

Kaupunkiympäristölautakunta

Päätöspäivämäärä 26.04.2023 § 41

Lahden kaupunki, Kaupunkiympäristölautakunta, 26.04.2023

§ 41

Jalkarannan kaupunginosan sosiaalitointa- ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueen 775 tontin 7 luovuttaminen (Tarjantie 78)

1923/10.00.02.01/2023

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

Kaupungeingeodeetti Juha Helminen p. 050 387 8710

Maankäyttöinsinööri Petri Solonen p. 050 398 5396

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Samalla lautakunta päätti tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta heti.

Esittelijä

Suunnittelujohtaja Honkanen Petri

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää vuokrata Swiss Life Asset Managers Transactions AS:lle / ShelCo 259 Oy:lle (nimenmuutos vireillä muotoon Kiinteistö Oy Swiss Life EHC Lahti Propco) Jalkarannan kaupunginosan sosiaalitointa- ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueen 775 tontin 7 (398-33-775-7) liitteen maanvuokrasopimuksen ehdoilla.

Tontin vuokraamisen ehtona on, että kaupungin konserni- ja tilajaoston päätös 17.4.2023 tontilla sijaitsevien rakennusten myynnistä saa lainvoiman ja rakennuksia koskeva kauppakirja on allekirjoitettu.

Lautakunta valtuuttaa kaupungeingeodeetin allekirjoittamaan

maanvuokrasopimuksen ja tekemään liitteen maanvuokrasopimukseen pieniä merkitykseltään vähäisiä muutoksia.

Perusteluosa

Kaupunki on valmistellut Salpausselän kuntoutussairaala Jalmarin rakennuksen myyntiä ja tontin vuokraamista yksityiselle taholle kaupungin tilalinjausten mukaisesti. Linjausten tavoitteena on, että kaupunki omistaa ja hallinnoi rakennuksia, jotka ovat ja tulevat olemaan sen omassa käytössä. Kyseinen rakennus palvelee vuoden 2023 alkupuoliskosta lähtien perustettua hyvinvointialuetta, minkä johdosta rakennus myydään ja tontti vuokrataan.

Lahden Tilakeskus pyysi loppuvuodesta 2022 tarjouskilpailulla indikatiivisia tarjouksia Salpausselän kuntoutussairaala Jalmarin myynnistä siten, että rakennukset myydään ja tontti vuokrataan maanvuokrasopimuksella rakennusten ostajalle sekä rakennuksia koskevat vuokrasopimukset siirretään ostajalle. Tarjouskilpailun ja kaupan järjestämisessä asiantuntijana on toiminut NewSec Oy. Parhaan indikatiivisen tarjouksen kaupungille teki Swiss Life Assett Managers Transactions As.

Lahden kaupungin Konserni- ja tilajaosto päätti 16.1.2023 Jalmarin rakennusten myynnin aiesopimuksesta Swiss Life Assett Managers Transactions As:n kanssa. Aiesopimuksen hyväksymisen jälkeen käynnistettiin kauppaa koskevat neuvottelut.

Konserni- ja tilajaosto hyväksyi 17.4.2023 kiinteistökaupan, jolla kaupunki myy tontilla 398-33-775-7 sijaitsevat Salpausselän kuntoutussairaala Jalmarin rakennukset Swiss Life Asset Managers Transactions AS:lle / ShelCo 259 Oy:lle ja vuokraa maanvuokrasopimuksella tontin sekä siirtää rakennuksia koskevat vuokrasopimukset rakennusten ostajalle.

Korttelin 775 tontti 7 on sosiaalitointa- ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialuetta (YS). Vuokrattavan tontin pinta-ala on 38 554 m² ja rakennusoikeus 26 000 k-m², josta on rakennus- ja huoneistorekisterin mukaan käytetty 16 579 k-m².

Lahden Tilakeskus on tilannut Salpausselän kuntoutussairaala Jalmarin kiinteistöstä kaksi toisistaan riippumatonta puolueetonta hinta-arviota kiinteistön rakennusten ja maapohjan markkina-arvosta. Arviot on tehnyt Realia Management Oy sekä Newsec Oy keväällä 2022.

Arvioiden perusteella kaupunkisuunnittelu esittää tontin vuosivuokraksi 182 000 € (140 €/k-m²). Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin. Vuokra-ajaksi esitetään 50 vuotta. Muutoin tontti esitetään vuokrattavaksi liitteen maanvuokrasopimuksen ehdoilla.

Esityksen strategian mukaisuus:

Tonttien vuokraaminen tukee osaltaan kaupunkistrategian 2030 tavoitteiden toteutumista rakentamalla kaupungin toiminnan talous kestäväälle kasvulle sekä etsimällä aktiivisesti kumppanuuksia ja kehittämällä kaupunkia yhdessä erilaisten toimijoiden kanssa.

Vaikutusten ennakkoarviointi:

Vaikutusten ennakkoarviointi on tehty alueen asemakaavoituksen yhteydessä.

Asianosaisena:

Swiss Life Asset Managers Transactions AS / ShelCo 259 Oy

Konserni- ja tilajaosto

Kaupunkiympäristölautakunta

Päätöspäivämäärä 26.04.2023 § 41

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimus

Toimenpiteet

Ote: Swiss Life Asset Managers Transactions AS / ShelCo 259 Oy

Konserni- ja tilajaosto