

Kaupunkiympäristölautakunta

Päätöspäivämäärä 26.04.2023 § 42

Lahden kaupunki, Kaupunkiympäristölautakunta, 26.04.2023

§ 42

Niemen kaupunginosan toimitilarakennusten korttelialueen 4305 tontin 10 vuokraamisen ehdot (Veistämönkatu 7)

1922/10.00.02.01/2023

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

Maankäyttöinsinööri Petri Solonen p. 050 398 5396

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä

Suunnittelujohtaja Honkanen Petri

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää vuokrata Niemen kaupunginosan toimitilarakennusten korttelialueen 4305 tontin 10 (398-4-4305-10) Suomen Moottoripyörä museo Oy:lle seuraavin ehdoin:

1. Vuokra-aika on 20 vuotta.
2. Tontin vuosivuokra on viisituhatta (5 000) euroa.
3. Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin.
4. Vuokramies sitoutuu kahden (2) vuoden kuluessa vuokra-ajan alkamisesta lukien rakentamaan tontille vähintään 600 k-m² suuruisen rakennuksen siten, että rakennusvalvontaviranomaiset ovat suorittaneet osittaisen loppukatselmuksen, jossa rakennus on hyväksytty käyttöön otettavaksi.
5. Ennen rakennusluvan myöntämistä on rakennuslupapiirustukset

hyväksyttävä kaupunkikuvaneuvottelukunnalla.

6 Muilta osin noudatetaan tavanomaisia toimitilarakennusten tonttien vuokraehtoja.

Vuokrausehdot ovat voimassa 30.9.2023 saakka.

Perusteluosa

Suomen Moottoripyörämuseo Oy:n edustaja on 15.2.2023 päivätyllä sähköpostiviestillä pyytänyt kaupungilta vuokralle Niemen kaupunginosan toimitilarakennusten korttelialueen 4305 tontin 10.

Yhtiö perustelee tontin vuokraamista mm. seuraavasti:

”Yhtiön suunnitelmissa on rakentaa tontille Moottoripyörämuseon varastotilat, Headland-festivaalin toimisto, Royal Enfield -merkkisten moottoripyörien myymälä, sekä pieni huoltotila nuorten mopopajaa varten. Tilat on tarkoitus rakentaa kahteen kerrokseen käyttäen merikontteja, jotka soveltuvat tyyllisesti sataman imagoon. Alustavan suunnitelman mukaan rakentamisen määrä on noin 600 k-m².

Suomen Moottoripyörämuseo Oy on viimeisen 15 vuoden aikana investoinut merkittävästi toimintansa kehittämiseen osana Niemen satama-aluetta. Vuokrattava tontti on merkittävässä roolissa osana viikoittaisia oheistapahtumia, sekä toimii Headland-festivaalin tapahtuma-alueena. Jotta toimintaa pystytään jatkamaan ja kehittämään myös tulevaisuudessa, on elintärkeää, että tontti pysyy Moottoripyörämuseon käytössä. Tontin vuokraamisella on näin ollen myös työllistävä vaikutus. Museo ja sen yhteydessä pyörivä Ace Cafe työllistää noin 11 henkilöä, joista osa on kausityöntekijöitä talvikauden ulkopuolella. Vuosi vuodelta ympärivuotisten työntekijöiden määrä on kasvanut. Uusien suunnitelmien myötä työllistetään vakituisesti kolme henkilöä ja tapahtumien, eli

käytännössä jokaisen talvikauden ulko-puolisen viikonlopun aikaiset lisähenkilöt.

Suomen Moottoripyörämuseolla on suuri määrä moottoripyöriä ja vuosittain vaihtuviin näyttelyihin liittyvää rekvisiittaa, joita varastoidaan tällä hetkellä museon vieressä olevassa varastossa, jossa hakija on vuokralla. Varaston käytön mahdollisuus tulevaisuudessa on epävarma ja museon toiminnan mahdollistaminen ja kehittäminen halutaan varmistaa myös tulevaisuudessa. Kesän 2022 aikana Ace Cafella / Moottoripyörämuseolla kävi yli 43 000 maksavaa asiakasta. Viimeisen viiden vuoden aikana Suomen Moottoripyörämuseo on ollut TripAdvisorin matkailusivustolla Lahden suosituin kohde.

Headland-festivaali on vakiinnuttanut asemansa osana lahtelaista suurtaapahtumakulttuuria. Festivaalin toiminnan kehittyessä on tarve myös kiinteälle ympärivuotiselle toimipisteelle sekä varastolle.”

Tontti 10 on asemakaavan toimitilarakennusten korttelialuetta (KTY-1). Tontin pinta-ala on 3 056 m² ja rakennusoikeus 1 222 k-m². Rakennusoikeudesta 50 % saa käyttää ensimmäiseen ja 50 % toiseen kerrokseen. Rakennusoikeudesta saa käyttää 10 % myymälätiloja varten.

Kaupunki on vuodesta 2007 lähtien vuokrannut viereisen tontin 9 Moottoripyörämuseolle. Nykyinen vuokrasopimus on voimassa vuoden 2055 loppuun saakka. Edelleen kaupunki on vuokrannut Moottoripyörämuseon eteläpuolista hiekkakenttää, jolla tontti 10 myös sijaitsee, Moottoripyörämuseolle / Ace Cafelle viimeisen 12 vuoden ajan keväästä syksyyn mm. yhtiöiden järjestämien tapahtumien pysäköintiä varten.

Kaupunki on tilannut tontin hinnasta ulkopuolisen arvion Retta Management Oy:ltä. Arviokirjan mukaan tontin markkinahinta on 100 000 €, josta 5 %:n vuosivuokra on 5 000 €.

Kaupunkisuunnittelu esittää, että kaupunki vuokraa tontin 10 Suomen Moottoripyörämuseolle 20 vuoden maanvuokrasopimuksella. Tontin elinkustannusindeksiin sidotuksi vuosivuokraksi esitetään 5 000 €. Tontin rakennusvelvollisuudeksi esitetään noin 600 k-m², joka tulee toteuttaa kahden vuoden kuluessa tontin maanvuokrasopimuksen allekirjoittamisesta lukien.

Esityksen strategianmukaisuus:

Esitys tukee osaltaan kaupungin LAHTI 2030 tehty kestäväksi -strategian tavoitteiden saavuttamista hyödyntämällä Suomen johtavana ympäristökaupunkina edelläkävijän potentiaalinsa ja tarjoamalla yrityksille sekä asukkaille kestävän kaupunkirakenteen ja kilpailukykyisen liiketoimintaympäristön.

Vaikutusten ennakkoarviointi:

Vaikutusten ennakkoarviointi on tehty alueen asemakaavoituksen yhteydessä.

Asianosaisena:

Suomen Moottoripyörämuseo Oy

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimus

Toimenpiteet

Ote: Suomen Moottoripyörämuseo Oy

