

Lahden kaupunki, Kaupunkiympäristölautakunta, 14.12.2022

§ 188

Kujalan kaupunginosan teollisuutta, varastointia ja niihin liittyvää liiketoimintaa palvelevien rakennusten sekä tavaraliikenneterminalitoimintojen korttelialueen 19026 tontin 2 luovutusehdot (Kujalankatu 12)

16553/10.00.02.01/2022

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

Kaupungingeodeetti Juha Helminen p. 050 387 8710

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Samalla lautakunta tarkasti pöytäkirjan tämän asian osalta heti.

Esittelijä

Suunnittelujohtaja Honkanen Petri

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää hyväksyä liitteenä olevan Kujalan kaupunginosan korttelialueen 19026 tonttia 2 (398-19-26-2) koskevan Lahden kaupungin ja Fazer Makeiset Oy:n välisen kiinteistön kaupan esisopimuksen ja sen liitteenä olevan kauppakirjaluonnoksen. Kiinteistön kaupan esisopimus on allekirjoitettava viimeistään 31.12.2023.

Lautakunta valtuuttaa kaupungingeodeetin allekirjoittamaan esisopimuksen ja sen liitteenä olevan kauppakirjan sekä tekemään sopimukseen merkitykseltään vähäisiä muutoksia.

Samalla kaupunkiympäristölautakunta tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta heti.

Perusteluosa

TAUSTAA

Fazer Makeiset Oy (jäljempänä Fazer) suunnittelee sijoittavansa Lahden kaupungin Kujalan logistiikka- ja yritystoimintojen alueelle uuden makeistehtaan. Lahden kaupungin sijoittautumisryhmän ja Fazerin edustajien välisten neuvotteluiden tuloksena makeistehdas on mahdollista sijoittaa Lahden kaupungin omistamalle Pippo-Kujalan alueella sijaitsevalle tontille.

Neuvotteluista vastanneeseen Lahden sijoittautumisryhmään on kuulunut edustajia kaupungin johdosta, kaupunkikehityksestä, konsernihallinnosta, sivistyspalveluista sekä Lahden Seudun Kehitys LADEC Oy:stä.

KAUPUNGINHALLITUS

Kaupunginhallitus on 23.5.2022 § 184 hyväksynyt Fazer Makeiset Oy:n ja Lahden kaupungin välisen Yhteistyösopimuksen sekä valtuuttanut kaupunginjohtajan allekirjoittamaan sen. Samalla kaupunginhallitus ohjeisti kaupunkiympäristölautakuntaa käsittelemään tonttia koskevan varauspäätöksen ja muut tarvittavat päätökset yhteistyösopimuksen periaatteiden mukaisesti. Kaupunkiympäristölautakunta käsittelee Yhteistyösopimuksen kokouksessaan 25.5.2022 § 87.

YHTEISTYÖSOPIMUS

Fazerin ja Lahden kaupungin edustajat ovat allekirjoittaneet yhteistyösopimuksen kaupunginhallituksen hyväksynnän ja kaupunkiympäristölautakunnan käsittelyn jälkeen. Sopimuksen tavoitteena

on kehittää ja vahvistaa osapuolten kumppanuutta siten, että yhteistoiminta tukee uuden tuotantolaitoksen rakentamista, käyttöönottoa ja toimintaa, molempien osapuolten strategisia ja operatiivisia tavoitteita sekä kilpailukyvyyn kasvattamista. Sopimuksella LADEC ja Lahti sitoutuvat myös myötävaikuttamaan ja koordinoimaan yhteistyösopimuksia, joita on tarkoitus tehdä muiden Fazerin sijoittumista Lahteen tukevien osapuolten kanssa.

Yhteistyösopimuksella kaupunki sitoutui varaamaan Fazerille noin 34 hehtaarin suuruisen muodostettavan tontin 31.12.2023 saakka sekä vastaamaan tontin esirakentamisesta sopimuksessa esitettyyn tasoon sovitussa aikataulussa. Kaupunki on jo aloittanut tontin esirakentamisen.

Sopimuksen mukaan tonttia koskeva kiinteistökaupan esisopimus on tarkoitus tehdä erikseen yhteistyösopimuksen allekirjoittamisen jälkeen. Lopullinen kiinteistön kauppa on määrä tehdä sen jälkeen, kun Fazer on tehnyt investointipäätöksen. Kiinteistökaupan esisopimus ja sen liitteenä oleva kauppakirjaluonnos on tehty Yhteistyösopimuksen mukaisena.

KAAVATILANNE

Sopimuksen kohde on 24.11.2022 lainvoiman saaneen asemakaavan A-2883a teollisuutta, varastointia ja niihin liittyvää liiketoimintaa palvelevien rakennusten sekä tavaraliikenneterminalitoimintojen (TL-1) korttelialuetta. Asemakaavan ja siihen liittyvän tonttijaon perusteella sopimuksen kohteeksi on lohkottu 30.11.2022 rekisteröity tontti 2. Tontin pinta-ala on 341 717 m² ja rakennusoikeus tehokkuusluvulla e=1,0 sama kuin tontin pinta-ala.

