

MAANKÄYTTÖSOPIMUS

1. Sopijapuolet

Hämeenmaa Kiinteistöt Oy 2079270-3

Apilakatu 2
15610 Lahti
Jäljempänä tässä sopimuksessa "Hämeenmaa"

Heinolan kaupunki 1068892-9
Rauhankatu 3
18100 Heinola

Jäljempänä tässä sopimuksessa "Kaupunki"

Yhteyshenkilö:
Maankäyttöinsinööri Mirja Ruutu, puhelin 044-769 4374

2. Sopimuksen kohde

Sopimus koskee seuraavia Hämeenmaan omistamia (ja/tai hanketta varten tulevaisuudessa hankkimia)
määräaloja 111-22-9901-0-M501, 111-22-9908-300-M501, 111-22-9908-500-M501 ja kiinteistöä 111-22-9-3.

Sopimus koskee uusia määräaloja seuraavista Heinolan kaupungin kiinteistöistä:
111-22-9908-400, 111-22-9901-0.

Kaikkiin edellä mainittuihin viitataan jäljempänä yhteiskäsitteellä "Sopimusalue".
Sopimusalueesta on kartta tämän sopimuksen liitteenä.

Sopimukseen sisältyvää tämän sopimuksen perusteella korvattavaa
Sopimusaluetta palvelevaa yhdyskuntarakentamista tehdään Sopimusaluetta
laajemmin asemaavan ja asemakaavan muutoksen 711 Tähtiniemen kauppa-
alue alueella. Kaavarajaus on esitetty tämän sopimuksen liitekartassa.

3. Sopimuksen tarkoitus

Tällä maankäyttö- ja rakennuslain 91 b §:n tarkoittamalla maankäyttösopimuksella sovitaan Hämeenmaan ja Kaupungin kesken 711 Tähtiniemen kauppa-alueen asemakaavan ja asemakaavan muutosehdotuksen mukaisesta rakentamisesta sekä Hämeenmaan suorittamista rakentamisesta aiheutuvien yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksista kaupungille siinä tapauksessa, että asemakaava ja asemakaavan muutos 711 Tähtiniemen kauppa-alue tulee voimaan pääosiltaan 14.3.2023 päivätyn tarkistetun kaavaluonnoksen mukaisessa muodossa ja tämän sopimuksen edellytykset muuten täyttyvät.

4. Asemakaavoitusperiaatteet ja sopimuksen tausta

Hämeenmaa on jättänyt asemakaavamuutospyynnön, jonka tavoitteena on mahdollistaa liiketoimintarakennuksen tarvittavine logistiikkayhteyksineen sijoittuminen alueella, jonka nykyinen maankäyttö asemakaavan mukaan on teollisuusalue. Kaupunki on päättänyt laatia asemakaavan muutosehdotuksen 711 Akm, joka on ollut luonnoksena nähtävillä 28.3.-22.4.2023.

Tämän sopimuksen liitteenä on 14.3.2023 päivätty asemakaava ja asemakaavan muutos 711 Tähtiniemen kauppa-alue.

5. Kaavoitus- ja tonttijakokustannusten korvaus

Hämeenmaa sitoutuu suorittamaan maankäyttö- ja rakennuslain 59 ja 82 §:ssä mainitut asemakaavan ja tonttijaon laatimisesta ja kuuluttamisesta aiheutuvat kustannukset Heinolan kaupungin kaava- ja tonttijakotaksojen mukaisesti. Edellä mainitut kulut eivät sisälly tässä maankäyttösopimuksessa sovittavaan yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvien kustannusten korvaukseen.

6. Yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvien kustannusten korvaus

Mikäli Hämeenmaa saa KM-tontin relevantein osin omistukseensa ja yhdyskuntatekninen rakentaminen asemakaavan muutos 711 Tähtiniemen kauppa-alueella aloitetaan, Hämeenmaa maksaa asemakaavan muutos 711 Tähtiniemen kauppa-alueella tehtävistä kunnallisteknisistä muutostöistä liitteenä ”Kustannusarvio ja prosenttiosuudet” olevan kustannusjaon mukaisen korvauksen kaupungille toteutuneista todellisista kustannuksista prosenttiosuuksien mukaisesti.

Kustannusjako on määritelty prosentteina toteutuneista kustannuksista. Prosenttiosuus pysyy samana kustannuksen muuttuessa ylös- tai alaspäin sopimusajankohtana tiedossa olleeseen arvioon nähden.

Kiertoliittymän ja alikulun projekti- ja vastuurajat on merkitty katusuunnitelmien luonnoksiin. Sopimuksen liitteenä ovat katusuunnitelmien luonnokset, jotka sitovat osapuolia ao. suunnitelmien saatua lainvoiman.

