

Lahden kaupunki, Tekninen ja ympäristölautakunta, 26.01.2021

§ 10

Paavolan kaupunginosan korttelin 2164 tontin 3, korttelin 3013 tonttien 13 ja 14 sekä korttelin 3018 tontin 3 vuokraaminen (Paavolan kampusalue)

606/10.00.02.01/2021

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

Kaupungingeodeetti Juha Helminen, p. 050 387 8710

Maankäyttöinsinööri Petri Solonen, p. 050 398 5396

Päätös

Lautakunta jätti asian pöydälle.

Esittelijä

Maankäytön johtaja Honkanen Petri

Päätösehdotus

Tekninen ja ympäristölautakunta päättää vuokrata Paavolan kaupunginosan korttelin 2164 tontin 3 (398-3-2164-3), korttelin 3013 tontit 13 (398-3-3013-13) ja 14 (398-3-3013-14) sekä korttelin 3018 tontin 3 (398-3-3018-3) liitteen maanvuokrasopimusten ehdoilla ja hinnoilla.

Lautakunta valtuuttaa kaupungingeodeetin tekemään maanvuokrasopimukseen vähäisiä muutoksia.

Vuokraamisedot ovat voimassa 30.6.2021 saakka.

Käsittely

Asian käsittelyn kuluessa varapuheenjohtaja Sanna Mäkinen esitti, että asia jätetään pöydälle. Jäsen Minna Lampinen kannatti tehtyä esitystä.

Lautakunta päätti yksimielisesti jättää asian pöydälle.

Perusteluosa

Lahden kaupungin konserni- ja tilajaosto on 12.10.2020 § 67 päättänyt hyväksyä Hemsö Suomi Oy:n kanssa tehtävän aiesopimuksen, jonka mukaan kaupunki myisi Paavolan kampusalueen olemassa olevat sekä rakennettavat rakennukset Hemsö Suomi Oy:lle. Kaupunki vuokraisi tontit, joilla rakennukset sijaitsevat Hemsö Suomi Oy:lle pitkäaikaisilla maanvuokrasopimuksilla. Hemsö Suomi Oy vuokraisi rakennusten tilat takaisin kaupungille joko 15 tai 20 vuoden määräaikaisilla vuokrasopimuksilla Hemsö Suomi Oy:n tekemän indikatiivisen tarjouksen perusteella. Osapuolet ovat allekirjoittaneet aiesopimuksen 12.11.2020.

Konserni- ja tilajaosto päätti 18.1.2021 § 9 hyväksyä aiesopimuksen mukaisen kiinteistökaupan sekä keskeiset sopimusehdot, joilla kaupunki vuokraa rakennukset Hemsö Suomi Oy:ltä. Järjestelyn toteutuminen edellyttää, että tekninen ja ympäristölautakunta hyväksyy tontteja koskevat maanvuokrasopimukset.

Järjestely koskee Paavolan kaupunginosan korttelin 2164 tonttia 3, korttelin 3013 tontteja 13 ja 14 sekä korttelin 3018 tonttia 3. Tontit ovat seuraavilla asemaakaavamerkinnoilla:

- YO, opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta (YO)

- YOU-1, opetus- ja urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue, jolle saa rakentaa urheiluhallin ja koulun toimintaa palvelevia tiloja sekä väestönsuojatiloja
- YL-1, julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue, jolle saa rakentaa päiväkodin.

Realia Management Oy on kaupungin toimeksiannosta tehnyt 24.9.2020 päivätyn arvion tonttien markkina-arvosta. Arvion mukainen tonttien rakennusoikeuden hinta on 250 €/k-m². Em. hinnan ja tonttien rakennusoikeuden perusteella 5 %:n pääoman tuottovaatimuksella vuosivuokriksi saadaan:

Tontti	Pinta-ala m ²	Rakennusoikeus k-m ²	Vuokra €
2164-3 9 492		8 000	100 000
3013-13	26 910	20 000	250 000
3013-14	5 054	5 000	62 500
3018-3 7 392		3 000	37 500
Yhteensä	48 848	36 000	450 000

Aiesopimuksen ehtojen mukaan maanvuokrasopimukset tehdään perustuen seuraaviin keskeisiin ehtoihin ja vallitsevaan markkinakäytäntöön:

- Maanvuokrasopimusten vuokra-aika on vähintään 50 vuotta.
- Hemsöllä on Maanvuokrasopimusten mukaisena vuokra-aikana oikeus ostaa kukin Kiinteistö Lahdelta sen markkina-arvon mukaisesti määritellyllä kauppahinnalla, mikäli Lahti irtisanoo kyseistä Kiinteistöä koskevan Vuokrasopimuksen tai ei Vuokrasopimuksen mukaisen vuokra-

ajan jälkeen ole halukas joko jatkamaan Vuokrasopimusta tai sitovasti sopimaan jatkokäytön mahdollistamisesta kyseiselle Rakennukselle esimerkiksi kaavamuutosprosessin kautta. Kiinteistöjen markkina-arvo tällaisessa tapauksessa määritetään vähintään kahden riippumattoman auktorisoidun kiinteistöarvioijan tekemien arvioiden keskiarvona.

Kohdan a) mukaisesti maanvuokrasopimukset tehdään 50 vuodeksi. Osapuolten neuvottelujen perusteella kohdan b) ehto muutettiin maanvuokrasopimukseen (kohta 4.4 Vuokramiehen osto-oikeus) seuraavaksi:

Vuokrasopimuksen päättyttyä, mikäli kaupunki ei sitoudu jatkamaan maanvuokrasopimusta, on vuokramiehellä oikeus ostaa tontti. Oston edellytyksenä on, että tontti on osoitettu tätä ennen asemakaavalla muuhun kuin yleiseen käyttöön.

Tontin ostohinta on sen markkina-arvo. Markkina-arvo on kahden auktorisoidun kiinteistöarvioitsijan laatiman arvioitsijan laatiman arvion keskiarvo, ellei arvonmäärityshetken ajankohdan lainsäädäntö muuta edellytä.

Muutoksella varmistetaan, ettei tonttien mahdollinen arvonnousu mene vuokramiehelle esim. tonttien käyttötarkoitusta muutettaessa asuinkäyttöön

Strategian mukaisuus:

Tonttien luovutuksella tuetaan kaupungin strategian toteutumista

- kasvamalla yrittäjäystävällisenä opiskelukaupunkina ja luomalla vetovoimaisen ja hyvinvointia lisäävän työ- ja elinympäristön (A1)

- kasvattamalla keskustan elinvoimaa ja lisäämällä asuinalueiden viihtyisyyttä sekä edistämällä kestävän kehityksen mukaista yhdyskuntarakennetta ja liikkumista (A4)
- kehittämällä palveluiden asiakaslähtöisyyttä, saavutettavuutta ja esteettömyyttä (B1).

Asianosaisena:

Hemsö Suomi Oy, Kiinteistö Oy Kannaksenkatu 20, Kiinteistö Oy Kannaksenkatu 22, Kiinteistö Oy Kirkkokatu 16, Kiinteistö Oy Laaksokatu 6

Muutoksenhaku Oikaisuvaatimus

Toimenpiteet Ote: Hemsö Suomi Oy, Kiinteistö Oy Kannaksenkatu 20, Kiinteistö Oy Kannaksenkatu 22, Kiinteistö Oy Kirkkokatu 16, Kiinteistö Oy Laaksokatu 6

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto

Toimenpiteet

Tiedoksi kokousasian valmistelijoille