

MAANKÄYTTÖSOPIMUS

Sopijapuolet **St1 Oy (jäljempänä Maanomistaja)**
Y 0201124-8
PL 68
00521 HELSINKI

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

Sopimusalue Sopimus koskee Maanomistajan omistamaa kiinteistöä:

Kiinteistötunnus:	398-17-202-2
Kunta:	Lahti
Rekisteriyksikkölaji:	Tontti
Pinta-ala:	11 663 m ²
Katuosoite:	Siivolankatu 4

Sopimusalue on rajattu punaisella tämän sopimuksen liitekartassa M-25-51.

SOPIMUSALUEEN NYKYINEN KAAVATILANNE

Sopimusalueella on voimassa seuraava asemakaava:

A-829a (lainvoima 12.4.1990), jonka mukaan sopimusalue/tontti 2 on matkailua palvelevien rakennusten korttelialuetta (RM).
Voimassa olevassa asemakaavassa sopimusalueella/tontilla 2 on rakennusoikeutta 1 600 k-m² (e=0,14).

SOPIMUKSEN TARKOITUS

Sopimuksen tarkoituksena on, että osapuolet sopivat tällä sopimuksella MRL:n 12 lukua laajemmin maankäytöstä, asemakaavaehdotuksen A-2923 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 matkailua palvelevien rakennusten korttelialueeksi osoitetun tontin muuttaminen liikerakennusten korttelialueeksi.

Asemakaavaehdotuksessa A-2923 sopimusalueen/tontin rakennusoikeudeksi on merkitty 3 000 k-m² (e=0,26). Sopimusalueen/Tontin pinta-ala ei muutu. Tontin käyttötarkoitus muuttuu matkailua palvelevien rakennusten korttelialueesta (RM) liikerakennusten korttelialueeksi (KL-1).

Kaavahanke sisältyy kaupungin vuoden 2025 kaavoitusohjelmaan. Kaavan vireilletulosta on ilmoitettu kaavoituskatsauksesta tiedottamisen yhteydessä. Asemakaava on ollut julkisesti nähtävillä 3.4. – 5.5.2025. Asemakaava viedään jatkokäsittelyyn nähtävilläoloajan päätyttyä.

ALUEIDEN LUOVUTTAMINEN

Tämän maankäyttösopimuksen yhteydessä osapuolet eivät luovuta maa-alueita toisilleen.

KAAVOITUS JA KUNNALLISTEKNIikka

Asemakaavaehdotus

Kaupunki sitoutuu esittämään asemakaavaehdotuksen A-2923 kaupunginhallituksen käsiteltäväksi välittömästi, kun kaupunkiympäristölautakunnan tätä sopimusta koskeva päätös on saanut lainvoiman.

Vesi- ja jätevesihuollon sekä energiahuollon 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.

SOPIMUSALUEEN EDELLEENLUOVUTUS

Maanomistaja vastaa tämän sopimuksen velvoitteiden toteuttamisesta, mikäli se luovuttaa sopimusalueen kolmannelle, ellei kaupungin kanssa erikseen toisin sovita. Tällöin Maanomistajan ja kolmannen osapuolen tulee kirjallisesti sopia velvoitteiden siirtämisestä. Sopimuksen voimaantulo edellyttää kaupungin kirjallista hyväksymistä.

SOPIMUSALUEEN RAKENTAMINEN, RAKENTAMISTAPA JA -AIKATAULU

Maanomistaja/Toteuttaja sitoutuu asemakaavaehdotuksen A-2923 mukaisesti rakentamaan sopimusalueelle 31.12.2028 mennessä hyväksytyjen rakennuslupapiirustusten mukaisen päivittäistavarakaupparakennuksen siten, että rakennusvalvontaviranomainen on suorittanut hyväksytyn loppukatselmuksen. Loppukatselmuksessa tarkastetaan mm., että rakennus ja tontti ovat rakennusluvan mukaisia ja rakennusluvassa osoitetut velvoitteet on täytetty.

Ennen rakennusluvan myöntämistä on rakennuslupapiirustukset hyväksyttävä kaupunkikuvaneuvottelukunnalla.

Rakennushankkeen toteuttajan tulee suorittaa rakennushankkeen toteuttamiseen liittyvät maaperätutkimukset. Toteuttaja vastaa rakennusten perustamistavasta.

MAKSUT JA KUSTANNUKSET

Kaavamuutoksen laatiminen

St1 Oy sitoutuu maksamaan Kaupungille kaavamuutoksen laatimisesta 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 asemakaavamuutos A-2923 ei saa lainvoimaa.

