

Lahden kaupunki, Kaupunkiympäristölautakunta, 15.06.2022

§ 90

Kartanon kaupunginosan yleisten pysäköintilaitosten korttelialueen 2151 tontin 6 vuokraaminen (Kartanonkatu 6)

3295/10.00.02.01/2022

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

Kaupungingeoeetti Juha Helminen, 050 387 8710

Maankäyttöinsinööri Peri Solonen, 050 398 5396

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä

Suunnittelujohtaja Honkanen Petri

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää vuokrata liitteen maanvuokrasopimusluonnoksen ehdoilla Kartanon kaupunginosan korttelialueen 2151 tontin 6 (398-2-2151-6) Lahden Pysäköinti Oy:lle 50 vuodeksi elinkustannusindeksiin sidotulla 19 800 €:n vuosivuokralla. Vuokranmaksu porrastetaan Ranta-Kartanon alueen rakentumisen mukaisesti, siten että kaupunki ei peri vuokraa rakentamisajalta. Kaupunki alkaa perimään 25 % vuokrasta pysäköintitalon hyväksytyä käyttöönottokatselmusta seuraavan kuukauden alusta lukien. Vuokraa korotetaan 12,5 % kortteleiden 2153 ja 2154 osalta kunkin korttelin hyväksytyä käyttöönottokatselmuksen seuraavan kuukauden alusta lukien. Vastaavasti vuokraa korotetaan 25 %, kun kaupunki on ostanut lahden Pysäköinniltä Kisapuiston edellyttämät minimissään 100

autopaikkaa. Viimeinen 25 % korotus tehdään kahdessa vaiheessa korttelin 2151 vesiliikuntakeskuksen hyväksytyä käyttöönottokatselmusta seuraavan kuukauden alusta lukien 12,5 % ja viimeinen 12,5 % korotus hotellin hyväksytyä käyttöönottokatselmusta seuraavan kuukauden alusta lukien.

Mikäli pysäköintitalon valmistuttua autopaikojen määrä poikkeaa alustavasta 440 autopaikasta, on kaupungilla oikeus korottaa vuokraa toteutuneiden autopaikkojen määrällä hinnalla 75 €/ap/kk x 0,05.

Mikäli vuokrattavalta alueelta löytyy rakentamisen yhteydessä pilaantuneita tai jätteensekaisia maa-aineksia, joiden poistaminen edellyttää tavanomaisesta rakentamisesta poikkeavia toimenpiteitä vastaa kaupunki niiden kustannuksista.

Lautakunta valtuuttaa kaupungingeodeetin päättämään hinnoittelun mahdollisesta tarkistamisesta sekä vähäisistä muutoksista liitteen sopimusluonnokseen.

Perusteluosa

Kaupunginhallitus on 12.4.2021 § 146 ja kaupunginvaltuusto 19.4.2021 § 44 päättänyt, että Ranta-Kartanon yleisten pysäköintilaitosten korttelialueen 2151 tontille 6 osoitteessa Kartanonkatu 6 rakennetaan pysäköintitalo.

Kyseisillä päätöksillä pysäköintitalon toteuttajaksi ja operaatoriksi päätettiin Lahden Pysäköinti Oy, joka on alkuvaiheessa Pysäköintitalon ainoa osakas. Lahden Pysäköinnillä on mahdollisuus myydä harkintansa mukaan velvoiteautopaikkoja ja omistusosuuksia yhtiöstä liikekiinteistöille (kylpylähotelli ja erillinen liiketila).

Ranta-Kartanon alueen asemakaava perustuu pysäköinnin järjestämisen osalta siihen, että alueelle rakennetaan yleinen pysäköintitalo, johon sijoitetaan osa Ranta-Kartanon asuin-, liike- ja toimistorakennusten (AL-1) korttelialueiden 2150, 2152, 2153 ja 2154 autopaikoista velvoiteautopaikkoina sekä mm. uimahallin ja Kisapuiston autopaikat. Pysäköintitaloon tulee myös pääosa Kartanonkadun varrelle suunniteltujen hotellin, kylpylän, liiketilojen ja asuntojen autopaikoista. Urakkasopimus pysäköintitalon rakentamisesta on allekirjoitettu siten, että töiden on tavoite alkaa kesä-heinäkuun aikana.

Hanketta on aiemmin valmisteltu niin, että pysäköintitalo kuuluisi hankekumppani Kinoksen toteuttamaan hotelli/vesiliikuntakeskuskokonaisuuteen. Teetettyjen selvitysten ja asiantuntijalausuntojen perusteella kaupunki päätti toteuttaa pysäköintitalon omana hankkeenaan johtuen sekä hankintalain vaatimuksista että Ranta-Kartanon alueen ja Kisapuiston toteuttamisaikatauluista. Pysäköintitalon toteutuessa Ranta-Kartanon alueen nykyiset tilapäiset maantasopaikat tulevat poistumaan.

