

Lahden kaupunki, Kaupunkiympäristölautakunta, 15.06.2022

§ 105

Keski-Lahden kaupunginosan sosiaalitointa- ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueen 1000 tontin 6 luovuttaminen , Oikokatu 2, Harjukatu 48, Hämeenkatu 25, Saimaankatu 6

3591/10.00.02.01/2022

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

Kaupungingeodeetti Juha Helminen, 050 387 8710

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Samalla lautakunta tarkasti pöytäkirjan tämän asian osalta kokouksessa.

Esittelijä

Suunnittelujohtaja Honkanen Petri

Päätösehdotus

Lautakunta päättää hyväksyä liitteenä olevan maanvuokrasopimuksen, jolla kaupunki vuokraa Kiinteistö Oy Lahden Harjulle Keski-Lahden kaupunginosan sosiaalitointa- ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueen 1000 tontin 6 (398-1-1000-6).

Tontin vuokraamisen ehdot ovat voimassa 31.10.2022 saakka.

Päätäessään liitteenä olevan maanvuokrasopimuksen hyväksymisestä lautakunta hyväksyy myös maanvuokrasopimuksen liitteen "Sopimus pysäköintilaitoksen rakentamisesta".

Maanvuokrasopimus ja sen liitteenä oleva "Sopimus pysäköintilaitoksen

rakentamisesta” tulevat kaupunkia sitovaksi edellyttäen, että Konserni ja tilajaos tekee lainvoimaisen päätöksen tontilla sijaitsevan Lahden sote-keskuksen rakennuksen myymisestä vuokramiehelle.

Lautakunta valtuuttaa kaupungingeodeetin allekirjoittamaan ja tekemään maanvuokrasopimukseen sekä sen liitteenä olevaan sopimukseen ”Sopimus pysäköintilaitoksen rakentamisesta” pieniä merkitykseltään vähäisiä muutoksia.

Käsittely

Jäsenet Minerva Kastehelmi ja Anneli Viinikka ilmoittivat olevansa esteellisiä. Molempien esteellisyys todettiin hallintolain 28 § 1 momentin 5 kohdan perusteella. Jäsenet Minerva Kastehelmi ja Anneli Viinikka poistuivat asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Perusteluosa

Kaupunki on valmistellut Lahden sote-keskuksen (entisen kaupunginsairaalan) rakennuksen myyntiä ja tontin vuokraamista yksityiselle taholle kaupungin tilalinjausten mukaisesti. Linjausten tavoitteena on, että kaupunki omistaa ja hallinnoi rakennuksia, jotka ovat ja tulevat olemaan sen omassa käytössä. Kyseinen sote-keskuksen rakennus tulee palvelemaan vuoden 2023 alkupuoliskosta lähtien perustettua hyvinvointialuetta, minkä johdosta sitä esitetään myytäväksi. Konserni- ja tilajaos päättää tontilla sijaitsevan rakennuksen myymisestä vuokramiehelle 20.6.2022 järjestettävässä kokouksessaan. Käytyjen neuvotteluiden lopputulemana rakennuksen ostajaksi ja tontin vuokramieheksi esitetään LähiTapiola Yhteiskuntakiinteistöt Suomi Ky:n perustamaa Kiinteistö Oy Lahden Harju nimistä yhtiötä.

LähiTapiola Yhteiskuntakiinteistöt Suomi Ky sijoittaa yhteiskunnallista käyttötarkoitusta palveleviin suomalaisiin kiinteistöihin ja rakennuksiin.

Rahaston sijoittajia ovat Keva, Valtion Eläkerahasto (VER), Eläkekassa Verso ja Kirkon eläkerahasto (KER). Sen ydintoiminta on kiinteistöjen ja vuokralaisasiakkaiden huolenpidossa. Rahaston hallinnointiyhtiö on LähiTapiola Vaihtoehtorahastot Oy.