ESISOPIMUS JA TONTIN HINNOITTELU

Fazerin ja Lahden kaupungin kaupunkisuunnittelun ja lakipalveluiden edustajat ovat yhteistyösopimuksen periaatteita noudattaen neuvotelleet liitteenä olevan tonttia 2 koskevan kiinteistön kaupan esisopimuksen ja kauppakirjaluonnoksen hankkeen toteuttamisen mahdollistamiseksi.

Esirakennetun asemakaavan mukaisen rekisteröidyn tontin maapohjan luovutushinta on 6 492 623 € (19 €/m²), joka on Yhteistyösopimuksen ja ulkopuolisen arvioitsijan arvion mukainen.

Kuntalain määräämää menettelytapaa noudattaen on varmistuttu siitä, että kauppahintaan ei sisälly kiellettyä valtiontukea ja että kauppahinta on markkinaehtoinen.

ESISOPIMUS JA ESIRAKENTAMINEN

Esisopimuksen ja sitä edeltäneen Yhteistyösopimuksen ehtojen mukaan kaupunki saattaa kustannuksellaan loppuun tontin esirakentamisen kolmessa vaiheessa seuraavassa aikataulussa:

- Fazerin suunnitelmien mukainen rakentaminen lohkolla I on mahdollista 1.10.2023 lähtien ja rakennuslupa ja muut mahdolliset luvat on mahdollista saada 30.9.2023 mennessä.
- Lohkon II mukainen esirakentaminen valmistuu 31.12.2023 mennessä.
- Voimajohtolinjanalueen rakennustöiden lohkolla III tulee valmistua viimeistään 31.12.2024.

Mikäli esirakentaminen ei ole valmistunut em. aikataulussa tekemättä jäänyt esirakentaminen huomioidaan lopullisessa kauppakirjassa kaupungin velvoitteena.

ESISOPIMUKSEN VOIMASSAOLOAIKA JA LOPULLISEN KIINTEISTÖKAUPAN TEKEMINEN

Esisopimus on voimassa enintään kaksi (2) vuotta siitä, kun sopimuksen mukainen esirakentaminen on saatettu loppuun ja lakkaa automaattisesti olemasta voimassa heti, kun kiinteistökauppa on tapahtunut.

Mikäli edellä mainittuna viimeisenä voimassaolopäivänä on vireillä valitus, joka estää kiinteistökaupan tekemisen, pysyy esisopimus kuitenkin voimassa kunnes kuusikymmentä (60) päivää on kulunut valitusta koskevan päätöksen lainvoimaiseksi tulemisesta.

Esisopimuksen mukainen lopullinen kiinteistökauppa tehdään kolmenkymmenen (30) päivän kuluessa siitä kun Fazer on ilmoittanut kaupungille päättäneensä toteuttaa kaupan ja tämä esisopimusta sekä kaupan kohteen myyntiehtoja koskeva päätös on lainvoimainen.

Mikäli Fazer esisopimuksen voimassaolon aikana päättää, että uutta makeistehdasta ei rakenneta tontille ja ilmoittaa tästä kaupungille kirjallisesti, sopimuksen voimassaolo päättyy automaattisesti ilmoituksen päivämäärään. Tällöin Fazer ei ole vastuussa minkään infrarakentamiseen, sen suunnitteluun tai esirakennustöihin tai valmisteleviin toimiin liittyvän kustannuksen maksamisesta kaupungille, Ladecille tai muille.

TONTIN RAKENTAMINEN

Allekirjoittamalla esisopimuksen mukaisen tontin 2 kiinteistökaupan, sitoutuu Fazer rakentamaan tontille tuotantolaitoksen viiden (5) vuoden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta lukien.

Mikäli rakentamisen valmistuminen viivästyy kauppakirjassa sovitusta aikataulusta tai kaupungin mahdollisesta rakentamisajalle antamasta jatkoajasta, maksaa Fazer kaupungille sopimussakkona vuosittain 5 % elinkustannusindeksiin sidotusta kauppahinnasta. Kaupunki perii

sopimussakkoa takautuvasti puolivuositain niin kauan, kunnes Fazer on kirjallisesti ilmoittanut kaupungille rakentamisvelvollisuuden täyttämisestä.

Esityksen strategianmukaisuus:

Esitys tukeutuu Lahti 2030 Tehty kestäväksi strategian seuraaviin kohtiin:

- Suomen johtava ympäristökaupunki hyödyntää edelläkävijän potentiaalinsa ja tarjoaa yrityksille sekä asukkaille kestävän kaupunkirakenteen ja kilpailukykyisen liiketoimintaympäristön.
- Houkuttelemme uusia yrityksiä Lahden alueelle ketterällä ja monipuolisella kaavoituksella, lupapalveluja sujuvoittamalla sekä seudullisella yhteistyöllä.

Vaikutusten ennakoarviointi:

Vaikutusten ennakoarviointi on tehty asemakaavan laatimisen yhteydessä.

Asianosaisena:

Fazer Makeiset Oy

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimus

Toimenpiteet

Ote: Fazer Makeiset Oy