

Lahden kaupunki, Kaupunginvaltuusto, 19.04.2021

§ 44

**Pysäköintitalon toteuttaminen Ranta-Kartanoon**

2972/10.03.02.00/2021

**Asian valmistelija / lisätietojen antaja**

Kaupungingeodeetti Juha Helminen, p. 050 387 8710

Projektipäällikkö Pirkko-Leena Jakonen, p. 044 416 3503

**Päätös**

Kaupunginvaltuusto hyväksyi kaupunginhallituksen ehdotuksen.

**Esittelijä**

Kaupunginhallitus

**Päätösehdotus**

Kaupunginvaltuusto muuttaa 10.6.2019 tekemäänsä päätöstä Ranta-Kartanon toteuttamisesta siten, että pysäköintitalo irrotetaan muusta kokonaisuudesta ja toteutetaan kaupungin omana hankkeena. Pysäköintitalon toteuttamisesta vastaa Lahden Pysäköinti Oy.

**Käsittely**

Keskustelun kuluessa valtuutettu Seppo Korhonen teki seuraavan palautusehdotuksen:

”Esitys pysäköintitalon toteutuksesta poikkeaa olennaisesti kaupunginvaltuuston vuoden takaisesta päätöksestä, jonka mukaan se liittyi rakenteellisesti yhtenäisenä osana kylpylähankkeeseen. Parkkitalon rakennuttamishanke kustannuksineen ollaan nyt kuitenkin siirtämässä aiemmasta poiketen kaupungin omistamalle Lahden Pysäköinti Oy:lle, joka

ottaisi yritys- tai muin järjestelyin jo edeltä käsin kustannettavakseen epävarmaksi muuttuneen kylpylähankkeen rakenteelliset kytkennät parkkitaloon, vaikka niiden toteutumisesta ei olekaan mitään varmuutta.

Valtuustolle ei ole myöskään jaettu riittävästi tietoa muutoksen juridisista vaikutuksista, vaikka kaupungin on pyytänyt niistä selvityksen Suomen Hankintajuristit -asianajotoimistolta, Sen laatima 10-sivuinen selvitys olisi tullut toimittaa valtuutetuille esityslistan liitteenä.

Kaupunginvaltuusto toteaa, eyttä Ranta-Kartanon pysäköintitalon toteutusta koskeva muutosesitys on puutteellisesti valmisteltu, joten se palautetaan uuteen valmisteluun.”

Ehdotusta ei kannatettu, joten se raukesi.

## Perusteluosa / aiempi käsittely

Lahden kaupunki, Kaupunginhallitus, 12.04.2021

§ 146

## Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Merkittiin pöytäkirjaan, että kaupunginhallituksen jäsen Merja Vahter ilmoitti esteellisyytensä (HL 28.1 § 5. kohta) ja poistui asian käsittelyn ajaksi.

## Esittelijä

Kaupunginjohtaja Timonen Pekka

## Päätösehdotus

Kaupunginhallitus tekee kaupunginvaltuustolle seuraavan ehdotuksen:

”Kaupunginvaltuusto muuttaa 10.6.2019 tekemäänsä päätöstä Ranta-Kartanon toteuttamisesta siten, että pysäköintitalo irrotetaan muusta kokonaisuudesta ja toteutetaan kaupungin omana hankkeena.

Pysäköintitalon toteuttamisesta vastaa Lahden Pysäköinti Oy.”

## Perusteluosa

Ranta-Kartanon alueen asemakaava perustuu pysäköinnin järjestämisen osalta siihen, että alueelle rakennetaan yleinen pysäköintitalo. Sinne sijoitetaan osa kaikkien Ranta-Kartanon kortteleiden autopaikoista velvoiteautopaikkoina sekä mm. uimahallin kaikki autopaikat. Pysäköintitaloon sijoittuvat myös viereisen Kisapuiston autopaikat. Nykyiset tilapäiset maantasopaikat tulevat poistumaan.

Hanketta on aiemmin valmisteltu niin, että pysäköintitalo kuuluisi hankekumppani Kinoksen toteuttamaan hotelli-vesiliikuntakeskus - kokonaisuuteen. Teetettyjen selvitysten ja asiantuntijalausuntojen perusteella esitetään, että kaupunki toteuttaa pysäköintitalon omana hankkeenaan johtuen sekä hankintalain vaatimuksista että Ranta-Kartanon alueen ja Kisapuiston toteuttamisaikatauluista.

### **Aiemmat päätökset**

Kaupunginvaltuusto päätti kesäkuussa 2019 sitoutua Ranta-Kartanon hotellin, uimahallin ja pysäköintitalon sisältävään hankkeen jatkovalmisteluun edellyttäen mm. että asemakaavamuutos saa lainvoiman ja hanke toteutuu kokonaisuutena. Kaavamuutos tuli lainvoimaiseksi lokakuussa 2019.