Korttelin 1000 tontti 6 on sosiaalitointa- ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialuetta (YS-1). Vuokrattavan tontin pinta-ala on 25 826 m² ja rakennusoikeus 36 450 k-m², josta on käytetty 19 236 k-m². Tontin rakennusten hinnasta ja rakennusoikeuden yksikköhinnasta sekä maanvuokrasta on teetetty kaksi arviota: Newsec 28.2.2022 ja Realia 11.3.2022. Arvioiden mukaiseksi rakennusoikeuden keskimääräiseksi yksikköhinnaksi on saatu 275 €/k-m². Vuokran suuruuden määrittelyn perusteena on käytetty kohteen käytettyä kerrosneliömetrimäärää 19 236 k-m², koska tällä hetkellä eikä lähitulevaisuudessa ole tiedossa uudisrakentamis- tai laajentamishankkeita, jotka nostaisivat käytetyn rakennusoikeuden määrää. Esitetyin perustein 5 % pääomavuokraprosenttia käyttämällä tontin vuotuiseksi maanvuokraksi esitetään 264 495 €/v. Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin. Mikäli tontin käytetty kerrosneliömetrimäärä lisääntyy uudisrakentamisen tai saneeraamisen johdosta käytetystä 19 236 km²:sta, korotetaan vuokraa käytetyn rakennusoikeuden suhteessa käyttäen yksikköhintana sen hetkistä indeksikorjattua maanvuokraa.

Tontille on laadittavana asemakaavanmuutos A-2764, jonka tavoitteena on mahdollistaa rakenteellisen pysäköintilaitoksen toteuttaminen pääsääntöisesti tontilla sijaitsevan nykyisen pysäköintialueen paikalle. Vuokramies antaa laadittavalla maanvuokrasopimuksella ja sen liitteenä olevalla sopimuksella "Sopimus pysäköintilaitoksen rakentamisesta" hyväksyntänsä sille, että asemakaavanmuutoksen toteutuessa nykyinen sote-keskuksen tontti voidaan jakaa Kaupungin toimesta ja kustannuksella

kahdeksi erilliseksi tontiksi: sote-keskuksen tontti ja pysäköintilaitoksen tontti edellyttäen, että edellä tarkoitettulle pysäköintilaitoksen tontille tosiasiallisesti rakennetaan ilman aiheetonta viivästystä rakenteellinen pysäköinti, joka tulee palvelemaan myös sote-keskuksen käyttäjiä ja asiakkaita. Kaupungin tulee kuitenkin kaikissa tilanteissa turvata sote-keskuksen asianmukainen toimivuus ja käytettävyys. Tontin pienentäminen ei vaikuta laadittavan maanvuokrasopimuksen ehtoihin mukaan lukien vuokran suuruus. Vuokramiestä kuullaan asemakaavan valmistelun aikana, kuten muitakin osallisia. Vuokramies sitoutuu edistämään asemakaavanmuutoksen toteutumista ja olemaan hakematta muutosta päätöksiin valittamalla tai muuten. Maanvuokrasopimuksen liitteenä olevalla sopimuksella ”Sopimus pysäköintilaitoksen rakentamisesta” on sovittu ennakkoon pysäköintilaitoksen mahdolliseen rakentamisvaiheeseen ja valmistumisen jälkeiseen aikaan liittyvistä velvoitteista ja oikeuksista sekä pysäköintilaitoksen rakentamisen Osapuolten välisiin muihin sopimuksiin aiheuttamista muutoksista.

