

Lahden kaupunki, Tekninen ja ympäristölautakunta, 18.05.2021

§ 86

Keski-Lahden kaupunginosan korttelin 1450 tonttia 1 koskevan maankäyttösopimuksen hyväksyminen (Vesijärvenkatu 11)

3966/10.00.01.04/2021

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

Kaupungingeodeetti Juha Helminen p. 050 387 8710

Maankäyttöinsinööri Jukka Autio p. 050 518 4446

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä

Maankäytön johtaja Honkanen Petri

Päätösehdotus

Lautakunta päättää hyväksyä liitteenä olevan Keski-Lahden kaupunginosan korttelin 1450 tonttia 1 (398-1-1450-1) koskevan allekirjoitetun maankäyttösopimuksen.

Perusteluosa

Kiinteistöosakeyhtiö Legorak nyk. Kiinteistö Oy Lahden Vanha Tevi ja Lahden kaupunki ovat allekirjoittaneet 7.7.2016 sopimusalueena olevaa tonttia koskevan kauppakirjan ja hallinnanjakosopimuksen (kh 30.3.2015 § 132). Kiinteistö Oy Lahden Vanha Tevi omistaa tontista ja tontilla olevista rakennuksista 62/74 osaa ja kaupunki 12/74 osaa.

Kiinteistö Oy Lahden Vanha Tevi on tehnyt aloitteen asemakaavamuutoksesta Keski-Lahden kaupunginosan korttelin 1450 tontille 1. Asemakaavamuutoksen tavoitteena on osoittaa hallinto- ja

virastorakennus uuteen käyttöön ja mahdollistaa uuden kerrostalon rakentaminen tontille.

### **Lähtötilanne**

Sopimusalueena oleva tontti rajoittuu Vesijärven- ja Kirkkokatuun. Alueelta on matkaa Lahden torille n. 250 m.

Sopimusalueella voimassa olevan asemakaavan A-594 mukaan tontti on hallinto- ja virastorakennusten korttelialuetta (YH). Tontin rakennusoikeus on 7000 k-m<sup>2</sup>. Tontille on rakennettu 5740 k-m<sup>2</sup>. Asemakaavamuutoksen tarkoitus on muuttaa tontti asuin-, liike-, toimisto- ja yleisten rakennusten korttelialueeksi (ALY-1), jolle saa sijoittaa erityisryhmien asuntoja ja tarvittavia palveluja.

### **Asemakaavaehdotus**

Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu vuoden 2018 kaavoituskatsauksesta tiedottamisen yhteydessä. Asemakaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 11.2. – 16.3.2021 välisenä aikana.

Asemakaavaehdotuksessa A-2754a tontin rakennusoikeus on 8200 k-m<sup>2</sup>. Tontille on merkitty yksi uusi rakennusala asuin-, liike-, toimisto- ja yleiselle rakennukselle (ALY-1). Uutta rakennusoikeutta on 1200 k-m<sup>2</sup>, josta Kiinteistö Oy Lahden Vanha Tevi omistaa 1005 k-m<sup>2</sup> ja kaupunki 195 k-m<sup>2</sup>.

Tontille olevilla rakennuksilla on suojelumerkinnät (sr1, sr2) lukuun ottamatta huonokuntoista kytkinhallin osaa.

### **Maankäytösopimus**

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan maankäytösopimuksen saa solmia vasta kun asemakaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä. Koska asemakaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä, ovat kaupungin

maankäyttö ja aluehankkeet sekä Kiinteistö Oy Lahden Vanha Tevi neuvotelleet ja allekirjoittaneet nyt hyväksyttäväksi esitettävän maankäyttösopimuksen.

### **Korvaukset**

Laaditusta asemakaavamuutoksesta Kiinteistö Oy Lahden Vanha Tevi maksaa kaupungille 15 000 euroa sekä kunnallisteknisenä korvauksena 173 500 euroa. Korvaus tullaan käyttämään asemakaava-alueen lähiympäristön kunnallistekniikan toteuttamiseen ja perusparantamiseen. O

Lisäksi Kiinteistö Oy Lahden Vanha Tevin tulee ostaa kaupungilta rakentamiseen tarvittava rakennusoikeus ennen rakennusluvan hakemista. Kaupungilta ostettavan rakennusoikeuden hinta on kauppakirjan allekirjoitushetken mukainen markkinahinta. Osapuolet allekirjoittavat tonttia koskevan hallinnanjakosopimuksen lisäsopimuksen, jolla Kiinteistö Oy Lahden Vanha Tevi saa hallintaansa rakennettavan rakennuksen alueen, yhtä aikaa kauppakirjan allekirjoittamisen kanssa.

Kaupungilla on suorittamatta 7.7.2016 allekirjoitetun kauppakirjan mukainen tontin pilaantuneiden maiden kunnostamisvelvoite.

Kunnostamisen kustannuksiksi on arvioitu 100 000 €. Kunnostaminen suoritetaan allekirjoitetun maankäyttösopimuksen mukaisesti, kun Kiinteistö Oy Lahden Vanha Tevi on ilmoittanut kaupungille kirjallisesti kiinteistöllä aloitettavista rakennustöistä.

Maankäyttösopimuksella Kiinteistö Oy Lahden Vanha Tevi osallistuu maankäyttö- ja rakennuslakia laajemmin kunnallistekniikan rakentamisen kustannuksiin.

Lahden kaupungin strategian 2030 mukaisesti esitys edistää kestäväen kehityksen mukaista yhdyskuntarakennetta ja liikkumista (A4) lisäämällä

asutusta olemassa olevien palveluiden, liikenneyhteyksien ja kunnallisteknisten verkostojen läheisyydessä.

Vaikutusten arviointi on tehty asemakaavan laatimisen yhteydessä.

Asianosaisena:

Kiinteistö Oy Lahden Vanha Tevi.

## Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimus

## Toimenpiteet

Ote: Kiinteistö Oy Lahden Vanha Tevi