksenmukaiseksi jatkaa alueella toimintaa mahdollisen jatkoajan päättymisen jälkeenkin, tulee jatkamisesta ja sen ehdoista laatia uusi käyttöoikeussopimus ja päätös.

2. TONTTIEN NYKYTILANNE

Tontit ovat entistä soranottoaluetta.

3. ALUEEN KÄYTTÖTARKOITUS SEKÄ KUNNOSSA- JA YLLÄPITO

Kaupunki luovuttaa maisematyöluvan 2022-753 ja ympäristöluvan (Rakennus- ja ympäristölupalautakunta 8.8.2023 § 63) mukaisen alueen Läänin Kuljetus Oy:n käyttöön ja antaa käyttöoikeuden sijoittaa tonteille kiviaineksia seuraavilla ehdoilla:

- Oikeuden saaja vastaa kustannuksellaan kiviaineksien sijoittamisesta ja jalostamisesta myönnettyjen maisematyö- ja ympäristölupien ehtojen mukaisesti.
- Alueelle kulkemiseksi on saatu liikennejärjestely- ja liittymälupa. Mikäli myöhemmin alueelle kulkeminen ja toiminta alueella vaatii uutta liikennejärjestely- ja liittymälupaa, vastaa kaupunki luvan hakemisesta. Oikeuden saajan tulee kuitenkin ilmoittaa kaupungille luvan hakemisen tarpeesta kolme kuukautta ennen entisen luvan päättymistä.
- Oikeuden saaja vastaa kustannuksellaan toiminnan vaatimista muista mahdollisista viranomaisluvista ja on velvollinen kustannuksellaan huolehtimaan siitä, että sillä on kaikki toiminnassaan tarvittavat viranomaisluvut ja että se noudattaa toimintaansa liittyviä lainsäädännön ja viranomaisten mahdollisesti asettamia vaatimuksia ja määräyksiä.
- Oikeuden saaja vastaa sopimuksen voimassaoloajan ja alueen turvallisuudesta sisältäen mm. mahdollisen aitaamisen ja alueella tapahtuvista henkilö-, esine- yms. vahingoista. Oikeuden saajan tulee huomioida toiminnassaan, ettei alueen vartiointia ole järjestetty kaupungin toimesta.
- Oikeuden saajan tulee suorittaa kustannuksellaan alueen sisäänajotien kunnossa- ja puhtaanapito sekä huolehtia pintaveden poistosta alueelta.
- Oikeuden saaja vastaa kustannuksellaan Nastolantien liittymän sulkemisesta sekä alueelle mahdollisesti kuulumattoman materiaalin ja jätteen poistamisesta.
- Oikeuden saajan tulee sopimuksen päättymispäivään tai irtisanomisajan päättymispäivämäärään mennessä poistaa varastoimensa kiviainekset ja muu omaisuutensa alueelta ja siistiä ja luovuttaa alue vähintään sopimuksen alkamishetken mukaisessa kunnossa (poislukien puusto ja muu kasvillisuus) takaisin maanomistajalle. Osapuolet pitävät sopimuksen päättyessä alueella katselmuksen, josta laaditaan muistio.
- Mikäli oikeuden saaja ei ole suorittanut em. toimenpiteitä annetussa määräajassa, perii kaupunki oikeuden saajalta sakkoa 2000 euroa jokaiselta alkavalta viikolta. Kaupunki perii sakkoa korkeintaan 3 kk ajalta, jonka jälkeen alueella mahdollisesti oleva kiviaines siirtyy korvauksetta kaupungin omistukseen.
- Sopimuksen allekirjoittamisen jälkeen alueelle ei saa tuoda kiviainesta elleivät osapuolet toisin sovi.
- Oikeuden saajalla ei ole oikeutta sopimuksen päättyessä saada korvausta kaupungilta mahdollisista sopimuksen kohteen arvoa nostaneista perusparannuksista tai muista töistä.

