

Lahden kaupunki, Kaupunkiympäristölautakunta, 28.11.2022

§ 178

Asemakaavamuutokseen A-2711a liittyvän Renkomäen kaupunginosan korttelin 22045 tontin 3, korttelin 22069 tontin 4 ja yleistä katualuetta 398-22-9901-219 (Pasaasi) koskevan maankäyttösopimuksen ja vaihtokirjan hyväksyminen (Pasaasi 2 ja Pausi 2)

12903/10.00.01.04/2022

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

Kaupungingeodeetti Juha Helminen p. 050 387 8710

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä

Suunnittelujohtaja Honkanen Petri

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää hyväksyä asemakaavamuutokseen A-2711a liittyvän, liitteenä olevan Renkomäen kaupunginosan korttelin 22045 tontin 3, korttelin 22069 tontin 4 ja kaupungin omistamaa yleistä katualuetta 398-22-9901-219 (Pasaasi) koskevan maankäyttösopimuksen ja vaihtokirjan. Maankäyttösopimus ja vaihtokirja on allekirjoitettava 16.12.2022 mennessä.

Lautakunta valtuuttaa kaupungingeodeetin tekemään sopimukseen pieniä merkitykseltään vähäisiä (esim. pinta-alaan) muutoksia.

Kaupunki ei vie asemakaavaehdotusta A-2711a kaupunginhallituksen käsittelyyn ennen kuin osapuolet ovat allekirjoittaneet em. maankäyttösopimuksen.

Perusteluosa

Yksityinen maanomistaja on tehnyt aloitteen asemakaavamuutoksesta omistamilleen Renkomäen kaupunginosan korttelin 22045 tontille 3 ja korttelin 22069 tontille 4 sekä osalle kaupungin omistamaa yleistä katualuetta 398-22-9901-219 (Pasaasi).

Asemakaavanmuutos edellyttää maankäyttösopimuksen ja vaihtokirjan tekemistä.

Lähtötilanne

Sopimusalueen pinta-ala on n. 8,2 hehtaaria ja se sijaitsee Renkomäen kaupunginosassa n. 6 km päässä Lahden keskustasta etelään Uuden Orimattilantien, Myyntimiehenkadun, Paussin ja Miekkiöntien rajaamalla alueella.

Sopimusalueella on voimassa 2.8.2008 lainvoiman saanut asemakaava A-2318a, jonka mukaan Maanomistajan omistama alue on liikerakennusten korttelialuetta (KL-14), jolle saa sijoittaa paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan myymälätiloja. Erikseen osoite-tulle rakennusalueelle (km-2) saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköiden piiriin kuuluvan myymälän. Alueelle ei saa sijoittaa elintarvikkeiden myymälätiloja. Maanomistajan omistamilla tonteilla on rakennusoikeutta yhteensä 41 00 k-m².

Kaupungin omistama alue on asemakaavan A-2318a mukaan Pasaasin kadun katualuetta.

Asemakaavaehdotus

Kaavahanke sisältyy kaupungin vuoden 2021 kaavoitusohjelmaan. Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu jo kaavoituskatsauksessa 7.3.2017, sekä uudelleen 8.3.2021 kaavoituskatsauksesta tiedottamisen yhteydessä. Asemakaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 4.11. – 7.12.2021.

Asemakaavaehdotuksessa A-2711a on sopimusalueella yhdistetty kaksi tonttia yhdeksi liikerakennusten korttelialueen (KL-15) tontiksi, lisäämällä rakennusoikeutta. Asemakaavaehdotuksessa A-2711a sopimusalueelle olevan tontin rakennusoikeudeksi on merkitty 60 500 k-m², josta uutta rakennusoikeutta on 19 500 k-m².

Maankäyttösopimus

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan maankäyttösopimuksen saa solmia vasta kun asemakaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä. Koska asemakaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä, ovat Kaupunkisuunnittelun yksikkö ja yksityinen maanomistaja neuvotelleet nyt hyväksyttäväksi esitettävän maankäyttösopimuksen.

Korvaukset

Laaditusta asemakaavamuutoksesta Maanomistaja maksaa kaupungille 20 000 euroa sekä korvauksena yhdyskuntarakentamisen kustannuksista 300 000 euroa.

Maksu tullaan käyttämään pääsääntöisesti asemakaava-alueen ja sen lähiympäristön kunnallistekniikan toteuttamiseen ja perusparantamiseen. Edellä sovitulla sitoumuksella Maanomistaja osallistuu maankäyttö- ja rakennuslakia laajemmin yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin.

Alueiden luovuttaminen

Asemakaavamuutoksen A-2711a toteuttamiseen liittyen Maanomistaja ja Kaupunki ovat sopineet seuraavien alueiden luovuttamisesta.

Maanomistaja luovuttaa kaupungille liitekarttaan M-22-191 merkityn A-alueen:

- A-alue, noin 2 003 m², osa Paussi nimisen kadun katualuetta.

Kaupunki luovuttaa Maanomistajalle liitekarttaan M-22-191 merkityn B-alueen:

- B-alue, noin 6 011 m², osa korttelin 22045 tontista 6 (KL-15)

Maanomistaja maksaa kaupungille välirahana vaihdettavien alueiden arvojen erotuksen 50 000 euroa.

Muuta

Kaupungin tavanomaisten maankäytösopimusehto ehtojen lisäksi sopimuksessa on sovittu, että:

Kaupunki käynnistää välittömästi ja vie aktiivisesti eteenpäin asemakaavanmuutoksen/asemakaavanmuutoksia, joiden tavoitteena on löytää mahdollisemman 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, vaihtokirjan 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.
- Houkuttelemme uusia yrityksiä Lahden alueelle ketterällä ja monipuolisella kaavoituksella, lupapalveluja sujuvoittamalla sekä seudullisella yhteistyöllä.

Vaikutusten arviointia on tehty ja tehdään asemakaavamuutoksen laatimisen yhteydessä.

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimus

Toimenpiteet

Ote: Kiinteistö Savari Oy ja Kärkkäinen Oy