

LISÄSOPIMUS (LUONNOS)

Tämä lisäsopimus tulee liitteeksi 16.8.2013 allekirjoitettuun maankäyttösopimukseen, jossa allekirjoittajina ovat olleet Kärpäsen Ostoskeskus Oy, Satulakadun Huolto Oy, NCC Rakennus Oy ja Lahden kaupunki (jäljempänä Kaupunki).

Maankäyttösopimuksen allekirjoittamisen jälkeen NCC Rakennus Oy on tullut sopimusalueen korttelin 30092 omistajaksi. Korttelin tonteista on rakennettu tontti 9 (AL-1) ja tontti 8 (LPA-1) maankäyttösopimuksen ja voimassa olevan asemakaavan edellyttämällä tavalla. Loput viisi AL-1 tonttia, LPA-1 tontti, LPA-2 tontti ja AH-1 tontti ovat rakentamatta.

NCC Rakennus Oy:n jakautumisen tuloksena em. rakentamattomien tonttien omistamien yhtiöiden omistus on siirtynyt Bonava Suomi Oy:lle (jäljempänä Maanomistaja) ja täten Bonava Suomi Oy vastaa kaikista 16.8.2013 allekirjoitetun maankäyttösopimuksen ja tämän lisäsopimuksen velvoitteista.

Kaupunkiympäristölautakunnan lainvoimaisen päätöksen _____._____._____. perusteella osapuolet sopivat seuraavat muutokset tähän maankäyttösopimukseen:

Kappale TONTTIEN RAKENTAMINEN JA RAKENTAMISVELVOLLISUUDEN LAIMINLYÖNNISTÄ AIHEUTUVAT SANKTIOT muutetaan seuraavasti:

Rakennusten purkaminen

Maanomistaja sitoutuu purkamaan sopimusalueella olevan ostoskeskusrakennuksen (rakennustunnus 1016638899), huoltorakennuksen (rakennustunnus 1006276529) ja varastorakennuksen (rakennustunnus 101663890A) yhden vuoden kuluessa tämän sopimuksen allekirjoittamisesta lukien. Jos purkaminen em. aikataulussa estyy muusta kuin Maanomistajasta johtuvasta syystä (esim. purkulupa tai mahdollinen ympäristölupa ei saa ajoissa lainvoimaa), Maanomistaja on velvollinen purkamaan rakennukset kahdeksan kuukauden kuluessa siitä, kun este poistuu. Purkaminen tulee suorittaa rakennusvalvontaviranomaisen edellyttämällä tavalla ja siten, että alue on tasattu ympäröivän maanpinnan tasoon. Alueella muodostuvat lumien sulamisen ja sateiden hulevedet tulee käsitellä kiinteistöllä esim. imeyttämällä tai ohjata olemassa oleviin hulevesikaivoihin. Hulevesien imeyttämällä ei saa vaarantaa alueen pohjaveden laatua: ainoastaan likaantumattomat (eli muut kuin mahdollisilta alueelle jääviltä päällystetyiltä pinnoilta peräisin olevat) hulevedet soveltuvat imeytettäväksi. Maanomistajalla on oikeus toteuttaa hulevesien hallinta kustannustehokkaalla tavalla, koska kyse on väliaikaisesta ratkaisusta. Purkulupaa tulee hakea kolmen kuukauden kuluessa sopimuksen allekirjoittamisesta. Alueelle ei saa jättää eikä siellä säilyttää

rakennusmateriaaleja, rakennusten rakennusosia ja ylimääräisiä maa-aineksia.

Em. rakennusten purkaminen todetaan loppuun saatetuksi, kun rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt purkutyön ja alueella on pidetty osapuolten kesken yhteinen katselmus, jossa purkaminen ja tonttien tasaustyöt todetaan hyväksytysti suoritetuksi ja josta laaditaan osapuolten allekirjoittama muistio. Selvyyden vuoksi todetaan, että purkutyö katsotaan suoritetuksi, kun rakennukset on purettu, rakennusjäte on viety pois alueelta ja kiinteistön alue on tasoitettu.

Mikäli Maanomistaja ei ole suorittanut rakennusten purkua ja tonttien tasausta annetussa määräajassa, perii Kaupunki Maanomistajalta sakkoa 1000 euroa jokaiselta alkavalta viikolta siihen saakka, kunnes purkutyö on asianmukaisesti suoritettu.

Sopimusalueen maisemointi

Maanomistaja sitoutuu laatimaan Kaupungin ohjaamana vuoden kuluessa tämän sopimuksen allekirjoittamisesta lukien sopimusalueen maisemoinnista erillisen maisemointisuunnitelman, jonka Kaupunki hyväksyy. Maisemointisuunnitelma laaditaan ja maisemointi toteutetaan seuraavia periaatteita noudattaen:

- Purkutöiden jälkeen alue tasataan mahdollisimman hyvin ympäristöä mukailevaksi.
- Alue maisemoidaan pääosin niittymäiseksi ja alueelle suunnitellaan erikseen istutusalueita.
- Istutusalueet voivat rajata alueelle pääsyä ja/tai ohjata käyttöä. Istutusalueiden kohdalta poistetaan asfaltti ja tarvittaessa kaivetaan vähän kuoppaa vesitalouden hoitamiseksi.
- Istutusalueita voidaan myös rajata puunrungoilla ja täyttää syntynyt laatikko kasvualustalla, joka voi olla metsäpohjaa/kauppamultaa tai niiden sekoitus. Rikkakasvien välttämiseksi peltomullan käyttöä vältetään.
- Taimina käytetään tiheästi istutettuja pieniä metsikkötaimia ja joukossa jokin vähän isompi puu/pensas sekä myös mahdollisesti puutarhamyymälän jäännöstaimia tai vastaavia. Istutusalueiden pintaan levitetään lisäksi syksyn lehtiä, kuorikatetta tms. rikkakasvien torjuntaan.
- Maisemointi toteutetaan huomioiden alueen myöhempi pääkäyttötarkoitus uudisrakentamisena.