Lahden Pysäköinti on myynyt jo rakennetulle korttelille 2150 ja rakenteilla olevalle korttelille 2152 yhteensä 89 velvoiteautopaikkaa (yhteisarvo 2,225 milj.€). Autopaikat on sijoitettu tilapäisesti Toriparkkiin ennen ko. pysäköintitalon valmistumista. Rakentamattomille kaupungin omistamille vielä luovuttamattomille kortteleille 2153 ja 2154 tulee pysäköintitaloon 43 - 131 autopaikkaa. Kunnostettavan Kisapuiston autopaikkatarve tulee olemaan 100 (-150) paikkaa ja uimahallin 41 paikkaa. Pysäköintitalon pohjoispuolisen korttelin (hotelli, kylpylä, liiketilat ja asuintornit) autopaikkatarve on noin 110 paikkaa, eteläisen liiketilan noin 20 paikkaa. Pysäköintitalon kokonaispaikkamäärä tulee olemaan 440–500 autopaikkaa. Autopaikat ovat pääosin nimeämättömiä ja yhteiskäyttöisiä. Ranta

Kartanon alueen velvoiteautopaikojen kokonaismyyntitulojen on arvoitu olevan 6–8 milj.€ ja niiden on arvoitu kertyvän osissa seuraavan viiden vuoden aikajänteellä.

Pysäköintitalon toteuttamista on perusteltu kiirehtiä, koska asuinkortteleiden jo myytyt autopaikat tulee mahdollisimman pian saada asukkaiden käyttöön Ranta-Kartanon pysäköintitaloon kuten on suunniteltu. Rakentamattomat muut kaksi korttelia Kyösti Kallion kadun varrella ovat jo niin kaukana Toriparkista, että niiden kaavan edellyttämät autopaikat tulee sijoittaa suoraan alueen uuteen pysäköintitaloon.

Tontti 6 on asemakaavan yleisten pysäköintilaitosten korttelialuetta (LPY-1). Alueelle saa sijoittaa myös vesiliikuntakeskusta palvelevia tiloja ja erillisiä liiketiloja. Rakennukset on rakennettava korttelialueen rajaan kiinni. Tontin pinta-ala on 2 766 m² ja rakennusoikeus 11 500 k-m² (e=4,16). Rakennuksen saa rakentaa kuuteen (VI) kerrokseen.

Kaupunkisuunnittelu esittää, että tontti vuokrataan Lahden Pysäköinti Oy:lle 50 vuodeksi. Tontin vuokra esitetään hinnoiteltavaksi yksikköhinnalla 75 €/autopaikka/kk. Alustavalla 440 autopaikkamäärällä 5 %:n pääomavuokralla vuosivuokraksi saadaan $75 \text{ €} \times 440 \times 12 \times 0,05 = 19\ 800 \text{ €}$. Ydinkeskustassa sijaitsevan maanalaisen Toriparkin vuokra on hinnoiteltu aikanaan samalla periaatteella yksikköhinnalla 95 €/ap/kk.

Vuokranmaksu esitetään porrastettavaksi Ranta Kartanon alueen rakentumisen mukaisesti, siten että kaupunki ei peri vuokraa rakentamisajalta. Kaupunki alkaa perimään 25 % vuokrasta pysäköintitalon hyväksytyä käyttöönottokatselmusta seuraavan kuukauden alusta. Vuokraa korotetaan 12,5 % kortteiden 2153 ja 2154 osalta kunkin korttelin hyväksytyä käyttöönottokatselmusta seuraavan kuukauden alusta. Vastaavasti vuokraa korotetaan 25 %, kun kaupunki on ostanut lahden

Pysäköinniltä Kisapuiston edellyttämät minimissään 100 ap. Viimeinen 25 % korotus tehdään kahdessa vaiheessa vesiliikuntakeskuksen hyväksytyä käyttöönottokatselmusta seuraavan kuukauden alusta 12,5 % ja vastaavasti viimeinen 12,5 % korotus hotellin hyväksytyä käyttöönottokatselmusta seuraavan kuukauden alusta lukien.

Mikäli vuokrattavalta alueelta löytyy rakentamisen yhteydessä pilaantuneita tai jätteensekaisia maa-aineksia, joiden poistaminen edellyttää tavanomaisesta rakentamisesta poikkeavia toimenpiteitä vastaa kaupunki niiden kustannuksista.

Esityksen strategianmukaisuus:

Esitys tukee osaltaan LAHTI 2030 Tehty kestäväksi strategian tavoitteiden saavuttamista

- tarjoamalla yrityksille sekä asukkaille kestävän kaupunkirakenteen
- tekemällä Lahden keskustasta elävän ja turvallisen sekä parantamalla asuinalueiden viihtyisyyttä.

Vaikutusten ennakoarviointi:

Vaikutusten ennakoarviointi on tehty alueen asemakaavoituksen yhteydessä.

Asianosaisina:

Lahden Pysäköinti Oy

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimus



Kaupunkiympäristölautakunta

Päätöspäivämäärä 15.06.2022 § 90

Toimenpiteet

Ote: Lahden Pysäköinti Oy