

# MAANKÄYTTÖSOPIMUS

**Sopijapuolet**                      **Biltema Real Estate Finland Oy** (jäljempänä Maanomistaja)  
Y 0591434-6  
Iltaruskontie 2  
00750 HELSINKI

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

**Sopimusalue**                      Sopimus koskee Maanomistajan omistamaa tonttia:

|                       |                       |
|-----------------------|-----------------------|
| Kiinteistötunnus:     | 398-22-69-5           |
| Kunta:                | Lahti                 |
| Rekisteriyksikkölaji: | Tontti                |
| Pinta-ala:            | 16 193 m <sup>2</sup> |
| Katuosoite:           | Myyntimiehenkatu 9    |

Sopimusalue on rajattu punaisella tämän sopimuksen liitekartassa M-25-53.

## SOPIMUSALUEEN NYKYINEN KAAVATILANNE

Sopimusalueella on voimassa asemakaava A-2711a, jonka mukaan sopimusalue on liikerakennusten korttelialuetta (KL-14).

Voimassa olevassa asemakaavassa sopimusalueella/tontilla 5 on rakennusoikeutta 4 600 k-m<sup>2</sup> (e=0,28), josta rakennus- ja huoneistorekisterin mukaan on käytetty 4 480 k-m<sup>2</sup>.

## SOPIMUKSEN TARKOITUS

Sopimuksen tarkoituksena on, että Maanomistaja ja Kaupunki sopivat tällä sopimuksella MRL:n 12 lukua laajemmin maankäytöstä, asemakaavaehdotuksen A-2924 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 kaavamutoksesta. Asemakaavan muutoksen tavoitteena on lisätä tontin rakennusoikeutta ja kehittää liiketoimintaa.

Asemakaavaehdotuksessa A-2924 tontin rakennusoikeudeksi on merkitty 6 680 k-m<sup>2</sup> eli uutta rakennusoikeutta on 2 080 k-m<sup>2</sup>. Tontin pinta-ala ei muutu. Asemakaavaehdotuksesta aiheutuva hyöty on merkittävä aiheutuviin kustannuksiin verrattuna.

Kaavahanke sisältyy kaupungin vuoden 2024 kaavoitusohjelmaan. Kaavan vireilletulosta on ilmoitettu kaavoituskatsauksesta tiedottamisen yhteydessä. Asemakaavaluonnos on ollut julkisesti nähtävillä 24.10.–7.11.2024.

## ALUEIDEN LUOVUTTAMINEN

Maankäyttösopimuksen yhteydessä on sovittu, että Maanomistaja luovuttaa kaupungille Paussi nimistä katualuetta noin 70 m<sup>2</sup>. Katualueen luovutuksesta allekirjoitetaan maankäyttösopimuksen allekirjoituksen yhteydessä erillinen luovutuskirja.

## PILAANTUNEET MAAT

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 sopimusalueenmaaperässä olisi muita jätteitä tai aineita, jotka voivat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista. Mikäli maaperästä tai pohjavedestä löytyy pilaantumista, määräytyy puhdistamisvelvollisuus ympäristösuojelulain (527/2014) 133 §:n mukaan.

## KAAVOITUS JA KUNNALLISTEKNIikka

### Asemakaavaehdotus

Kaupunki sitoutuu välittömästi kaupungin tätä sopimusta koskevan hyväksymispäätöksen jälkeen esittämään asemakaavaehdotuksen A-2924 kaupunkiympäristölautakunnalle, jonka jälkeen asemakaavaehdotus viedään julkisesti nähtäville. Nähtävilläolon jälkeen asemakaavaehdotus viedään kaupunginhallituksen ja kaupunginvaltuuston käsiteltäväksi.

### Yhdyskuntateknisten verkostojen siirto

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

### Hulevedet

Sopimusalueen kuivatuksesta on laadittava suunnitelma, josta käy ilmi miten alueen kerääntyvät vedet imeytetään ja/tai ohjataan siihen tarkoitukseen erikseen suunniteltuun käsittelypaikkaan tai sadevesiviemäriin. Sopimusalueen omistaja vastaa kustannuksellaan kuivatuksen suunnittelusta ja toteutuksesta.

#### Auto- ja polkupyöräpaikkojen järjestäminen

Sopimusalueen omistaja sitoutuu kustannuksellaan toteuttamaan auto- ja polkupyöräpaikkavelvoitteet asemakaavaehdotuksen A-2924 edellyttämällä tavalla.

#### Viherkerroin

Maanomistaja sitoutuu noudattamaan rakennusjärjestyksessä määrättyä viherkerrointa.

#### Rasitteet ja käyttöoikeuden rajoitukset

Maanomistajan omistamaa tonttia rasittaa 28.10.2025 päivätyn kiinteistörekisterin mukaan

- Johto (398-2011-K52)
- Johto (398-2011-K53)
- Johto (398-2015-K63)
- Kulkuyhteys asemakaava-alueella (398-2016-K11)
- Kulkuyhteys asemakaava-alueella (398-2016-K13)

#### Lohkomiset

Sopijapuolet vastaavat omistamiensa alueiden lohkomiskuluista.

### **SOPIMUSALEEN RAKENTAMINEN, RAKENTAMISTAPA JA -AIKATAULU**

Maanomistaja sitoutuu asemakaavaehdotuksen A-2924 mukaisesti rakentamaan sopimusalueelle 31.12.2028 mennessä noin 1 200 k-m<sup>2</sup> suuruisen laajennuksen nykyiseen rakennuksen siten, että rakennusvalvontaviranomaiset ovat suorittaneet osittaisen lopputarkastuksen, jossa laajennus on hyväksytty käyttöön otettavaksi.

