

Lahden kaupunki, Kaupunkiympäristölautakunta, 15.06.2022

§ 95

Maanvuokrasopimuksen lisäsopimus Mukkulan kaupunginosan yhdistettyjen liike- ja oppilaskerrostalojen korttelialueen 7409 tontti 3 (Ritaniemenkatu 10)

3364/10.00.02.01/2022

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

Kaupungingeodeetti Juha Helminen, 050 387 8710

Maankäyttöinsinööri Petri Solonen, 050 398 5396

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä

Suunnittelujohtaja Honkanen Petri

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää hyväksyä liitteenä olevan maanvuokrasopimuksen lisäsopimuksen, jolla sovitaan tontin 398-7-7409-3 Ritaniemenkatu 10 jäljellä olevan vuokrakauden toiminnasta ja toimenpiteistä sopimuksen päätyttyä.

Lautakunta valtuuttaa kaupungingeodeetin tekemään sopimukseen vähäisiä muutoksia.

Perusteluosa

Kaupunki on 8.10.1969 allekirjoitetulla vuokrasopimuksella ja 17.9.1979, 28.3.1980, 19.2.1981 ja 10.8.1981 allekirjoitetuilla lisäsopimuksilla vuokrannut Mukkulan kaupunginosan korttelialueen 7409 tontin 3

Oppilastalo Oy:lle oppilasasuntola- ja matkailuhotellitarkoituksiin aikavälille 8.10.1969 – 31.5.2030.

Vuokratontti on vuonna 2002 lainvoiman saaneen asemakaavan A-2060 yhdistettyjen liike- ja oppilasasuntokerrostalojen korttelialuetta, jolla sallitaan viereistä kartanopuistoa ja matkailukäyttöä tukevia toimintoja (ALO-1). Tontin pinta-ala on 16 435 m² ja rakennusoikeus 7 505 k-m² (e=0,46), josta on käytetty 7 445 k-m². Tontilla sijaitsee yksi vuonna 1970 valmistunut 1980-luvulla laajennettu ja yksi 1980-luvulla valmistunut kolmekerroksinen kerrostalorakennus. Rakennukset ovat toimineet oppilasmajoituksessa ja kesähotellina maanvuokrasopimuksen ja alueen voimassa olevan asemakaavan käyttötarkoituksen mukaisesti.

Maanvuokrasopimus ja rakennukset siirtyivät fuusion myötä Lahden Asunnot Oy:lle. Lahden Asunnot Oy myi kohteen 31.1.2020 päivätyllä kauppakirjalla Asunto Oy Lahden Ritaniemi nimiselle yhtiölle.

Maanvuokrasopimuksen nykyinen haltija Asunto Oy Lahden Ritaniemi on hakenut alueelle asemakaavanmuutosta, jonka tavoite oli muuttaa alue tavanomaiseen asumiseen. Asemakaavan muutoksen käynnistämiseen liittyvien keskustelujen yhteydessä Lahden kaupunki on todennut, että kaupungin tavoite ei ole jatkaa kyseisen kohteen maanvuokrasopimustaan päätyttyä sopimuksen mukaisessa käyttötarkoituksessa, koska nykyiset rakennukset eivät kaupunkikuvallisesti sovellu Mukkulan kartanoympäristön kulttuurimaisemaan. Kyseistä syystä kaupunki ei myöskään nähnyt tarkoituksenmukaiseksi lähteä edistämään alueen asemakaavoitusta ennen kuin osapuolilla on yhteinen näkemys tavoitetilasta. Yhteisen tavoitetilan saavuttamiseksi osapuolet ovat käyneet rakentavia neuvotteluja, joiden lopputulemana osapuolet ovat laatineet liitteenä olevan maanvuokrasopimuksen lisäsopimuksen koskien tontin jäljellä olevaa vuokra-aikaa ja toimimista sen päätyttyä.

Kyseisellä lisäsopimuksella osapuolet ovat sopineet mm:

- vuokramies tekee selvityksen rakennusten kunnosta ja mahdolliset kuntotutkimukset,

- vuokramies hakee tontin vuokrasopimuksen vuokra-ajan loppuun saakka voimassa olevan poikkeamispäätöksen tontin käyttötarkoituksen muuttamisesta vakinaiseen asumiskäyttöön kaavamääräyksestä poiketen, ja

- vuokramies hakee määräaikaisen rakennusluvan käyttötarkoituksen muuttamisesta ja tarvittavista muutoksista rakennuksiin ja niissä oleviin asuntoihin (tarvittaessa).

- tontin vuokran suuruus tarkistetaan sopimuskauden loppukaudelta vastaamaan poikkeamispäätöksen käyttötarkoitusta

- vuokrasopimusta ei jatketa sopimuskauden päätyttyä

- kaupungilla on optio päättää sopimus viiden (5) vuoden jälkeen erityisin sopimuksessa yksilöidyin ehdoin

- sopimuksen päätyttyä kaupunki korvaa rakennusten sen hetkisen markkina-arvon

- kaupungilla on mahdollisuus asemakaavoittaa tontti parhaaksi katsomaansa käyttötarkoitukseen sopimuskauden aikana.

Kaupunkisuunnittelu esittää, että lautakunta hyväksyy päätöksenteon liitteenä olevan lisäsopimuksen.

Esityksen strategianmukaisuus:

Esitys tukee osaltaan LAHTI 2030 Tehty kestäväksi strategian tavoitteiden saavuttamista rakentamalla kaupungin toiminnan talouden kestäväälle kasvulle.

Vaikutusten ennakoarviointi:

Vaikutusten ennakoarviointi on tehty alueen asemakaavoituksen yhteydessä.

Asianosaisina:

Asunto Oy Lahden Ritaniemi

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimus

Toimenpiteet

Ote: Asunto Oy Lahden Ritaniemi