

Kaupunkiympäristölautakunta

Päätöspäivämäärä 26.04.2023 § 38

Lahden kaupunki, Kaupunkiympäristölautakunta, 26.04.2023

§ 38

Motocrossrata-alueen vuokraamisen jatkamisen ehdot Ämmälän kaupunginosan tilasta Pippo 398-405-12-72 (Vanhanradankatu)

1967/10.00.02.01/2023

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

Kaupungingeodeetti Juha Helminen p. 050 398 8710

Maankäyttöinsinööri Petri Solonen p. 050 398 5396

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä

Suunnittelujohtaja Honkanen Petri

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää jatkaa Ämmälän kaupunginosan tilan Pippo 398-405-12-72 noin 6,0 hehtaarin motocross-rata-alueen vuokraamista Salpausselän Moottorikerho ry:lle seuraavilla ehdoilla:

1. Vuokra-aika päättyy 30.9.2035.
2. Voimassa olevan sopimuksen vuokraan ei tule muutosta.
3. Vuokra-alue on esitetty kartassa M-23-56.
4. Vuokramiehen tulee saattaa rata kilpailukuntoon 31.5.2024 mennessä, toteuttaa kerhotalon kunnostus 31.12.2024 mennessä ja järjestää vähintään viisi eri tasoista kilpailua per vuosi.

Vuokrausehdot ovat voimassa 31.8.2023 saakka.

Perusteluosa

Lahden kaupunki on ensimmäisen kerran joulukuussa 1982 allekirjoitetulla vuokrasopimuksella vuokrannut Salpausselän Moottorikerho ry:lle (jatkossa SSMK) noin 6,5 hehtaarin motocrossrata-alueen Pipposta nykyisen moottoritien E75 ja Vt12:n risteysalueelta. Sopimusta on tämän jälkeen useaan kertaan täydennetty. Voimassa olevalla 14.9.2020 allekirjoitetulla sopimuksella kaupunki on vuokrannut noin 6,0 hehtaarina alueen SSMK:lle 31.12.2025 saakka 6 000 euron elinkustannusindeksiin sidotulla vuosivuokralla. Vuokra vuonna 2023 on 6 568,39 euroa. Voimassa oleva sopimus perustuu teknisen ja ympäristölautakunnan päätökseen 17.6.2020 § 84 ja kaupungingeodeetin päätökseen 11.9.2020 § 161.

Kaupunkisuunnittelu esitti vuokra-ajaksi 15 vuotta, mutta lautakunta päätti vuokra-ajaksi esityksestä poiketen viisi vuotta, jotta rakennustoimenpiteiden etene-mistä voidaan seurata tarkemmin ja reagoida, mikäli vuokraaja ei suorita edellytetyjä toimenpiteitä annetuissa aikatauluissa.

Uusiessaan motocrossalueen vuokrasopimuksen, uusi kaupunki myös teknisen ja ympäristölautakunnan päätöksellä 17.6.2020 § 83 motocrossradan ja junaradan itäpuolella sijaitsevan Lahden FK ry:n noin 5,4 hehtaarin karting-rata-alueen maanvuokrasopimuksen. Sopimuksen kesto on 15 vuotta päättyen 30.9.2035.

SSMK:n puheenjohtaja on 29.11.2022 lähettämällään sähköpostiviestin liitteellä esittänyt vuokrasopimuksen jatkoa 15 vuodella. Esityksen mukaan kyseessä on Suomen ainut savirata, jossa Suomen moottoriliitto on ilmoittanut halunsa toteuttaa EM- ja MM-valmennusryhmiensä valmennusta. SSMK on järjestänyt radalla mm. crossi-koulua, valmennusta, kaksi EM-osakilpailua, kaksi SM-osakilpailua ja kaksi kansallista kilpailua. Radalla tapahtuvan toiminnan piiriin kuuluu noin 80 junioria, 20

kilpavalmennettavaa, 50 kilpakuljettajaa sekä SSMK:n jäsenenä yli 200 harrastajaa ja lisäksi yli 5 000 harrastajaa radan vaikutusalueella.

Vuokrasopimuksen ehtojen mukaan vuokramiehellä on etuoikeus vuokrakauden päättyessä saada alue välittömästi uudelleen vuokralle samaan käyttötarkoitukseen edellyttäen, että vuokramies on täyttänyt sopimuksen mukaiset velvoitteensa, alue on muutoinkin tarkoitus vuokrata vastaavaan käyttötarkoitukseen ja vuokramies on ilmoittanut kirjallisesti kaupungille kuusi (6) kuukautta ennen vuokrakauden päättymistä haluavansa käyttää tässä tarkoitettua etuoikeuttaan.