Ennen rakennusluvan myöntämistä on Maanomistajan hyväksyttävä rakentamislupa-aikeilut kaupunkikuvatyöryhmällä.

Maanomistajan tulee suorittaa rakennushankkeen toteuttamiseen liittyvät maaperätutkimukset. Maanomistaja vastaa rakennusten perustamistavasta.

### **MAKSUT JA KUSTANNUKSET**

#### Kaavamuutoksen toteuttaminen

Maanomistaja sitoutuu maksamaan Kaupungille kaavamuutoksen toteuttamisesta viisitoistatuhatta (15 000) euroa kuukauden kuluessa siitä, kun tämä sopimus on allekirjoitettu.

Kaupunki ei palauta Maanomistajalle kaavamuutoksen toteuttamisesta aiheutuneita kustannuksista, mikäli asemakaava A-2924 ei saa lainvoimaa.

Kunnallistekninen korvaus

Maanomistaja sitoutuu maksamaan Kaupungille korvauksena kunnallisteknisenä korvauksena satayhdeksänkymmentäkolmetuhatta (193 000) euroa välittömästi maankäyttö sopimuksen allekirjoittamisen jälkeen kaupungin laskua vastaan. Asemakaava A-2924, johon tämä maankäyttö sopimus liittyy, viedään hyväksymiskäsittelyyn sen jälkeen, kun maanomistaja on maksanut edellä mainitun maankäyttö sopimusmaksun (193 000 euroa) ja esittänyt kaupungille kuitin maksun suorittamisesta. Mikäli maanomistaja ei ole maksanut maankäyttö sopimusmaksua kuukauden kuluessa tämän sopimuksen allekirjoittamisesta lukien tämä sopimus raukeaa.

Mikäli asemakaavamuutos ei saa lainvoimaa, Kaupunki palauttaa Maanomistajalle kunnallisteknisen korvauksen korottomana kuukauden kuluessa lainvoimaisesta päätöksestä Maanomistajan erikseen ilmoittamalle tilille.

Maksu tullaan käyttämään pääsääntöisesti asemakaava-alueen ja sen lähiympäristön kunnallistekniikan toteuttamiseen ja perusparantamiseen. Toteutuvia kohteita lähiympäristössä ovat mm. Miekkiön raitisillan uusiminen, Kyläkadun sillan ja valaistuksen sekä Renkomäen alueen valaistuksen uusiminen.

Edellä sovitulla sitoumuksella Maanomistaja osallistuu maankäyttö- ja rakennuslakia laajemmin kunnallistekniikan rakentamisen kustannuksiin.

Viivästyskorko

Mikäli tähän sopimukseen perustuvan maksun suorittaminen viivästyy, erääntyneille saataville maksetaan korkolain (633/82) mukainen viivästyskorko eräpäivästä lukien.

**SOPIMUKSEN VOIMAANTULO JA SITOVUUS JA RAUKEAMINEN**

Tämä sopimus tulee voimaan sekä molempia osapuolia sitovaksi sen jälkeen, kun tämä sopimus on allekirjoitettu ja kun Kaupungin viranomaisen sopimusta koskeva hyväksymispäätös on saanut lainvoiman.

Mikäli asemakaava ei saa lainvoimaa tai tulee voimaan sisällöltään olennaisesti toisena, sopijapuolet neuvottelevat sopimuksen jatkamisesta tai päättämisestä.

**SOPIMUKSEN PÄÄTTYMINEN**

Tämä sopimus päättyy, kun asemakaavamuutosehdotus A-2924 on saanut lainvoiman sekä sopimuksen velvoitteet on täytetty. Sopimus päättyy myös, mikäli asemakaavaehdotus ei lainvoimaistu ja osapuolet eivät pääse yhteiseen näkemykseen kaavaprosessin sisällöstä 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 Maanomistajalle ja yksi Kaupungille.

Edellä olevan maankäytösopimuksen hyväksymme ja sitoudumme sen ehdot täyttämään.

Lahdessa 28. päivänä lokakuuta 2025

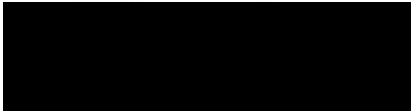
Lahden kaupungin puolesta

### KAUPUNKIYMPÄRISTÖLAUTAKUNTA

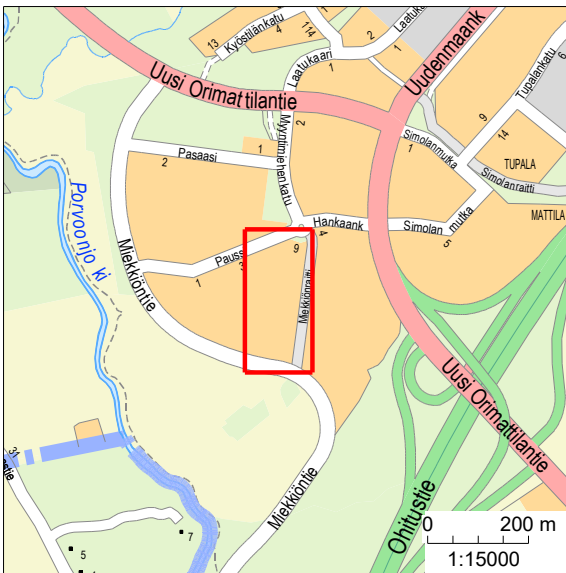


Juna Helminen  
suunnittelujohtaja

### BILTEMA REAL ESTATE FINLAND OY



Ronny Haglund  
valtakirjalla



## KARTTA MAANKÄYTTÖSOPIMUKSEEN

Kiinteistötunnus: 398-22-69-5

■ ■ ■ ■ ■ Sopimusalue

