

Lahden kaupunki, Kaupunginhallitus, 28.11.2022

§ 430

Kujalan logistiikka- ja yritystoimintojen alueen tavaraliikenneterminaalia/logistiikkakeskusta koskeva kiinteistökaupan esisopimus

12904/10.00.02.01/2022

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

Kaupungingeodeetti Juha Helminen, 050 387 8710

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Samalla kaupunginhallitus päätti tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta heti.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Timonen Pekka

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää hyväksyä liitteenä olevien kiinteistökaupan esisopimuksen ja maankäyttösopimuksen yleiset periaatteet.

Kaupunginhallitus päättää ohjeistaa kaupunkiympäristölautakuntaa käsittelemään liitteenä olevan kiinteistökaupan esisopimuksen ja maankäyttösopimuksen siten, että em. sopimukset allekirjoitetaan viimeistään 16.12.2022.

Käsittely

Merkittiin pöytäkirjaan, että kaupungin hallituksen III pj Milla Bruneau ilmoitti esteellisyytensä (HL 28.1 § 5 mom.) ja poistui kokouksesta päätöksenteon ajaksi.

Samoin merkittiin pöytäkirjaan, että kaupunginvaltuuston III pj Pekka Komu ilmoitti esteellisyytensä (HL 28.1 § 4 mom.) ja poistui kokouksesta päätöksenteon ajaksi.

Perusteluosa

TAUSTAA

Kärkkäinen Oy (jäljempänä Kärkkäinen) suunnittelee sijoittavansa Lahden kaupungin Pippo-Kujalan yritystoimintojen alueelle uuden noin 100 000 k-m²:n suuruisen tavaraliikenneterminaalin / logistiikkakeskuksen.

Toteutuessaan hanke palvelee yhtiön toimipisteitä maanlaajuisesti luoden noin 200 uutta työpaikkaa. Kärkkäinen ei ole vielä tehnyt investointipäätöstä hankkeen rakentamisesta.

KAAVATILANNE

Sopimuksen kohde on Lahden läntisten osien osayleiskaavan Y-202 retkeily- ja ulkoilualue (VR-1) ja kaupunginvaltuuston hyväksymän yleiskaavaehdotuksen Y-203 pääosin elinkeinoelämän aluetta (T-22). Alueelle laaditussa kaavarungossa A-2800 sopimuksen kohde on esitetty elinkeinoelämän alueeksi. Kaupan kohteella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa.

ESISOPIMUS JA TONTIN HINNOTTELU

Kärkkäisen ja Lahden kaupungin edustajat ovat neuvotelleet liitteenä olevan noin 23 hehtaarin aluetta koskevan kiinteistökaupan esisopimuksen hankkeen toteuttamisen mahdollistamiseksi.

Esirakennetun asemakaavan mukaisen rekisteröidyn tontin maapohjan luovutushinta on 16,5 €/m². Kauppahinta perustuu ulkopuolisen tahon toimesta tehtyyn arvioon maapohjan käyvästä arvosta.

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

ESISOPIMUS JA ASEMAKAAVA

Sopimuksen mukaan kaupunki pyrkii laatimaan hankkeen mahdollistavan asemakaavan sopimuksen kohteelle välittömästi sopimuksen allekirjoittamisen jälkeen, kun se on lainsäädännöllisesti mahdollista ja sitoutuu viemään prosessin eteenpäin viivyttämättä.

Kaupungin tulee ilmoittaa asemakaavan lainvoimaistumisesta kirjallisesti Kärkkäiselle. Kärkkäisen on kirjallisesti ilmoitettava Kaupungille kolmen (3) kuukauden määräaikana asemakaavan lainvoimaisuuspäivämäärästä lukien lähtekö se suunnittelemaan ja rakentamaan esitettyä minimissään 30 000 km²:n suuruista tavaraliikenneterminaalilogistiikkakeskusta Kaupan kohteelle.

Mikäli Kärkkäinen em. määräaikana ilmoittaa, ettei se lähde toteuttamaan hanketta, tai ei ilmoita mitään, päättyy esisopimus ilman korvausvelvollisuuksia kummallekaan osapuolelle.

ESISOPIMUS JA ESIRAKENTAMINEN

Mikäli Kärkkäinen ilmoittaa asemakaavan saatua lainvoiman annetussa määräajassa toteuttavansa hankkeen, aloittaa kaupunki esirakentamistoimenpiteet viipymättä esisopimuksessa esitetyssä laajuudessa esirakentamisessa vaadittavien viranomaislupien ja rakentamista koskevan urakkakilpailutuksen lainvoimaistuttua.

Esisopimus on toisessa vaiheessa (esirakentamisvaihe) voimassa kolme kuukautta siitä lukien, kun kaupunki on kirjallisesti ilmoittanut Kärkkäiselle esirakentamisen valmistumisesta.

Mikäli Kärkkäinen em. määräaikana ilmoittaa, ettei se lähde toteut-tamaan hanketta tai ei ilmoita mitään, päättyy tämä esisopimus ilman mitään korvausvelvollisuuksia kummallekaan osapuolelle.

LOPULLISEN KIIINTEISTÖKAUPAN TEKEMINEN

Mikäli Kärkkäinen on kirjallisesti ja sitovasti ilmoittanut Kaupungille tässä esisopimuksessa aiemmin annettuina määräaikoina lähtevänsä suunnittelemaan ja rakentamaan esitettyä minimissään 30 000 km²:n suuruista tavaraliikenneterminaalia / logistiikkakeskusta Kaupan koh-teelle, sitoutuvat Sopimusosapuolet tekemään Kaupan kohteesta lopul-lisen kiinteistökaupan edellyttäen, että esisopimuksen kohdetta koskeva Kärkkäisen tavoitteiden mukainen noin 100 000 k-m²:n suuruisen tavaraliikenneterminaalin / logistiikkakeskuksen rakentamisen tarkoi-tuksenmukaisine liikennejärjestelyineen mahdollistava asemakaava on saanut lainvoiman ja kaupunki on toteuttanut tontin esirakentamisen esisopimuksen ehdoilla.

