

VARAUSSOPIMUS

Tämä varaussopimus perustuu osapuolten 4.2.2019 allekirjoittamiin kauppakirjaan ja esisopimukseen, joiden yhteenlaskettu kauppahinta on 10 648 000 euroa. Osapuolet ovat allekirjoittaneet 21.2.2024 em. kauppakirjaa ja esisopimusta koskevat purku asiakirjat.

Varauksen antaja **Lahten kaupunki** (jäljempänä kaupunki)
Y 0149669-3
Harjukatu 31
PL 202, 15101 LAHTI

Varaaja **Hartela Etelä-Suomi Oy**
Perustettavan tai perustettavien yhtiöiden lukuun
Y 0196430-3
Ilmalantori 1
00240 HELSINKI

Varauksen kohde tontit:

Korttelin 25153 tontti 1 (LPA-1)

Kiinteistötunnus: 398-25-153-1
Kunta: Lahti
Rekisteriyksikkölaji: Tontti
Pinta-ala: 902 m²
Katuosoite: Vahva-Jussin lenkki 18

Korttelin 25153 tontti 2 (AK)

Kiinteistötunnus: 398-25-153-2
Kunta: Lahti
Rekisteriyksikkölaji: Tontti
Pinta-ala: 672 m²
Katuosoite: Vahva-Jussin lenkki 20

Korttelin 25153 tontti 3 (AK)

Kiinteistötunnus: 398-25-153-3
Kunta: Lahti
Rekisteriyksikkölaji: Tontti
Pinta-ala: 741 m²
Katuosoite: Vahva-Jussin lenkki 22

Korttelin 25153 tontti 4 (AH-1)

Kiinteistötunnus: 398-25-153-4
Kunta: Lahti
Rekisteriyksikkölaji: Tontti
Pinta-ala: 684 m²
Katuosoite: Vahva-Jussin lenkki 24

Korttelin 25153 tontti 5 (AK)

Kiinteistötunnus: 398-25-153-5
Kunta: Lahti
Rekisteriyksikkölaji: Tontti
Pinta-ala: 672 m²
Katuosoite: Vahva-Jussin lenkki 26

Korttelin 25153 tontti 6 (AK)

Kiinteistötunnus: 398-25-153-6
Kunta: Lahti
Rekisteriyksikkölaji: Tontti
Pinta-ala: 742 m²
Katuosoite: Vahva-Jussin lenkki 28

Korttelin 25155 tontti 1 (LPA-1)

Kiinteistötunnus: 398-25-155-1
Kunta: Lahti
Rekisteriyksikkölaji: Tontti
Pinta-ala: 508 m²
Katuosoite: Vahva-Jussin lenkki 44

Korttelin 25155 tontti 2 (AK)

Kiinteistötunnus: 398-25-155-2
Kunta: Lahti
Rekisteriyksikkölaji: Tontti
Pinta-ala: 1 327 m²
Katuosoite: Vahva-Jussin lenkki 42

Korttelin 25155 tontti 3 (AK)

Kiinteistötunnus: 398-25-155-3
Kunta: Lahti
Rekisteriyksikkölaji: Tontti
Pinta-ala: 1 214 m²
Katuosoite: Vahva-Jussin lenkki 38

Korttelin 25155 tontti 4 (LPA-1)

Kiinteistötunnus: 398-25-155-4
Kunta: Lahti
Rekisteriyksikkölaji: Tontti
Pinta-ala: 905 m²
Katuosoite: Vahva-Jussin lenkki 36

Korttelin 25155 tontti 5 (AH-1)

Kiinteistötunnus: 398-25-155-5
Kunta: Lahti
Rekisteriyksikkölaji: Tontti
Pinta-ala: 868 m²
Katuosoite: Vahva-Jussin lenkki 40

Korttelin 25156 tontti 8 (AK)

Kiinteistötunnus: 398-25-156-8
Kunta: Lahti
Rekisteriyksikkölaji: Tontti
Pinta-ala: 746 m²
Katuosoite: Vahva-Jussin lenkki 15

Korttelin 25156 tontti 9 (AK)

Kiinteistötunnus: 398-25-156-9
Kunta: Lahti
Rekisteriyksikkölaji: Tontti
Pinta-ala: 743 m²
Katuosoite: Vahva-Jussin lenkki 17

Korttelin 25156 tontti 13 (AK)

Kiinteistötunnus: 398-25-156-13
Kunta: Lahti
Rekisteriyksikkölaji: Tontti
Pinta-ala: 563 m²
Katuosoite: Vahva-Jussin lenkki 27

Korttelin 25156 tontti 14 (AK)

Kiinteistötunnus: 398-25-156-14
Kunta: Lahti
Rekisteriyksikkölaji: Tontti
Pinta-ala: 617 m²
Katuosoite: Vahva-Jussin lenkki 29

Varauksen kohteet on merkitty karttaan M-23-188 (liite 1)

Varauksen tarkoitus Varausaikana varaaja varaa kohteen suunnittelua ja hankkeen muuta valmistelua, kuten ennakkomarkkinointia varten.

