

Lahden kaupunki, Kaupunkiympäristölautakunta, 23.03.2022

§ 40

Kytölän kaupunginosan korttelin 10244 tontin 17 (Kotiniemenkuja 31 ja 35), Kilpiäisten kaupunginosan tilan Tuomisto 398-409-1-14 kahden alueen (Vaskirannankatu 9 ja 13) sekä Hollolan kunnan tilan Sarvikuutti 98-411-1-120 (Sarvikuutti 43) vuokraamisten jatkaminen

1387/10.00.02.01/2022

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

Kaupungingeodeetti Juha Helminen p. 050 387 8710

Maankäyttöinsinööri Petri Solonen p. 050 398 5396

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä

Suunnittelujohtaja Honkanen Petri

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää jatkaa alueiden vuokraamista yhdistyksille uusilla maanvuokrasopimuksilla seuraavasti:

- JHL Lahti ry: Kytölän kaupunginosan yhteisöjen käyttöön tarkoitettu loma- ja matkailualueen korttelin 10244 tontti 17 (398-10-244-17), vuosivuokra 5 750 €.

- Poliisien kesäkotiyhdistys ry: noin 7 400 m²:n alue Kilpiäisten kaupunginosan tilasta Tuomisto 398-40-1-14, vuosivuokra 3 450 €.

- JYTY Lahti ry: noin 7 900 m²:n alue Kilpiäisten kaupunginosan tilasta Tuomisto 398-40-1-14, vuosivuokra 3 450 €.

- Lahden seudun invalidit ry: Hollolan kunnan tila Sarvikuutti 98-441-1-120, vuosi-vuokra 1 610 €.

- Vuokra-aika on enintään 10 vuotta.
- Vuokrat sidotaan elinkustannusindeksiin.
- Vuokramiehillä ei ole oikeutta siirtää vuokraoikeutta kolmannelle osapuolelle ilman kaupungin kirjallista suostumusta.
- Muuten alueiden vuokraamisessa noudatetaan tavanomaisia yhteisöille vuokrattavien rakennettujen alueiden vuokrausehtoja.
- Luovutusehdot ovat voimassa 31.5.2022 saakka.

Perusteluosa

Kaupunki on viimeksi teknisen lautakunnan päätöksellä 15.5.2012 § 82 vuokrannut seuraavat alueet eri yhdistyksille:

JHL LAHTI RY

- Alasenjärven rannalla Kytölän kaupunginosan korttelialueen 10244 tontti 17, pinta-ala 20 062 m².
- Asemakaavan A-2464b yhteisöjen käyttöön tarkoitettua loma- ja matkailualueetta (R-1).
- Vuokra-alueella sijaitsee vuokramiehen omistamat isännöitsijän asuinrakennus, kaksi saunarakennusta, kokoontumis- / kokoustilarakennus ja kuusi noin 25 m²:n kokoista mökkirakennusta sekä pieniä talousrakennuksia.
- Vuokrattu vuodesta 1970.
- Uusin sopimus ajalle 1.6.2012 - 31.5.2022.
- Vuosivuokra 5 000 euroa, ei sidottu indekseihin.
- Hinnoittelun perusteet: Rantapaikan arvo 250 000 €. Koska vuokrasopimusta ei voi siirtää kolmannelle ilman kaupungin suostumusta

(ei kiinnityskelpoinen) ja vuokrasopimus suhteellisen lyhyt, on 5 %:n vuokra laskettu em. rantapaikan arvon 40 %:sta (100 000 €).

POLIISIEN KESÄKOTIYHDISTYS RY

- Vesijärven rannalla noin 7 400 m²:n alue Kilpiäisten kaupunginosan tilasta Tuomisto 398-40-1-14.

- Asemakaavan 31716/A loma-alue (RL-1). Alueelle saadaan rakentaa v. 1964 vahvistetun rakennusjärjestyksen 57 §:n mukaan.

- Lahden läntisten alueiden yleiskaavan Y-202 ja yleiskaavaehdotuksen Y-203 luonnonsuojelualueilla (SL-2, SL-4). Alueella ei saa ryhtyä toimenpiteisiin, jotka saattavat vaarantaa alueen suojeluarvot.

- Vuokra-alueella sijaitsee vuokramiehen omistamat noin 60 hengen päärakennus, noin 25 hengen saunarakennus sekä grillikatos.

- Vuokrattu vuodesta 1937.

- Uusin sopimus ajalle 1.6.2005 - 31.5.2022.

- Vuosivuokra 1.6.2012 alkaen 3 000 euroa.

- Hinnoittelun perusteet: Rantapaikan arvo 150 000–175 000 €. Koska vuokrasopimusta ei voi siirtää kolmannelle ilman kaupungin suostumusta (ei kiinnityskelpoinen) ja vuokrasopimus suhteellisen lyhyt, on 5 %:n vuokra on laskettu em. rantapaikan arvon alarajan 40 %:sta (60 000 €).

JYTY LAHTI RY

- Vesijärven rannalla noin 7 900 m²:n alue Kilpiäisten kaupunginosan tilasta Tuomisto 398-40-1-14.