Osapuolet ovat tietoisia, että mahdollinen pysäköintilaitoksen rakentaminen tulee vaikuttamaan sote-keskuksen henkilöstön, asiakkaiden ym. liikennöintiin ja liikkumiseen rakentamisaikana huomattavasti ja tämän vuoksi Kaupunki sitoutuu huolehtimaan ja vastaamaan siitä, että pysäköintilaitoksen rakentamisesta ei aiheudu tarpeetonta haittaa sote-keskuksen vuokralaisille tai käyttäjille taikka muutoinkaan sote-keskuksen tontilla sijaitseville rakennuksille. Kaupunki sitoutuu vastaamaan kuluista ja kustannuksista, jotka aiheutuvat pysäköintitalon rakentamisesta Kiinteistölle tai Vuokralaiselle väliaikaisen pysäköinnin, kulkureittien ja saattoreittien järjestämisestä sekä tarvittavista muutoksista, joita Kiinteistölle, Vuokralaiselle ja Rakennuksiin tulee tehdä pysäköintitalon rakentamisen aikana ja vuoksi sekä Rakennuksien ja Kiinteistön

palauttamisesta vastaavaan tasoiseen kuntoon, kuin ne olivat ennen pysäköintitalon rakentamisen aloittamista.

Kaupunki vastaa asemakaavanmuutoksen laatimisesta ja mahdollisesta tontin jakamisesta kustannuksellaan. Maanvuokrasopimus tullaan kohdentamaan jakamisen jälkeen muodostettavaan sote-keskuksen tonttiin.

Voimassa olevan asemakaavamääräyksen mukaisesti tontille on rakennettava 120 autopaikkaa olemassa olevaa 19 236 k-m² suuruista rakennettua kerrosalaa varten. Mikäli tontille toteutetaan rakenteellinen pysäköintilaitos, sitoutuu kaupunki tai kaupungin sijaan tullut rakentamaan nykyisen sote-keskuksen edellyttämät 120 rakenteellista autopaikkaa pysäköintilaitokseen kustannuksellaan. Kyseisten autopaikkojen rakentamisesta vuokramiehen ja kaupungin tulee ennen tontin mahdollista jakamista ja rakentamistoimenpiteisiin ryhtymistä laatia erillinen sopimus, jossa sovitaan tarkemmin tämän kohdan mukaisista velvoitteista.

Mikäli vuokramies laajentaa nykyistä sote-keskuksen rakennusta, sitoutuu vuokramies kustannuksellaan osoittamaan uudisrakentamisen osalta asemakaavan edellyttämät autopaikat rakennettavaan pysäköintilaitokseen rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymällä tavalla.

Kaupunki sitoutuu huolehtimaan siitä, että Vuokralaisella on aina etusija vuokrata pysäköintilaitoksesta 120 autopaikkaa käyttöönsä. Lisäksi Kaupunki pyrkii myötävaikuttamaan, että Vuokralaisella on muutoinkin tarvitsemansa määrä autopaikkoja käytössä.

Pysäköintilaitoksen toteuttamisesta vastaa kaupunki tai kaupungin sijaan tullut. Kaupunki sitoutuu sisällyttämään pysäköintilaitoksen tontin luovuttamista, rakentamista ja operointia koskevaan luovutuskirjaan ja mahdollisiin sopimuksiin tämän maanvuokrasopimuksen mukaiset ehdot.

Päijät-Hämeen hyvinvointikuntayhtymä on tietoinen ja hyväksyy esitetyn järjestelyn.

Esityksen strategian mukaisuus:

Tonttien vuokraaminen tukee osaltaan kaupunkistrategian 2030 tavoitteiden toteutumista

- Rakennamme kaupungin toiminnan talouden kestäväälle kasvulle.
- Emme tee yksin, vaan etsimme aktiivisesti kumppanuuksia ja kehitämme kaupunkia yhdessä erilaisten toimijoiden kanssa.

Asianosaisena:

- Konserni- ja tilajaos
- LähiTapiola Yhteiskuntakiinteistöt Suomi Ky, Lasse Westberg
- Päijät-Hämeen Hyvinvointikuntayhtymä, Johanna Aittamurto

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimus

Toimenpiteet

Ote:

- Konserni- ja tilajaos
- LähiTapiola Yhteiskuntakiinteistöt Suomi Ky, Lasse Westberg
- Päijät-Hämeen Hyvinvointikuntayhtymä, Johanna Aittamurto