Varaussopimuksella sovitaan aikataulut, joilla varaaja sitoutuu allekirjoittamaan tontteja koskevat kauppakirjat ja toteuttamaan tonttien uudisrakentamisen.

Kaavoitustilanne Voimassa olevan asemakaavan A-2643a (lainvoima 1.11.2018) mukaan varauksen kohde kuuluu asuinkerrostalojen (AK), asumista palvelemaan (AH-1) ja autopaikkojen korttelialueisiin (LPA-1).

Päätös Tämä varaussopimus perustuu kaupunkiympäristölautakunnan lainvoimaiseen päätökseen 20.12.2023 § 148.

VARAUKSEN EHDOT

1. Varausaika

Varausaika on 1.1.2024 – 31.12.2028.

2. Toiminta varausaikana

Varaaja saa varausaikana suorittaa tonteilla maaperätutkimuksia sekä muita ympäristö- ja rakennusluvan hakemisen edellyttämiä toimenpiteitä. Tämä sopimus ei oikeuta tonttien raivaamiseen eikä muidenkaan rakentamistoimenpiteiden aloittamiseen tonteilla ennen tonttien hallintaoikeuden siirtymistä varaajalle ja toimenpiteiden suorittamiseen tarvittavien viranomaislupien saantia. Ennen maaperä ym. tutkimuksiin ryhtymistä varaajan tulee selvittää kustannuksellaan tonteilla olevat mahdolliset putket ja johdot.

Varaaja vastaa mahdollisesti aiheuttamistaan vahingoista. Varaaja saa varausaikana sijoittaa tonteille ennakkomarkkinointimateriaalia.

Varaus ei oikeuta rakennusluvan hakemiseen vaan rakennusluvan hakemista varten tontti/tontit tulee luovuttaa varaajalle myymällä tai antaa rakennusluvan hakemista varten erillinen valtakirja.

Kaupunki ei korvaa varaajan varausaikana hankkeeseen sitomiaan kustannuksia.

3. Tonttien kauppahinta

Tonttien yhteenlaskettu kauppahinta on 4.2.2019 allekirjoitettujen kauppakirjan ja esisopimuksen perusteella 4 888 560,00 euroa (201,92 €/k-m²).

4. Kauppahinnan maksaminen

Varaaja maksaa liitekartan M-23-188 (liite 1) mukaisten tonttien kauppahinnat vuosien 2024 – 2028 aikana. Vuosittaiset kauppahinnat ovat:

	514 500 €
	807 692 €
	1 223 654 €
	1 323 002 €
	<u>1 019 712 €</u>
Yhteensä	4 888 560 €

Varaajalla on oikeus ostaa tontit yksitellen ja maksaa em. vuosittaiset kauppahinnat haluamassaan järjestyksessä. Kunakin vuonna ostettujen tonttien yhteenlaskettu kauppahinta tulee olla vuoden lopussa vähintään yksi em. taulukon mukaisista vuosittaisista kauppahinnoista. Em. taulukon vuosittaista kauppahintaa voi käyttää vain kerran.

Varaaja voi halutessaan pyytää varauksen antajaa myymään tontteja em. aikataulua nopeammin. Tonttien myynnistä tehdään erilliset päätökset.

Tonttikohtaiset luovutushinnat ja muut luovutusehdot on esitetty tarkemmin kohdassa 6.

5. Viivästyskorko

Mikäli kauppahintaa ei suoriteta määräaikaan mennessä, tulee varaajan suorittaa erääntyneelle kauppasummalle korkolain (633/1982) 4 §:n mukainen viivästyskorko eräpäivästä maksupäivään.

Mikäli kauppahintaa ei ole suoritettu määräaikaan mennessä, lasketaan viivästyskorko alla olevassa taulukossa esitetyn jokaisen vuoden vähimmäiskauppahintakertymän ja toteutuneiden kauppahintojen erotuksesta. Viivästyskorkoa maksetaan, mikäli toteutuneiden kauppahintojen yhteenlaskettu summa on pienempi kuin taulukossa esitetty vähimmäiskauppahintakertymä. Mikäli toteutuneiden kauppahintojen yhteenlaskettu summa on isompi kuin vähimmäiskauppahintakertymä, kaupunki ei maksa ylittävälle osalle korkoa.

