

Lahden kaupunki, Tekninen ja ympäristölautakunta, 26.01.2021

§ 16

Niemen kaupunginosan korttelialueen 4305 tontin 9 maanvuokrasopimuksen jatkaminen (Veistämönkatu 1b, Telakkakatu 8)

607/10.00.02.01/2021

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

Maankäyttöinsinööri Petri Solonen, p. 050 398 5396

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä

Maankäytön johtaja Honkanen Petri

Päätösehdotus

Tekninen ja ympäristölautakunta päättää jatkaa Niemen kaupunginosan korttelialueen 4305 tontin 9 (398-4-4305-9) vuokraamista Suomen Moottoripyörämuseo Oy:lle uudella maanvuokrasopimuksella seuraavin ehdoin:

1. Vuokra- aika päättyy 31.12.2055.
2. Tontin vuosivuokra määräytyy 31.12.2032 saakka 24.2.2017 allekirjoitetun maanvuokrasopimuksen mukaan.
3. 1.1.2033 lähtien vuokra tarkistetaan vastaamaan tarkistusajankohdan käypää tasoa.
5. Tarkistettu vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin (1951 = 100) vuoden 2032 keski-indeksiin.
6. Muilta osin noudatetaan tavanomaisia teollisuus-, varasto- ja yritystoimintarakennusten tonttien vuokraehtoja.

Vuokrausehdot ovat voimassa 30.6.2021 saakka.

Perusteluosa

Kaupunki on 4.12.2007 allekirjoitetulla 31.12.2032 päättyvällä maanvuokrasopimuksella vuokrannut Niemen kaupunginosan teollisuus- ja varastorakennusten (T) korttelialueen 4305 tontin 7 (pinta-ala 2 401 m²) ■■■■■. Samalla kaupunki myi tontilla sijaitsevan vanhan tiilisen kuivaamorakennuksen ■■■■■. Vuonna 2010 vuokraoikeus rakennuksineen siirtyi Moottoripyörämuseo Oy:n nimiin. Kunnostettuun rakennukseen ja sen laajennukseen on toteutettu Moottoripyörämuseo ja Ace Cafe -niminen kahvilaravintola.

Vuonna 2017 vuokra-aluetta on laajennettu yhdistämällä vuokratontti 7 ja viereinen tontti 8 tontiksi 9. Vuokra-alueen pinta-ala on laajennuksen jälkeen 3 533 m² ja rakennusoikeus 2 296 k-m² (e=0,65).

Rakennusoikeudesta on käytetty 876 k-m². Vuokrasopimuksen vuokra tarkistettiin syntynyttä tilannetta vastaavaksi, mutta tontin vuokra-aikaa ei muutettu.

Suomen Moottoripyörämuseo Oy:n edustajat ovat 27.11.2020 päivätyllä sähköpostiviestillä pyytäneet kaupungilta Moottoripyörämuseotontin vuokraamista 50 vuodeksi. Yhtiön mukaan Suomen Moottoripyörämuseo Lahdessa on vakiinnuttanut asemansa ja uuden laajennusosan avaamisen jälkeen tulevana keväänä se tulee kasvattamaan kävijämääräänsä edelleen. Moottoripyörämuseo kahvilaravintoloinen ja tapahtumineen on ollut neljä vuotta peräkkäin Tripadvisor matkailusivustolla Lahden suosituin matkailukohde. Seuraavan sukupolven osallistuessa aktiivisemmin yhtiön toimintaan haluaa yhtiö edelleen panostaa asiakkaiden viihtyvyyteen mm. rakentamalla tulevaksi kaudeksi tontille uuden viihtyisän kaksikerroksisen

terassin. Yhtiö on sijoittanut museo- ja kahvilaravintolahankkeeseen erilaisine tapahtumineen paljon aikaa ja rahaa ja uudella sopimuksella yhtiö haluaa varmistaa, että museoon pääsee tutustumaan myös tulevat sukupolvet. Vuokra-aikaa jatkamalla yhtiö saa kuoletettua tarvittavat investoinnit kohtuullisella laskenta-ajalla.

Kaupunki on vuokrannut Niemen satama-alueelta korttelin 4305 kaksi muuta tonttia 31.5.2045 ja 31.12.2055 päättyvillä maanvuokrasopimuksilla. Viereisen korttelin 4304 Vääksyn Konepisteen vuokrasopimus päättyy 31.8.2050.

Maankäyttö ja aluehankkeet esittää, että Moottoripyörämuseon tontin 9 vuokraamista jatketaan uudella maanvuokrasopimuksella 31.12.2055 saakka, jolloin vuokraamisen kokonaisajaksi tulee noin 48 vuotta. Vuokraamisen jatkaminen hyvissä ajoin ennen voimassa olevan sopimuksen päättymistä on perusteltua;

- jotta vuokraava yhtiö pystyy jatkamaan toiminnan kehittämistä uuden sukupolven voimin,
- toiminnan kehittämiseen sijoitettavien investointien takaisinmaksuaika on riittävän pitkä ja
- jatkettavan vuokraoikeuden vakuusarvo on investointien rahoittamiseksi parempi.

Tontin vuokra tarkistetaan nykyisen sopimuksen päätyttyä 1.1.2033 lähtien vastaamaan tarkistusajankohdan käypää tasoa.

Esityksen strategianmukaisuus

Esitys tukee osaltaan kaupungin strategian tavoitteiden saavuttamista:

- kasvattamalla yrittäjien tyytyväisyyttä kunnan elinkeinopolitiikkaa kohtaan (A1, A2, A3, A4)

- kehittämällä palveluiden asiakaslähtöisyyttä, saavutettavuutta ja esteettömyyttä (B1).

Asianosaisena:

Suomen Moottoripyörämuseo Oy

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimus

Toimenpiteet

Ote: Suomen Moottoripyörämuseo Oy