4. RAJOITUKSET SOPIMUSALUEEN KÄYTÖSSÄ

Sopimusaluetta ei saa ilman kaupungin lupaa käyttää muuhun kuin tässä sopimuksessa edellytettyyn toimintaan eikä alueella saa harjoittaa sellaista toimintaa, joka savulla, hajulla, melulla tahi muulla tavalla häiritsee ympäristöä. Oikeuden saaja ei saa toimenpiteillään aiheuttaa kaupungille tai kolmannelle osapuolelle vahinkoa tai haittaa.

5. MAAPERÄN/POHJAVEDEN PILAANTUMINEN

Oikeuden saaja on velvollinen huolehtimaan siitä, ettei tontti sen toimesta eikä muutoinkaan pilaannu. Oikeuden saajan on ympäristönsuojelulain (527/2014) mukaisesti välittömästi ilmoitettava valvontaviranomaiselle, jos maahan tai pohjaveteen on päässyt ainetta, joka saattaa aiheuttaa pilaantumista.

Mikäli tontti tai osa siitä on kuitenkin sopimuksen voimassaoloaikana ympäristönsuojelulain tarkoittamalla tavalla pilaantunut, oikeuden saaja on velvollinen huolehtimaan alueen puhdistamisesta siten kuin sanotun lain 14 luvussa säädetään.

Mikäli oikeuden saaja laiminlyö tässä tarkoitetun velvollisuutensa, kaupungilla on oikeus toteuttaa puhdistaminen oikeuden saajan lukuun ja periä toimenpiteestä aiheutuneet kustannukset oikeuden saajalta.

6. SOPIMUKSEN VOIMAANTULO JA SIIRTÄMINEN

Tämä sopimus tulee voimaan käyttöoikeuden saajan osalta sopimuksen allekirjoituksin ja kaupungin osalta kun sopimus on allekirjoitettu ja tämän sopimuksen hyväksymistä koskeva kaupunkiympäristölautakunnan päätös on tullut lainvoimaiseksi. Mahdolliset muutokset sopimukseen tehdään kirjallisesti ja ne edellyttävät sopimuksen molempien osapuolten hyväksynnän.

Sopimuksen kohteena olevan alueen omistajan vaihtuessa tämän sopimuksen mukaiset oikeudet ja velvollisuudet siirretään luovutuksen yhteydessä alueen uudelle omistajalle. Oikeuden saajalla ei ole oikeutta siirtää käyttöoikeuttaan kolmannelle ilman kaupungin suostumusta.

7. VAHINGONKORVAUS JA SOPIMUSSAKKO

Jos osapuolet rikkovat tämän sopimuksen ehtoja tai sen nojalla annettuja määräyksiä, voidaan osapuolet velvoittaa maksamaan toiselle osapuolelle paitsi vahingonkorvausta myös sopimussakkoa osapuolen harkinnan mukaan kulloinkin enintään kymmentuhatta (10 000) euroa.

8. SOPIMUKSEN IRTISANOMINEN JA PURKAMINEN

Käyttöoikeuden saajalla on oikeus irtisanoa sopimus kolmen (3) kuukauden irtisanomisajalla.

Mikäli sopimusaluetta käytetään tämän käyttöoikeussopimuksen vastaisesti, on kaupungilla oikeus purkaa tämä sopimus.

9. MYÖTÄVAIKUTUS JA ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

Sopijapuolet vakuuttavat toimivansa tässä sopimussuhteessa tehtävissä ratkaisuisaan siten, että yksikään osapuoli ei toisen tekemän ratkaisun takia joudu kohtuuttomaan asemaan.

Tätä sopimusta mahdollisesti koskevat erimielisyydet pyritään ratkaisemaan neuvotteluteitse. Mikäli neuvottelut eivät johda kaikkia osapuolia tyydyttävään tulokseen, erimielisyyksiin haetaan ratkaisua Päijät-Hämeen käräjäoikeudessa.

ALLEKIRJOITTAMINEN

Tätä sopimusta on tehty kaksi (2) samansisältöistä kappaletta, yksi molemmille osapuolille.

Lahdessa __. _____ kuuta 2023

Lahden kaupungin puolesta

KAUPUNKIYMPÄRISTÖLAUTAKUNTA

Läänin Kuljetus Oy

Juha Helminen
kaupungingeodeetti