Vähimmäiskauppahintakertymä	
Vuosi 2024	514 500 €
Vuosi 2025	1 322 192 €
Vuosi 2026	2 341 904 €
Vuosi 2027	3 565 558 €
Vuosi 2028	4 888 560 €

6. Tonttien luovuttaminen ja rakentaminen

Tonttien luovutushinta perustuu osapuolten 4.2.2019 allekirjoittamiin kauppakirjaan ja esisopimukseen. Tonttikohtaiset hinnat vapaarahoitteiseen rakentamiseen on esitetty alla olevassa taulukossa.

Tontti	Osoite	Kaavamääräys	Pinta-ala	Kauppahinta
398-25-153-1	Vahva-Jussin lenkki 18	LPA-1	902	0 €
398-25-153-2	Vahva-Jussin lenkki 20	AK	672	484 616 €
398-25-153-3	Vahva-Jussin lenkki 22	AK	741	403 846 €
398-25-153-4	Vahva-Jussin lenkki 24	AH-1	684	0 €
398-25-153-5	Vahva-Jussin lenkki 26	AK	672	484 616 €
398-25-153-6	Vahva-Jussin lenkki 28	AK	742	403 846 €
398-25-155-1	Vahva-Jussin lenkki 44	LPA-1	508	0 €
398-25-155-2	Vahva-Jussin lenkki 42	AK	1327	646 154 €
398-25-155-3	Vahva-Jussin lenkki 38	AK	1214	595 673 €
398-25-155-4	Vahva-Jussin lenkki 36	LPA-1	905	0 €
398-25-155-5	Vahva-Jussin lenkki 40	AH-1	868	0 €
398-25-156-8	Vahva-Jussin lenkki 15	AK	746	424 039 €
398-25-156-9	Vahva-Jussin lenkki 17	AK	743	424 039 €
398-25-156-13	Vahva-Jussin lenkki 27	AK	563	577 500 €
398-25-156-14	Vahva-Jussin lenkki 29	AK	617	444 231 €
			yhteensä	4 888 560 €

Mikäli tontti luovutetaan ARA-rakentamiseen, kaupunki luovuttaa ko. tontin ARA:n hyväksymällä enimmäistonttihinnalla. Tämän vuoksi vapaarahoitteiseen rakentamiseen myytävien tonttien kauppahintaa tarkistetaan tonttikohtaisesti, mikäli aikaisemmin ARA-tuotantoon myydyt tontin hinta eroaa yllä olevan taulukon mukaisesta kauppahinnasta. Tonttien lopullinen yhteenlaskettu kauppahinta on varaussopimuksen mukainen 4 888 560 euroa.

Varaaja sitoutuu kolmen (3) vuoden kuluessa tonttien kauppakirjojen allekirjoittamisesta lukien rakentamaan tonteille asemakaavan, rakennusjärjestyksen ja kaupungin rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymien piirustusten mukaisen asuinrakennuksen siihen valmiusasteeseen, että rakennusvalvontaviranomainen voi siinä suorittaa osittaisen loppukatselmuksen, jossa rakennus hyväksytään käyttöön otettavaksi.

Varaaja sitoutuu suunnitelmissa ja rakentamisessa noudattamaan maankäytön erikseen hyväksymiä rakentamisohjeita.

Ennen rakennusluvan myöntämistä on varaajan hyväksyttävä rakennuslupapiirustukset kaupunkikuvaneuvottelukunnalla.

Varauksen antaja 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 varauksen antaja jatkaa mainittua rakentamisaikaa myös esteen päättymisen jälkeen

tehdystä perustellusta hakemuksesta.

7. Varaussopimuksen päätyminen

Tämä varaussopimus päättyy automaattisesti niiden tonttien osalta, joista ei ole allekirjoitettu kauppakirjaa 31.12.2028 mennessä. Ko. tapauksessa varauksen antaja voi lukea edukseen kaikki varaajan alueella tekemät toimenpiteet, kuten rakennusten purut, kunnallistekniikan rakentaminen ym., joista on sovittu osapuolten 4.2.2019 allekirjoittamissa kauppakirjassa ja kunnallistekniikan rakentamissopimuksessa.

Mikäli varaaja haluaa muutoin luopua varauksesta kokonaan tai osittain ennen varausajan päättymistä, tulee varaajan ilmoittaa tästä kirjallisesti kaupungille. Ko. tapauksessa toimitaan ensimmäisen kappaleen ehdoilla.