Maanomistajalla on oikeus em. periaatteet huomioon ottaen toteuttaa maisemointi kustannustehokkaalla tavalla, koska kyse on väliaikaisesta ratkaisusta. Maisemointisuunnitelman mukaiset istutus- yms. toimet tulee toteuttaa viimeistään vuoden kuluttua rakennusten purkamisesta, mikäli tontit eivät ole lähteneet rakentumaan. Mikäli Maanomistaja ei ole laatinut ja hyväksyttänyt maisemointisuunnitelmaa tai toteuttanut suunnitelmassa esitettyjä toimia annetuissa määräajoissa, perii Kaupunki Maanomistajalta

sakkoa 1000 euroa jokaiselta alkavalta viikolta siihen saakka, kunnes em. toimenpiteet ovat tulleet hyväksytysti suoritetuksi.

Maanomistaja on velvollinen pitämään alueen siistinä ja viemään pois sinne mahdollisesti kertyneet roskat ja jätteet. Maanomistajan tulee varmistaa istutettavan kasvillisuuden kasvuunlähtö ja alueen riittävä vuotuinen hoito.

Korvaus sopimusehtojen muuttamisesta ja rakentamisvelvoitteiden laiminlyönnistä

Maanomistaja (Bonava Suomi Oy) maksaa Kaupungille kertakaikkisena korvauksena sopimusehtojen muuttamisesta ja rakentamisvelvoitteiden laiminlyönnistä 250 000 euroa. Korvaus maksetaan 3 erässä kaupungin laskutuksen mukaan seuraavan maksuaikataulun mukaisesti:

- 1. maksuerä 100 000 euroa kuukauden kuluttua tämän sopimuksen allekirjoittamisesta
- 2. maksuerä 100 000 euroa vuoden kuluttua ensimmäisen maksuerän eräpäivästä
- 3. maksuerä 50 000 euroa kahden vuoden kuluttua ensimmäisen maksuerän eräpäivästä

Tämän lisäsopimuksen mukaisten velvoitteiden täyttämiseksi Maanomistaja luovuttaa Kaupungille kahdensadanviidenkymmenentuhannen (250 000) euron suuruisen Kaupungin hyväksymän vakuuden tämän lisäsopimuksen allekirjoitustilaisuudessa. Vakuuden tulee olla pankkitakaus tai muu Kaupungin hyväksymä vakuus. Vakuuden tulee olla voimassa toistaiseksi tai vähintään 30.6.2032 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 Maanomistajaa kuulematta ottaa maksamattomat maksuerät talletetusta vakuudesta.

Vakuus palautetaan Kaupungin laatimaa todistusta vastaan. Kaupunki laatii todistuksen, kun Maanomistaja on esittänyt Kaupungille kuitin korvauksen tai maksuerän maksamisesta.

Selvyyden vuoksi todetaan, että em. korvaus sopimusehtojen muuttamisesta ja rakentamisvelvoitteiden laiminlyönnistä kattaa kaikki 16.8.2013 allekirjoitetun maankäytösopimuksen perusteella Maanomistajan maksettavaksi ennen tämän sopimuksen allekirjoittamista tulleet sakot. Kaupungilla ei ole tämän sopimuksen allekirjoittamisen jälkeen enää oikeutta periä Maanomistajalta sakkoja alkuperäisen 16.8.2013 allekirjoitetun sopimuksen perusteella.

Tämä sopimus on voimassa siihen asti, kun alueen rakennusten purkutyöt ja alueen maisemointi on suoritettu ja kun sopimuksen mukaiset maksuerät on maksettu ja vakuus palautettu lukuunottamatta alueen puhdistamisvelvoitetta.

Muut 16.8.2013 allekirjoitetun maankäyttösopimuksen ehdot pysyvät ennallaan.

ALLEKIRJOITUKSET

Tätä lisäsopimusta on tehty kaksi yhtäpitävää kappaletta, yksi kummallekin sopijaosapuolelle.

Edellä olevan maankäyttösopimuksen lisäsopimuksen hyväksymme ja sitoudumme sen ehdot täyttämään.

Lahdessa __. ____kuuta 2025

Maanomistaja
Bonava Suomi Oy

tonttien 398-30-92-6 (As Oy Lahden Luhtasurri), 398-30-92-7 (As Oy Lahden Kaunosurri), 398-30-92-10 (As Oy Lahden Kiitosurri), 398-30-92-11 (As Oy Lahden Villasurri), 398-30-92-12 (As Oy Lahden Pihasuren) ja 398-30-92-14 omistajana sekä tonttien 398-30-92-5 ja 398-30-92-13 osaomistajana

Lahden kaupungin puolesta

KAUPUNKIYMPÄRISTÖLAUTAKUNTA