### **Sopimus alueen kehittämisestä**

Kaupunki on tehnyt Kinon Property Investment Oy:n kanssa asemakaavoituksen käynnistämisen- ja alueiden varaussopimuksen joulukuussa 2017. Alueen asemakaavamuutos tuli lainvoimaiseksi 30.10.2019. Sopimusta on päivitetty ja jatkettu tylan päätöksillä. Nykyinen aluevaraussopimus on voimassa 30.6.2022 saakka. Perusteena sopimuksen jatkamiselle oli pandemian aiheuttamat viivästykset hankkeelle.

### **Pysäköintitalo kaupungin omana hankkeena**

Kinoksen kanssa tehtyjen sopimusten ja alkuvaiheessa käytyjen neuvottelujen mukaisesti oli tarkoitus, että Kinon rakennuttaa koko korttelin yhtenä kokonaisuutena sisältäen myös pysäköintitalon. Koska pysäköintitalo on kaikissa vaihtoehdoissa tulossa pääosin tai kokonaan kaupungin omistukseen, on kaupunki teettänyt Suomen Hankintajuristit Asianajotoimisto Oy:llä selvityksen hankkeen toteuttamisesta hankintalain näkökulmasta. Selvityksen lopputuloksena on, että pysäköintitalon rakentamishanke tulee kilpailuttaa julkisena hankintana.

Kinokselta on saatu suostumus irrottaa pysäköintitalo aluevaraussopimuksesta.

### **Pysäköintitalo tarve**

Ranta-Kartanon alue on suunniteltu siten, että pysäköinti tapahtuu osin kortteleiden kellarikerroksissa ja kansipihojen alla ja osin alueelle rakennettavassa yleisessä pysäköintitalossa. Kaavamääräysten mukaan kunkin korttelin autopaikoista tulee sijoittaa vähintään 25 % yleiseen pysäköintitaloon. Taloyhtiöt ostavat autopaikat kaavavelvoitepaikkoina. Kaavamääräys perustuu maankäyttö- ja rakennuslain 156 §:än. Yleiseen pysäköintilaitokseen sijoitettavien autopaikkojen määrästä saa 25 %

vähennyksen Lahden pysäköintipolitiikan linjausten mukaisesti, kun paikat ovat nimeämättömiä ja yhteiskäyttöisiä.

Ensimmäisenä valmistunut Skanskan kortteli 2150 Kyösti Kallion kadun varrella on hankkinut Lahden Pysäköinniltä 24 autopaikkaa. Rakenteilla olevan nk. monisukupolvikorttelin 2152 autopaikoista Avain yhtiöt on tehnyt vastaavan sopimuksen 65 autopaikan hankinnasta. Nämä paikat on rakennuslupavaiheessa voitu osoittaa väliaikaisesti Toriparkista. Autopaikat tulee kuitenkin mahdollisimman pian saada asukkaiden käyttöön Ranta-Kartanon pysäköintitaloon kuten on suunniteltu. Rakentamattomat muut kaksi korttelia Kyösti Kallion kadun varrella ovat jo niin kaukana Toriparkista, että niiden kaavan edellyttämät autopaikat tulee sijoittaa suoraan alueen uuteen pysäköintitaloon.

Pysäköintitaloon tulee myös pääosa Kartanonkadun varrelle suunniteltujen hotellin, kylpylän, liiketilojen ja asuntojen autopaikoista.

### **Kisapuiston ja uimahallin autopaikat**

Kisapuiston käyttäjät tarvitsevat pysäköintipaikkoja. Ranta-Kartanon pysäköintitalo on suunniteltu korvaamaan entisellä linja-autoaseman kentällä olevat tilapäiset pysäköintialueet. Kisapuiston tulee olla eri lajien harrastajille hyvin saavutettavissa eri kulkumuodoilla, myös henkilöautoilla. Hotellihankkeen rakentamisen alkaessa poistuvat kaikki nyt Ranta-Kartanon alueella olevat maantasopaikat. Kisapuiston nyt suunnitteilla olevien katsomon, tekojään ja muiden parannusten valmistuessa on ensiarvoisen tärkeää, että Ranta-Kartanon uusi pysäköintitalo on jo käytettävissä.

Uuden uimahallin kaikki autopaikat tulevat uuteen pysäköintitaloon, samoin pääosa hotellin paikoista. Pysäköintitalon tulee olla valmis uimahallin ja hotellin valmistuessa.

### **Ranta-Kartanon pysäköintitalo yhtiönä**

Kaupunki on neuvotellut Kinoksen kanssa hankkeen sujuvasta jatkamisesta nykyisestä suunnittelutilanteesta niin, että Kinos perustaa pysäköintitaloa varten yhtiön, joka omistaa hankkeesta tehdyt suunnitelmat. Kaupunki tai Lahden Pysäköinti Oy ostaa perustettavan yhtiön koko osakekannan, jolloin myös jo laaditut suunnitelmat siirtyvät kaupungin omistukseen. Näin pystytään hyödyntämään jo tehty suunnittelutyö, eikä toteuttajan vaihtuminen aiheuta tältä osin viivästyksiä.

