

Lahden kaupunki, Kaupunkiympäristölautakunta, 26.01.2023

§ 6

Maksuaikataulun muuttaminen koskien Lahden kaupungin sekä SV-Portfolio Oy:n ja Kiinteistö Oy Lahden Kauppakatu 27 välisen 12.1.2022 allekirjoitetun maankäyttösopimuksen kunnallisteknisiä korvauksia

7142/10.00.01.04/2021

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

Kaupungingeodeetti Juha Helminen p. 050 387 8710

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä

Suunnittelujohtaja Honkanen Petri

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää muuttaa 12.1.2022 allekirjoitetun maankäyttösopimuksen ja lautakunnan päätöksen 20.10.2021 § 54 mukaista kunnallisteknisen korvauksen maksuaikataulua maaomistajien hakemuksen mukaiseksi. Korvauksen maksamattomien maksuerien maksuaikataulu on muutoksen jälkeen seuraava:

- 2. erä 100 000 €, eräpäivä 25.4.2023.
- 3. erä 200 000 €, eräpäivä 25.4.2024.
- 4. erä 300 000 €, eräpäivä 25.4.2025.
- 5. erä 400 000 €, eräpäivä 25.4.2026.
- 6. erä 700 000 €, eräpäivä 25.4.2027.
- 7. erä 700 000 €, eräpäivä 25.4.2028.
- 8. erä 700 000 €, eräpäivä 25.4.2029.

Lisäksi lautakunta päättää, että Maanomistajat maksavat maksamatta olevalle sopimuskorvaukselle korkoa alkuperäisessä maankäyttösopimuksessa sovitun aikataulun ylittävältä osalta alkaen 25.4.2027. Koron määrä on valtiovarainministeriön määräämä peruskorko + 2 prosenttiyksikköä, kuitenkin vähintään 2 prosenttiyksikköä. Kaupunki perii koron vuosittain erillisellä laskulla. Tämä päätös on voimassa 31.3.2023 saakka, johon mennessä asiaan liittyvä maankäyttösopimuksen lisäsopimus tulee allekirjoittaa.

Perusteluosa

Lahden kaupunki sekä SV-Portfolio Oy ja Kiinteistö Oy Lahden Kauppakatu 27 ovat 12.1.2022 allekirjoittaneet maankäyttösopimuksen koskien Paavolan (3) kaupunginosan korttelissa 3004 sijaitsevien em. maanomistajien omistamien kiinteistöjen 398-3-3004-2, 398-3-3004-5, 398-3-3004-6, 398-3-3004-9 ja 398-3-3004-8 asemakaavan muuttamista. Maankäyttösopimuksen mukaan em. yhtiöt sitoutuivat maksamaan kaupungille korvausta yhdyskuntarakentamisen kustannuksista 3 200 000 euroa kuudessa erässä seuraavasti:

- 1. erä 100 000 €, eräpäivä yhden (1) kuukauden kuluessa siitä, kun asemakaavan A-2801a hyväksymistä koskeva päätös on saanut lainvoiman
- 2. erä 300 000 €, yhden (1) vuoden kuluttua ensimmäisen erän eräpäivästä.
- 3. erä 700 000 €, kahden (2) vuoden kuluttua ensimmäisen erän eräpäivästä.

- 4. erä 700 000 €, kolmen (3) vuoden kuluttua ensimmäisen erän eräpäivästä.
- 5. erä 700 000 €, neljän (4) vuoden kuluttua ensimmäisen erän eräpäivästä.
- 6. erä 700 000 €, viiden (5) vuoden kuluttua ensimmäisen erän eräpäivästä.

Maankäyttösopimuksen mukaan, mikäli rakentaminen merkittävästi viivästyy, Maanomistajalla on mahdollisuus neuvotella muutoksista edellä mainittuun maksuaikatauluun Kaupungin kanssa. Asemakaava A-2801a on saanut lainvoiman 24.3.2022. Sopimuksen mukaan, mikäli maksun suorittaminen viivästyy, tulee maksajan suorittaa erääntyneelle summalle korkolain mukainen korko eräpäivästä maksupäivään.

Kunnallisteknisen korvauksen ensimmäinen erä (100 000 €) erääntyi 25.4.2022 ja Maanomistaja suoritti maksun 29.6.2022.

SV-Portfolio Oy on pyytänyt 14.11.2022 lähetetyllä sähköpostilla em. maankäyttösopimuksessa sovituille maksamattomille sopimuskorvauserille maksuaikataulun muutosta seuraavasti:

- 2. erä 100 000 €, yhden (1) vuoden kuluttua ensimmäisen erän eräpäivästä.
- 3. erä 200 000 €, kahden (2) vuoden kuluttua ensimmäisen erän eräpäivästä.
- 4. erä 300 000 €, kolmen (3) vuoden kuluttua ensimmäisen erän eräpäivästä.
- 5. erä 400 000 €, neljän (4) vuoden kuluttua ensimmäisen erän eräpäivästä.

- 6. erä 700 000 €, viiden (5) vuoden kuluttua ensimmäisen erän eräpäivästä.
- 7. erä 700 000 €, kuuden (6) vuoden kuluttua ensimmäisen erän eräpäivästä.
- 8. erä 700 000 €, seitsemän (7) vuoden kuluttua ensimmäisen erän eräpäivästä.

Maanomistaja perustelee hakemustaan sopimuksen solmimisen jälkeen tapahtuneella voimakkaalla markkina- ja taloustilanteen heikkenemisellä. Lisäksi hakija toteaa, että maksuaikataulun on ollut tarkoitus seurata korttelin rakentumista siten, että maksueriä maksetaan sitä mukaa, kun kortteliin kaavoitettuja asuintaloja rakennetaan. Alkuperäinen maksuaikataulu ei mahdollista hankkeen toteuttamista nykytilanteessa taloudellisesti ja laadullisesti kestäväällä tavalla.

Kaupungin kannalta maksuaikataulun muutos tarkoittaa sopimuskorvausten maksuajan pidentymistä kahdella vuodella ja maksuerien painottumista sopimusajan loppupuolelle. Suunnitellun kaupunki-infran rakentamisen ja perusparantamisen toteutus voi myös viivästyä. Maksuaikataulun muutos ei aiheuta muutosta sopimuksen vakuusjärjestelyihin, koska sopimusvelvoitteiden vakuudeksi annettu pankkitakaus on voimassa toistaiseksi.

Hakijan kanssa käydyissä neuvotteluissa on päädytty ratkaisuun, jonka perusteella kaupunkisuunnittelu esittää kaupunkiympäristölautakunnalle em. maankäyttösopimuksen maksuaikataulun muutosta yllä olevan aikataulun mukaisesti siten, että Maanomistaja maksaa maksamatta olevalle sopimuskorvaukselle korkoa 12.1.2022 allekirjoitetussa maankäyttösopimuksessa sovitun viimeisen maksuerän 25.4.2027

ylittävältä osalta. Koron määrä on valtiovarainministeriön määräämä peruskorko + 2 prosenttiyksikköä, kuitenkin vähintään 2 prosenttiyksikköä. Kaupunki perii koron vuosittain erillisellä laskulla.

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimus

Toimenpiteet

Ote: SV-Portfolio Oy