Kiinteistökauppa tulee tehdä kolmen (3) kuukauden kuluessa siitä, kun Kärkkäinen on kirjallisesti ja sitovasti ilmoittanut solmivansa kaupan esisopimuksen ehdoilla.

ESISOPIMUKSEN RAUKEAMINEN

Esisopimus lakkaa olemasta voimassa, jos Kärkkäinen tässä esisopimuksessa annetuissa määräajoissa ilmoittaa luopuvansa hankkeesta tai ei ilmoita mitään tai kun osapuolet ovat allekirjoittaneet tämän esisopimuksen liitteenä olevan kauppakirjaluonnoksen mukaisen kiinteistön kauppakirjan.

Mikäli osapuolet allekirjoittavat esisopimuksen liitteenä olevan kauppakirjaluonnoksen mukaisen kiinteistön kauppakirjan, jäävät

esisopimuksen kohdat 8–13 kuitenkin voimaan siihen saakka, kunnes osapuolet kirjallisesti toisin sopivat.

Esisopimus raukeaa, ellei sopimusaluetta koskeva asemakaava saa lainvoimaa viiden (5) vuoden kuluessa kaupunginvaltuuston asemakaavaa koskevasta hyväksymispäätöksestä, elleivät osapuolet toisin sovi.

YLEISTÄ ESISOPIMUKSESTA

Esisopimuksella osapuolet sitoutuvat muodostamaan hankkeen toteutusta varten ohjausryhmän mm. esisopimuksen ehtojen toteuttamisen seurantaan ja sopimuksen kohteen kaavoitusta varten.

Lisäksi kaupunki sitoutuu edesauttamaan hanketta mm. joukkoliikenteen järjestämisessä alueelle, avustamalla Kärkkäistä henkilöstön saatavuudessa, toteuttamalla Kärkkäisen toimialoja palvelevan koulutuksen, tutkimuksen ja tuotekehityksen yhteistyössä mm. kaupungin konserniyhteisöjen Lahti Aqua Oy:n, Lahti Energia Oy:n, Lahden Talojen ja Ladecin kanssa.

MAANKÄYTTÖSOPIMUS

Kujalan tavaraliikenneterminaalin/logistiikkakeskuksen hankkeeseen liittyen Kärkkäisen suunnitelmissa on kehittää yhtiön Renkomäessä sijaitsevaa yritystoimintaa yhdistämällä kaksi tonttia ja lisäämällä tonttien rakennusoikeutta. Vireillä olevan asemakaavan A-2711a muutos mahdollistaa nykyisen liikerakennuksen oleellisen laajentamisen siten, että se palvelee jatkossa nykyistä laajemmin myös verkkokauppaa. Em. hanke asemakaavamuutoksineen edellyttää Kärkkäisen ja kaupungin välisen maankäyttösopimuksen laatimista.

Kaupungin tavanomaisten maankäyttösopimusehto ehtojen lisäksi sopimuksessa on sovittu:

Kaupunki käynnistää välittömästi ja vie aktiivisesti eteenpäin asemakaavamuutoksen/asemakaavamuutoksia, joiden tavoitteena on löytää mahdollisimman näkyvä paikka mainospylonin sijoittamiselle Valtatie 4:n varteen Maanomistajan liiketontin läheisyyteen. Lisäksi osapuolet hakevat ja edistävät muita ratkaisuja, joilla Renkomäen kaupan alueen ja Maanomistajan näkyvyyttä valtatielle parannetaan esim. tuomalla kaupungin infopiste tontin pysäköintialueelle ja pyrkimyksellä sijoittaa alueen opastintaulut moottoritien varteen. Maanomistaja vastaa infopisteen perustamisesta ja ylläpidosta osapuolten erikseen sopimalla tavalla.

Kaupunki sitoutuu käynnistämään asemakaavaprosessin, jonka tavoitteena on mahdollistaa Maanomistajan tavaraliikennelogistiikan sujuva toiminta tontilla. Asemakaavaprosessi käynnistetään välittömästi asemakaavaehdotuksen A-2711a lainvoimaistuttua. Mikäli logistiikan sujuva järjestäminen edellyttää Uuden Orimattilantien - Miekkiöntien liittymän siirtoa kaupunki kiirehtii ja edistää suunnittelua ja toteutusta Väylän suuntaan. Jos prosessin lopputuloksena päädytään liittymän siirtoon vastaa kaupunki siirron kustannuksista miljoonaan euroon saakka, jonka ylimenevästä osasta Kaupunki ja Maanomistaja / Kärkkäinen vastaavat puoliksi. Liittymän siirron edellytyksenä on lisäksi, että Maanomistaja / Kärkkäinen sitoutuu käynnistämään tontilla rakennushankkeen, jonka suuruus on minimissään 75 % asemakaavanmuutoksen A-2711a tuomasta rakennusoikeudesta.

Osapuolet allekirjoittavat maankäytösopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen samanaikaisesti.

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.

- Houkuttelemalla uusia yrityksiä Lahden alueelle ketterällä ja monipuolisella kaavoituksella, lupapalveluja sujuvoittamalla sekä seudullisella yhteistyöllä.

Vaikutusten arviointia on tehty ja tehdään asemakaavan laatimisen yhteydessä.

Asianosaisena:

Kärkkäinen Oy

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimus

Toimenpiteet

Ote: Kärkkäinen Oy

Kaupunkiympäristölautakunta