Em. kunnallisteknisten rakenteiden kuluvastuut on kirjattu ”Kustannusarvio ja prosenttiosuudet” liitteeseen. Yksilöityihin kunnallisteknisiin rakenteisiin mahdollisesti saadut investointiavustukset vähennetään ko. kohteiden kuluvastuista, jonka jälkeen yksilöidyt ja kohdekohtaiset kulut jaetaan sopijaosapuolten välillä ”Kustannusarvio ja prosenttiosuus” liitteen mukaisesti. Sopimuksen tekohetken mukainen kustannusarvio, joka on laskettu ”Kustannusarvio ja prosenttiosuus” liitteen mukaisesti, osoittaa Hämeenmaan kustannusosuudeksi yhteensä 1 375 000 €.

Sopimuksen mukaiset korvaukset on maksettava kaupungille laskua vastaan 30 päivän kuluessa siitä, kun sopimuksen mukaiset kunnallisteknisten rakenteiden työvaiheet ovat valmistuneet.

Jos kaupunki aloittaa kuntatekniikan investoinnit aiemmin kuin Sopimusalueen rakentaminen varmistuu, Hämeenmaa osuus toteutettavasta kuntatekniikasta on enintään 100.000 euroa, mikäli Prisma ei toteudu. Osapuolet sopivat yhteisesti Hämeenmaan maksuosuuden mahdollisesta nostamisesta ennen Prismän KM- tontin toteuttamistöiden aloitusta.

7. Mahdollinen pilaantunut maaperä

Mikäli Hämeenmaan omistukseen siirtyvältä Sopimusalueelta löytyy rakentamisen tai alueen muun käytön yhteydessä pilaantuneita (saastuneita) maa-alueita, määräytyy vastuu niiden tutkimisesta, maaperän kunnostamisesta sekä jo toteutetuille rakennuksille ja rakenteille saastuneesta maaperästä aiheutuvasta vahingosta sekä pilaantuneen (saastuneen) maaperän alueen asukkaille tai kolmansille aiheutuneista vahingoista voimassa olevan lainsäädännön perusteella. Mikäli Hämeenmaa kuitenkin omalla kustannuksellaan tekisi tarpeellisia toimenpiteitä maaperän puhdistamiseksi tai maksaisi hankkeen edistämiseksi asiaan liittyviä muita kustannuksia tai korvauksia johtuen pilaantumisesta, jota se ei ole itse aiheuttanut, vastaa kustannuksista Hämeenmaalle ensisijaisesti pilaantumisen aiheuttaja ja toissijaisesti alueen luovuttaja, ellei erikseen ole kirjallisesti muuta sovittu.

8. Kunnallistekniikan sekä yleisten alueiden rakentamiseen liittyviä ehtoja rakennushankkeen toteutuessa

Asemakaavanmuutosalueella asemakaavassa osoitettujen katujen, lähivirkistysalueiden ja suojaviheralueiden suunnittelusta ja rakentamisesta/ rakennuttamisesta vastaa Kaupunki. Hämeenmaa maksaa sopimuksen

mukaiselta osin osuutensa sellaisista kustannuksista, jotka on liitteessä nimenomaisesti osoitettu Hämeenmaan vastuulle.

Hämeenmaa vastaa Kauppakaaren rakentamisesta liiketonttiaan sivuten ja omalla kustannuksellaan KM-tontin alueella tapahtuvasta kaikesta maanrakentamisesta ja siellä olevien vesi- ja viemäriputkien sekä muiden johtojen ja niihin liittyvien laitteiden rakentamisesta sekä siirtämisestä.

Kaupunki vastaa Kauppakaaren muiden kuin em. Hämeenmaan vastuulle kuuluvien Kauppakaaren osien rakentamisesta ja niiden kustannuksista. Kaupunki myös valvoo Hämeenmaan vastuulla olevan ja Kauppakaareen liittyvän katutyön, että rakentaminen toteutetaan hyväksytyn katusuunnitelman mukaisesti.

Kaupunki ei vastaa Hämeenmaan omistamalla maalla hulevesiin liittyvistä kunnallisteknisistä rakenteista ym. Kaupunki vastaa vain sille kuuluvien alueiden hulevesien johtamisesta ja käsittelyyn liittyvistä rakenteista ja kuluista.

9. Vakuus sopimuksen vakuudeksi

Hämeenmaa antaa kaupungille kohdassa 6 mainitun summan suuruisen pankkitakauksen kunnallistekniikan rakentamisen korvauksen takaamiseksi.

10. Sopimuksen kohteen edelleen luovuttaminen ja sopimuksen siirtäminen

Hämeenmaa vastaa tämän sopimuksen velvoitteiden toteuttamisesta sopimuksen kohteena olevien kiinteistöjen tai niiden osien tai niiden hallintaan oikeuttavien osakkeiden osalta, jotka se luovuttaa kolmannelle. Tällöin ko. luovutuskirjaan on otettava tämän sopimuksen mukaiset ehdot siten, että tämän sopimuksen mukaiset korvaukset, sopimussakot ja muut saatavat maksetaan sopimusrikkomuksen tapahtuessa Kaupungille.