### **Pysäköintitalon investointi**

Ranta-Kartanon pysäköintitalo on suunniteltu 450-500 paikkaiseksi. Yhden autopaikan rakentaminen maksaa noin 25 000 euroa, joten kyseessä on 11-12,5 miljoonan euron investointihanke. Kaavavelvoitepaikkoja myymällä kaupunki saa investointikustannuksista osan takaisin Ranta-Kartanon muilta kortteleilta. Kahden ensimmäisen korttelin osalta on tehty sopimukset yhteensä 89 autopaikasta. Yhden autopaikan hinta on 25 000 euroa. Tehtyjen sopimusten arvo on 2,225 milj. euroa. Kyösti Kallion kadun puolen kaksi muuta korttelia ovat edelleen rakentamattomia, ja näidenkin autopaikoista tulee osa sijoittaa yleiseen pysäköintilaitokseen kaavavelvoitepaikkoina. Lopullinen määrä ratkeaa vasta kortteleiden suunnittelun yhteydessä. Tulot autopaikkojen myynnistä saadaan vasta, kun autopaikkoja hankkiva rakennushanke on valmistumisvaiheessa

Kinoksen hotellin, kylpylän, huoneistojen ja liiketilojen hankekokonaisuudesta tulee pysäköintitaloon nykyisten suunnitelmien mukaan vähintään 110 autopaikkaa. Näistä muiden kuin asuinhuoneistojen paikat on kaupungin mahdollista myydä myös osakkeina pysäköintitaloa varten perustettavasta osakeyhtiöstä. Asuinhuoneistoja varten tarvittavat

paikat, joita on tämän hetken suunnitelmien mukaan 49, Kinoshankkii kaavavelvoitepaikkoina.

Uimahallin autopaikkojen on tarkoitus aiemman päätöksen mukaisesti sisältyä kaupungille jäävään osuuteen investointikustannuksista, kuten myös Kisapuiston autopaikat.

Kokonaisuudessaan alueen kaikkien kortteleiden valmistuttua kaupunki saa velvoiteautopaikkojen sekä perustettavan pysäköintiyhtiön osakkeiden myynnistä 6 – 8 milj. euroa. Kaupungin osuudeksi jää 3 - 6 milj. euroa, mikä sisältää Kisapuiston ja uimahallin autopaikat. Kaikkien kortteleiden valmistuminen ja siten myös autopaikkojen myynti kestää arviolta 5-7 vuotta.

### **Pysäköintitalon talous**

Ranta-Kartanon pysäköintitalo on valmistuttuaan ensimmäisinä vuosina todennäköisesti tappiollinen, koska pysäköintitalon käyttöasteen on arvioitu nousevan tavoitteeseen vasta uimahallin, hotellin ja alueen muiden rakennushankkeiden valmistuttua. Myytävistä velvoiteautopaikoista saadaan tuloja vasta paikkoja tarvitsevien rakennushankkeiden valmistumisvaiheessa.

Ensimmäisten vuosien taloudellisten haasteiden ratkaisuksi on valmisteilla esitys, että kaupunki hankkii Kisapuiston ja uimahallin tarvitsemia autopaikkoja perustettavalta yhtiöltä jo alkuvaiheessa.

Ranta-Kartanon kortteleiden valmistuttua yhtiö pystyy selviytymään niin investointi- kuin ylläpitokuluista velvoiteautopaikkojen myynnistä ja pysäköintimaksuista saatavilla tuloilla. Tähän on arvioitu kuluvan 3-5 vuotta riippuen muiden alueen kortteleiden rakentamisaikataulusta.

### **Suunniteltu aikataulu**

Pysäköintitalon rakentaminen on perusteltua aloittaa pikaisesti, jotta sen keskeneräisyys ei viivästyä alueen muita rakennushankkeita tai Kisapuiston suunniteltua parantamista. Alustavan aikataulun mukaan pysäköintitalon rakentaminen alkaisi loppuvuonna tai viimeistään vuoden 2022 alkupuolella.

### **Päätöksen vaikutusten arviointi**

Pysäköintitalon rakentaminen kaupungin omana hankkeena esitetyllä aikataululla nopeuttaa Ranta-Kartanon toteutumista. Uusi alue ydinkeskustan ja rannan välissä on tärkeä hanke kaupunkilaisille ja se osaltaan lisää Lahden kiinnostavuutta asuinpaikkana ja matkailukohteena. Uusi pysäköintitalo parantaa Kisapuiston, uimahallin, historiallisen museon ja lähialueiden saavutettavuutta henkilöautoilla. Tällä ratkaisulla vältetään tilanne, että Ranta-Kartanon uudet asukkaat joutuisivat pitkään olemaan väliaikaisten pysäköintiratkaisujen varassa ja Kisapuiston valmistuessa pysäköintitalo olisi vasta rakenteilla.

### **Asianosaiset**

Lahden Pysäköinti Oy, Kaupunkiympäristö/maankäyttö ja aluehankkeet

### **Muutoksenhaku**

Kunnallisvalitus

### **Toimenpiteet**

Kh: kv

Kv: Ote: Lahden Pysäköinti Oy, Kaupunkiympäristö/maankäyttö ja aluehankkeet