- Asemakaavan 31716/A loma-alue (RL-1). Alueelle saadaan rakentaa v. 1964 vahvistetun rakennusjärjestyksen 57 §:n mukaan.
- Lahden läntisten alueiden yleiskaavan Y-202 ja yleiskaavaehdotuksen Y-203 luonnonsuojelualueilla (SL-2, SL-4). Alueella ei saa ryhtyä toimenpiteisiin, jotka saattavat vaarantaa alueen suojeluarvot.
- Vuokra-alueella sijaitsee vuokramiehen omistamat kaksi mökkirakennusta, yksi saunarakennus ja kaksi grillikatosta.
- Vuokrattu vuodesta 1937.
- Uusin sopimus 1.6.2005 – 31.5.2022.
- Vuosivuokra 1.6.2012 alkaen 3 000 €.
- Hinnoittelun perusteet: Rantapaikan arvo 150 000–175 000 €. Koska vuokrasopimusta ei voi siirtää kolmannelle ilman kaupungin suostumusta (ei kiinnityskelpoinen) ja vuokrasopimus suhteellisen lyhyt, on 5 %:n vuokra on laskettu em. rantapaikan arvon alarajan 40 %:sta (60 000 €).

LAHDEN SEUDUN INVALIDIT RY

- Kutajärven rannalla Hollolan kunnan tila Sarvikuutti 98-441-1-120, pinta-ala 4 710 m².
- Hollolan Kirkonseudun-Pyhäniemen osayleiskaavan matkailupalvelujen aluetta, joka varataan yhdistyksen tai yhteisön lomakeskusta tai lomakylää varten (RM-1).
- Tilalla sijaitsee mm. toistakymmentä yhdistyksen jäsenten hallinnassa olevaa pientä mökkiä, ruokala, saunarakennus, jossa kaksi saunaa pukuhuoneineen, Kärkölä- ja Kuutinpirtti mökit sekä grillikatos.
- Vuokrattu vuodesta 1952.

- Uusin sopimus 1.1.2011 - 31.5.2022.

- Vuosivuokra 1.1.2013 alkaen 1 400 euroa.

- Hinnoittelun perusteet: Lomarakennuspaikan arvo 70 000–80 000 €. Koska vuokrasopimusta ei voi siirtää kolmannelle ilman kaupungin suostumusta (ei kiinnityskelpoinen) ja vuokrasopimus suhteellisen lyhyt, on 5 %:n vuokra on laskettu em. lomarakennuspaikan arvon alarajan 40 %:sta (28 000 €).

Vuokrasopimukset päättyvät 31.5.2022. Lahden seudun invalidit ry on 11.11.2021 päivätyllä hakemuksella pyytänyt Sarvikuutti tilan vuokraamisen jatkamista kymmenellä vuodella. Kaupunkisuunnittelun ja JHL Lahti ry:n edustajat ovat 24.2.2022 neuvotelleet vuokraamisen jatkamisesta.

Kaupunkisuunnittelu on 28.2. lähettänyt yhdistyksille

maanvuokrasopimusluonnokset, joiden ehdoilla kaupunkisuunnittelu on valmis esittämään lautakunnalle alueiden vuokraamisen jatkamista.

Kaupunkisuunnittelun ja Jyty Lahti ry:n edustajat ovat 11.3.2022 käyneet läpi maanvuokrasopimusluonnoksen ehdot. Poliisien kesäkotiyhdistys ry:n hallitus on päättänyt jatkaa vuokraamista luonnoksen ehdoilla.

Alueiden vuokrasopimukset ovat alun perin olleet vastikkeettomia.

Viimeistään teknisen lautakunnan päätöksellä 15.5.2012 § 82 alueista

alettiin periä vuokraa. Vuokrat perustuvat vuokra-alueiden arvioituihin markkina-arvoihin. Vuonna 2012 kaupungin maankäyttö esitti

lautakunnalle, että vuokra laskettaisiin markkina-arvon puolesta (50 %)

arvosta, koska vuokraoikeuksia ei saa siirtää kolmannelle ilman kaupungin suostumusta (ei kiinnityskelpoisia) ja koska vuokrasopimusten jatkot ovat suhteellisen lyhyitä. Lautakunta päätti, että vuokrat lasketaan markkina-

arvon 40 % osuudesta. Kaupungin tekemät maanvuokrasopimukset on

pääsääntöisesti sidottu ja sidotaan elinkustannusindeksiin. Em. sopimuksia ei sidottu mihinkään indeksiin.

Elinkustannusindeksi on noussut lautakunnan päätöksentekovuodesta 2012 vuoteen 2022 mennessä noin 8 %. Indeksien kasvu ei kuitenkaan ole seurannut maapohjan arvon kasvua, joten on perusteltua, että vuokria korotetaan kaupungin omakotitonttien vyöhykehintojen kasvun suhteessa. Vyöhykehinnat ovat vuodesta 2012 lähtien alueittain kasvaneet noin 15–20 %, joten vuokria esitetään korotettavan 15 %:lla. Koska kaikki elinkustannusindeksien käytön rajoittamista koskevat lait ovat päättyneet, esitetään, että vuokrat sidotaan elinkustannusindeksiin. Vuokra-ajaksi esitetään maksimissaan 10 vuotta, jolloin yhdistykset voivat tahoillaan päättää kuinka monta vuotta haluavat vuokraamistaan jatkaa. Vuokrasopimusten molemmilla osapuolilla on oikeus perustellusta syystä irtisanoa vuokrasopimus maanvuokralain säädösten perusteella. Irtisanomisaika on kolme kuukautta. Muilta osin vuokraamisen jatkamisen ehdot vastaavat pääosin päättyvien sopimusten ehtoja.

Esityksen strategianmukaisuus:

Esitys tukee kaupungin strategian mukaista vetovoimaisen ja hyvinvointia lisäävän työ- ja elinympäristön luomista (A1).

Asianosaisina:

- Lahden JHL ry
- Poliisien Kesäkotiyhdistys ry
- Jyty Lahti ry
- Lahden seudun invalidit ry

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimus

Toimenpiteet

Ote: Lahden JHL ry, Poliisien Kesäkotiyhdistys ry, Jyty Lahti ry ja Lahden seudun invalidit ry