Mikäli varaaja ei ole varauksen antajan kirjallisesta kehotuksesta huolimatta maksanut kohdan 5 taulukon mukaista vähimmäiskauppahintakertymää vuoden kuluessa ko. maksun erääntymisestä lukien, on varauksen antajalla oikeus purkaa tämä varaussopimus niiden rakentamattomien tonttien osalta, joiden kauppahinta vastaa maksamatonta vähimmäiskauppahintakertymää. Ko. tapauksessa toimitaan ensimmäisen kappaleen ehdoilla.

8. Asiakirjoihin tutustuminen

Varaaja on tutustunut varauksen kohdetta koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuuto- ja rasiustodistukset sekä kiinteistörekisteriotteet ja asemakaava A-2643a.

9. Pilaantuneet maat

Varauksen kohteen tonteilla on voimassa asemakaava A-2643a, jossa on todettu mahdollisesti puhdistettava/kunnostettava maa-alue (pima).

Lahden kaupunki on käyttänyt etuosto-oikeutta kaupassa, jossa DT Finland Oy myi 11.1.2018 allekirjoitetulla kauppakirjalla (liite 2) kiinteistön 398-25-118-10 Ferguson Property (Finland) Oy:lle. Koska em. kauppakirjassa ei ole mainintaa mahdollisesti pilaantuneiden maiden ja pohjavesien puhdistamisvastuusta määräytyy puhdistamisvastuu ympäristönsuojelulain (527/2014) mukaan.

Tämän varaussopimuksen liitteenä (liite 3) on SCC Viatek Oy 14.2.2002 ja Sito Oy:n 16.2.2017 päivätty maaperän pilaantuneisuuden tutkimusraportit. Kaupungilla ei ole tietoa edellä mainittujen raporttien lisäksi muusta maaperän tai pohjaveden pilaantumisista.

Varaaja on teettänyt Ekomaa Oy:lla 2.2.2015, 3.2.2015 ja 13.2.2015 päivätyn varauksen kohdetta koskevan ympäristötutkimuksen. Ympäristötutkimus on varaussopimuksen liitteenä (liite 4).

Stark Suomi Oy ja Senaatti Kiinteistöt Oy ovat suorittaneet asemakaavan A-2643a alueella pilaantuneiden maiden puhdistusta/kunnostusta. Tämän varaussopimuksen liitteenä on Sitowise Oy:n 29.8.2019 päivätty pilaantuneen maaperän kunnostuksen loppuraportti ja Insinööritoimisto Lepistö Oy:n 9.10.2020 päivätty täydentävä kunnostuksen loppuraportti (liite 5 ja liite 6).

Varaussopimuksen liitteenä (liite 7) on Senaatti-kiinteistöjen ja Lahden kaupungin 19.6.2018 allekirjoittamat maankäyttösopimus ja luovutuskirja, jossa on sovittu osasta tämän varaussopimuksen mukaisten tonttien ja yleisten alueiden pilaantuneiden maiden kunnostamisesta.

Mikäli vahingon aiheuttaja ei vastaa puhdistamisesta vastaa varaaja varauksen kohteen ja asemakaavan A-2643a yleisten alueiden puhdistamisesta kustannuksellaan.

10. Pysäköinti

Senaatti-kiinteistöt ja Lahden kaupunki ovat 19.6.2018 allekirjoittaneet maankäyttösopimuksen (liite 7), jossa on sovittu pysäköinnin toteuttamisesta korttelin 25152 tontille 2 rakennettavaan pysäköintilaitokseen.

Varaaja sitoutuu toteuttamaan alueen pysäköinnin em. maankäyttösopimuksen ja asemakaavan A-2643a määräyksillä ja ehdoilla.

Mikäli varaus puretaan, varaaja sitoutuu luovuttamaan purun kohteena olevien rakentamattomien tonttien asemakaavassa määrätyt autopaikat pysäköintilaitoksesta em. 19.6.2018 allekirjoitetun maankäyttösopimuksen ehdoilla.

11. Varausajan jatkaminen

Varausajan jatkamisesta neuvotellaan erikseen.

12. Sopimuksen voimaantulo

Tämä sopimus tulee voimaan, kun varaaja on allekirjoittanut tämän sopimuksen. Kaupungin osalta sopimus tulee voimaan, kun kaupunkiympäristölautakunnan varaamista koskeva päätös on saanut lainvoiman.

ALLEKIRJOITTAMINEN

Tätä varaussopimusta on tehty kaksi (2) saman sisältöistä kappaletta, yksi kummallekin osapuolelle.

Lahdessa 21. päivänä helmikuuta 2024

Lahden kaupungin puolesta

Kaupunkiympäristölautakunta

Hartela Etelä-Suomi Oy
Perustettavan tai perustettavien
yhtiöiden lukuun



KARTTA VARAUSSOPIMUKSEEN