Sopimuksen ehtojen mukaan SSMK sitoutui ensimmäisessä vaiheessa vuoden 2021 loppuun mennessä siistimään vuokra-alueen huolto- ja turvallisuusyhteyksineen sekä tasaamaan, sorittamaan ja aitaamaan pysäköintialueen. Lisäksi SSMK sitoutui kunnostamaan viereisen käytöstä poistuneen speedwayrata-alueen mm. purkamalla rakennukset ja rakennelmat. SSMK on täyttänyt sopimuksessa edellytetyt ensimmäisen vaiheen toimenpiteet.

Toisessa vaiheessa vuoden 2022 loppuun mennessä SSMK sitoutui kunnostamaan vuokra-alueen ratoineen ja rakennelmineen. SSMK on täyttänyt tämänkin ehdon määräaikaan mennessä. Lisäksi SSMK on rakentanut vuokra-alueelle uuden varikkoalueen.

SSMK:n rahallinen investointi vuokra-alueeseen on tähän mennessä ollut noin 70 000 euroa. Jotta kilpailutoiminnan aloittaminen olisi mahdollista, tulee SSMK:n vielä toteuttaa pölynsidontajärjestelmä ja lähtöpuomisto, yhteisarvoltaan noin 30 000 €. Kyseisiä toimenpiteitä ei ole taloudellisesti järkevää suorittaa ellei radan vuokra-aika ole riittävän pitkä.

Vuokra-alue sijaitsee Lahden yleiskaavan 2030 (Y-203) elinkeinoelämän (T-22) alueella, retkeily- ja ulkoilualueella (VR-4) sekä eritasoliittymän alueella.

Kaavassa alueella on myös merkintä "Erityisalue, jolla sijaitsee moottoriurheilukeskus (em)".

Insinööritoimisto Lepistö on kaupungin toimeksiannosta tehnyt vuokra-alueelle esirakentamissuunnitelman kustannusarvioineen. Suunnitelman mukaan vuokra-alueesta on esirakennettavissa yritystoimintaan vuokra-alueella kulkevan suurjännitelinjan länsipuolelta noin 2,8 ja itäpuolelta noin 0,3 hehtaaria suuruiset alueet. Loput vuokra-alueesta on mm. säästettävää metsää ja voimalinjan ja junanradan välistä kapeaa aluetta, jota ei ole järkevää esirakentaa yrityselämän tarpeisiin. Esirakentamisen veroton (alv. 0 %) kokonaiskustannusarvio on noin 800 000 €.

Jos suunnitelman mukainen 2,8 hehtaarin esirakennettava alue asemakaavoitetaan kokonaan yritys- tai logistiikkatoimintojen tontiksi, saadaan tontin luovutushinnaksi 532 000 € alueen esirakennetun tontin yksikköhinnalla 19 €/m². Tällöin tontin luovutushinta ei kata tontin esirakentamiskustannuksia.

Jos 2,8 hehtaarin esirakennettava alue kaavoitetaan liiketontiksi rakennustehokkuudella $e=0,4$, saadaan tontin rakennusoikeudeksi 11 200 k-m². Arvioitu liikerakentamisen hinta ko. alueella on noin 100–120 €/k-m². Tontin luovutushinnaksi saadaan em. arvioiduilla hinnoilla noin 1,12–1,34 milj.€.

Moottoriradalle on etsitty myös korvaava paikkaa mutta sen löytäminen on todettu erittäin hankalaksi toiminnan luonteen johdosta. Nykyinen paikka on sen sijaan todettu ominaisuuksiltaan erinomaiseksi, koska paikalle on erinomaiset kulkuyhteydet ja alueella on entuudestaan niin suuri taustamelu, että toiminnan melu ei siitä juuri erotu. Lisäksi nykyisen radan läheisyydessä ei ole asutusta.

Koska SSMK motocrossrata-alueen vuokraajana on suorittanut maanvuokrasopimuksessa edellytetyt velvoitteet ja toimenpiteet edellytetyssä laajuudessa ja annetuissa määräajoissa ja paikan on todettu soveltuvan toimintaan erinomaisesti, esittää kaupunkisuun-nittelu, että kaupunki jatkaa alueen vuokraamista 30.9.2035 saakka voimassa olevan sopimuksen vuokralla. Esitetyt vuokra-aika ja vuokra vastaavat FK-rata-alueen vuokrasopimuksen ehtoja. Lisäksi esitetään muutosta vuokra-alueen ulottuvuuteen, koska vuokra-alueen luoteiskulmasta on noin 700 m² liitetty Vt12 ja E75 teiden liittymäjärjestelyjen takia yleisen tien alueeksi. Vähäinen muutos vuokra-alueen pinta-alassa ei vaikuta vuokran hintaan.

Esityksen strategianmukaisuus:

Esitys tukee osaltaan kaupungin LAHTI 2030 tehty kestäväksi -strategian tavoitteiden saavuttamista vahvistamalla kaupungin asemaa pääkaupunkiseudun lähialueena ja kehittymällä kansainvälisenä urheilu-, matkailu- ja tapahtumakaupunkina.

Asianosaisena:

Salpausselän Moottorikerho ry

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimus

Toimenpiteet

Ote: Salpausselän Moottorikerho ry