Mikäli vastuita ei siirretä luovutuksen saajalle, vastuu jää Hämeenmaalle luovutuksesta riippumatta.

11. Rakentamisvelvoite ja sopimussakko

Hämeenmaa sitoutuu jättämään toteuttamiskelpoisen rakennuslupahakemuksen kaupungin rakennusvalvontaan vuoden kuluessa asemakaavan lainvoimaistumisesta.

Hämeenmaata koskee velvoite rakentaa kaavan mukainen kaupantoimintojen rakennus käyttöönottotarkastusvalmiuteen viiden vuoden kuluessa asemakaavan ja asemakaavan muutoksen lainvoimaistumisesta edellyttäen, että viimeistään kolme vuotta ennen rakentamisvelvoiteajan päättymistä (i) Hämeenmaan rakennuslupahakemus on hyväksytty ilman oleellisia Hämeenmaan kannalta

negatiivisia muutosvaatimuksia, ja (ii) Hämeenmaa on saanut omistukseensa kolmannelta osapuolelta hanketta varten hankkimansa maa-alueet. Mikäli edellä mainitut rakentamisvelvoitteiden edellytykset ovat täyttyneet, mutta Hämeenmaa ei täytä rakentamisvelvoitetta, sopimussakko on 300 000 €.

12. Alueiden luovuttaminen

Koko KM-tontin pinta-ala on 24114 m² ja rakennusoikeus 10000 m², Asemakaavamuutoksen toteuttamiseen liittyen Hämeenmaa ja Kaupunki sopivat seuraavista alueiden luovuttamisesta:

Hämeenmaa luovuttaa Kaupungille
n. 1466 m²:n määräalan määräalasta 111-22-9901-0-M501 ja n. 1528 m²:n määräalan määräalasta 111-22-9908-300-M501. Yhteensä n. 2994 m².

Heinolan kaupunki luovuttaa Hämeenmaalle:
n. 3504 m²:n määräalan kiinteistöstä 111-22-9908-400 ja noin 6262 m²:n määräalan kiinteistöstä 111-22-9901-0. Yhteensä n. 9 766 m².

Hämeenmaa maksaa Kaupungille n. 6772 m² alueesta, joka ylittää Hämeenmaan kaupungille luovuttaman alueen pinta-alan, 300 000 €.

Määräalat on esitetty liitekartalla.

13. Sopimuksen voimaantulo ja raukeaminen

Tämä sopimus tulee voimaan sekä Kaupunkia että Hämeenmaata sitovaksi sen jälkeen, kun tämä sopimus on allekirjoitettu ja pöytäkirja kaupunginhallituksen päätöksestä sopimuksen hyväksymistä on allekirjoitettu.

Tämä sopimus raukeaa, jos asemakaavan muutos 711/Akm ei tule voimaan pääosiltaan 14.3.2023 päivätyssä muodossa viimeistään 1.10.2028. Sopimuksen mahdollisesta raukeamisesta ei aiheudu korvausvelvollisuuksia puolin eikä toisin.

14. Erimielisyyksien ratkaiseminen

Erimielisyydet, joita sopijaosapuolet eivät pysty neuvotteluissa ratkaisemaan, ratkaistaan Päijät-Hämeen käräjäoikeudessa.

Tätä sopimusta on tehty kaksi samanlaista kappaletta, yksi kummallekin osapuolelle.

Hyväksymme tämän sopimuksen ja sitoudumme täyttämään sen ehdot.

Hämeenmaa

Heinolassa _____. päivänä _____ kuuta 202__

Kaupunki

Heinolan kaupunki

_____. päivänä _____ kuuta 202__

Jari Parkkonen
kaupunginjohtaja

Hanna Hurmola-Remmi
hallinto- ja kehitysjohtaja

Liitteenä kartat asemakaava-alueen rajauksesta, Sopimusalueesta ja kaupungin ja Hämeenmaan kesken vaihdettavista määräaloista

Liite kustannusten jaosta
”Kustannusarvio ja prosenttiosuudet”

Investoinnit
Kustannusarvio ja prosenttiosuudet

Investoinnit	Arvio	Hämeenmaa	Kaupunki
Kiertoliittymä	1 M€	70%	30%
Tähtiniementien alikulku kiertoliittymässä (ellei valtion investointiavustusta saada)	1,1 M€	20%	80%
Kauppakaari	0,9 M€	Vastuunjako kuvataan sopimustekstissä	Vastuunjako kuvataan sopimustekstissä
Tähtiniementien parantaminen	Sisältyy edelliseen	0%	100%
Hulevedet	0,2 M€	0%	100%
Yhteensä	3,2 M€		