Korvaus yhdyskuntarakentamisen kustannuksista

Maanomistaja sitoutuu maksamaan Kaupungille korvauksena yhdyskuntarakentamisen kustannuksista kolmesataaviisitoistatuhatta (315 000) euroa yhden (1) kuukauden kuluessa siitä, kun asemakaavamuutos A-2923 on saanut lainvoiman.

Maksu tullaan käyttämään pääsääntöisesti asemakaava-alueen ja sen lähiympäristön kunnallistekniikan toteuttamiseen ja perusparantamiseen. Toteutettavia kohteita lähiympäristössä ovat mm. Kariston Rantatien, Kauppiaankadun ja Siivolankadun uudelleenpäällystystyöt sekä Kariston uimaranta-alueen kunnostaminen ja pysäköintipaikan rakentaminen. Edellä sovitulla sitoumuksella Maanomistaja osallistuu maankäyttö- ja rakennuslakia laajemmin yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin.

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 maksaa kolmesataaviisikymmentäviisituhatta (315 000) euroa Lahden kaupungin tilille. Maanomistaja luovuttaa Kaupungille tämän sopimuksen allekirjoitustilaisuudessa kuitin, jossa maksettu talletus näkyy.

Maanomistaja voi vaihtaa vakuusmuodon pankkitakaukseksi. Vakuuden tulee olla toistaiseksi voimassa oleva. Mikäli vakuutta muutetaan maksuerien mukaisesti, tulee jatkovakuuksien olla voimassa 6 kk viimeisen maksuerän eräpäivästä. Mikäli vakuusmuotoa vaihdetaan, tehdään siitä erillinen viranhaltijapäätös. Maanomistaja vastaa vakuusmuodon vaihtamisesta aiheutuvista kustannuksista.

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-2923 on lainvoimaistunut ja Maanomistaja on esittänyt Kaupungille kuitin korvauksen tai maksuerän maksamisesta.

Vakuus palautetaan myös, mikäli asemakaavaehdotus A-2923 ei lainvoimaistu. Vakuudelle ei makseta korkoa.

SOPIMUSSAKKO

Mikäli Maanomistaja/Toteuttaja ei ole toteuttanut tässä sopimuksessa kohdassa SOPIMUSALUEEN RAKENTAMINEN, RAKENTAMISTAPA JA -AIKATAULU tarkoitettua rakentamisvelvollisuuttaan tai rakentamisvelvollisuudelle mahdollisesti myönnetyn jatkoajan ehtoja, hän on velvollinen suorittamaan kaupungille sopimussakkona vuosittain viisi (5) prosenttia tontin pääoma-arvosta (900 000 euroa) (vastaa vuokratonttien sopimussakkoa). Sakko sidotaan elinkustannusindeksiin (1951 = 100) siten, että perusindeksinä on edellisen vuoden 2024 keski-indeksi 2332. Tarkistusindeksi on kunkin vuoden keski-indeksi. Kaupunki perii sopimussakkoa takautuvasti puolivuositain niin kauan, kunnes Maanomistaja/Toteuttaja on kirjallisesti ilmoittanut kaupungille rakentamisvelvollisuuden täyttämisestä. Kaupunki perii sopimussakkoa korkeintaan kymmenen (10) vuoden ajan.

Maanomistaja ja Kaupunki ("Osapuolet") tunnistavat ja hyväksyvät, että asemakaavamuutosta on haettu ja viety eteenpäin kaupan alan toimijan (toteuttaja) tahtotilan mukaisesti, eikä lähtökohtaisesti Maanomistajan suorasta toiveesta/tarpeesta. Samoin Osapuolet tunnistavat, että mikäli kyseinen kaupan alan toimija vetäytyy hankkeesta, voi uuden toimijan löytäminen tontille olla haastavaa Suomessa toimivien päivittäistavarakaupan toimijoiden vähäisen määrän vuoksi. Edellä mainittuihin lähtökohtiin viitaten, epätodennäköisessä tilanteessa, jossa kaupan alan toimija vetäytyisi hankkeesta, Osapuolet sitoutuvat neuvottelemaan rakentamisvelvoitteen ja sopimussakon muuttamisesta.

SOPIMUKSEN VOIMAANTULO JA SITOVUUS JA RAUKEAMINEN

Tämä sopimus tulee voimaan sekä kaikkia osapuolia sitovaksi sen jälkeen, kun tämä sopimus on allekirjoitettu ja kun Kaupungin kaupunkiympäristölautakunnan 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-2923 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 maankäyttösopimuksen hyväksymme ja sitoudumme sen ehdot täyttämään.

Lahdessa __. päivänä toukokuuta 2025

Maanomistaja
St1 Oy

Lahden kaupungin puolesta
**KAUPUNKIYMPÄRISTÖ-
LAUTAKUNTA**

Liitteet: Kartta M-25-51