

Kaupunkiympäristölautakunta

Päätöspäivämäärä 15.11.2023 § 127

Lahden kaupunki, Kaupunkiympäristölautakunta, 15.11.2023

§ 127

Ravintola-alueen vuokraamisen jatkaminen Kartanon kaupunginosan yleisestä alueesta 398-2-9906-13 (Jalkarannantie 19)

4870/10.00.02.01/2023

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

Kaupungingeodeetti Juha Helminen, p. 050 387 8710

Maankäyttöinsinööri Petri Solonen p. 050 398 5396

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä

Suunnittelujohtaja Helminen Juha

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää hyväksyä liitteenä olevan maanvuokrasopimusluonnoksen, jolla kaupunki jatkaa Kartanon kaupunginosan yleisellä alueella 398-2-9906-13 sijaitsevan laajennetun ravintola-alueen vuokraamista Ravintola Pentinkulma Oy:lle mm. seuraavin ehdoin:

1. Vuokra-aika päättyy 31.12.2055.
2. Laajennetun vuokra-alueen pinta-ala on noin 2 350 m².
3. Tontin vuokra määräytyy 29.6.2000 allekirjoitetun maanvuokrasopimuksen hinnalla (3 531,95 € vuonna 2023) ja indeksiehdolla 31.12.2024 saakka.
4. Vuokra on 1.1.2025 lähtien 6 282 euroa. Vuokran korotus perustuu

asemakaavamuutokseen A-2735a, joka mahdollistaa 250 k-m²:n saunan ja huoltotilan rakentamisen sekä vuokramiehen suunnitteleman liiketilan 50 m²:n laajennuksen. Vuokra sidotaan vuoden 2024 elinkustannusindeksin keskilukuun.

5. Mikäli vuokra-alueelle rakennetaan em. saunan ja liikerakennuksen laajennuksen jälkeen lisää, korotetaan vuokraa lisärakentamisen verran.

6. Vuokramies saa vuokra-alueella sijaitsevien kuuden (6) autopaikan lisäksi oikeuden kymmeneen (10) vuokra-alueen ulkopuoliseen autopaikkaan asiakaspysäköintiä varten (liitekartta M-23-16). Muut satama-alueen autopaikat ovat satama-alueella kävijöiden yleisessä käytössä.

Lautakunta valtuuttaa kaupungingeodeetin allekirjoittamaan maanvuokrasopimuksen sekä tekemään sopimukseen mahdollisesti vähäisiä muutoksia.

Vuokrausehdot ovat voimassa 31.1.2024 saakka.

Perusteluosa

Kaupunki on 29.6.2000 allekirjoitetulla maanvuokrasopimuksella ja 15.2.2001 allekirjoitetulla lisäsopimuksella vuokrannut Teivaan Ravintolakiinteistöt Oy:lle 1 428 m²:n alueen tilasta Yhteisvierula 398-405-19-86 (15.9.2023 lähtien yleisestä alueesta 398-2-9906-13) ravintolatoimintaa varten. Vuokra-alueella sijaitsee vuokramiehen omistama 593 k-m²:n kokoinen ravintolarakennus. Vuokra-aika päättyy 31.12.2030.

Yhtiön edustaja on pyytänyt kaupungilta vuokra-ajan jatkamista ja vuokra-alueen laajentamista. Yhtiön tavoitteena on rakentaa laajennettavalle vuokra-alueelle saunarakennus sekä laajentaa ravintolarakennusta noin 50 m²:n verran. Hankkeen toteuttamisen kannattavuuden ja investointien

kuoletusten osalta jäljellä oleva lyhyehkö vuokra-aika rajoittaa lainansaantia johtaen kalliimpiin lainaratkaisuihin kuin, jos kyseessä olisi vakuusarvoltaan parempi pidemmän aikajakson vuokrasopimus. Yhtiön edustaja on pyytänyt uuden maanvuokrasopimuksen tekemistä Ravintola Pentinkulma Oy:n nimiin, koska Teivaan Ravintolakiinteistöt Oy fuusioituu Ravintola Pentinkulma Oy:n kanssa 30.11.2023. Tällöin Teivaan Ravintolakiinteistöt Oy lakkaa olemasta.

Teivaan satama-alueelle on hyväksytty 11.2.2021 lainvoiman saanut asemakaava A-2735a. Kaavassa vuokra-alueella on osoitettu rakennusoikeutta liiketilalle tai myymälälle (kl) 850 k-m². Vuokra-alueen viereen on osoitettu rakennusoikeutta saunalle tarvittavine huoltotiloineen 250 k-m².

Alueen vuokra vuonna 2023 on 3 531,95 € (noin 128 € / toteutunut rakentaminen k-m²). Retta Management on kaupungin toimeksiannosta tehnyt markkinahinta-arvion Teivaan satama-alueen liike- ja sauna-alueista. Arvioon perustuen kaupunkisuunnittelun vastuualue on määrittänyt liikerakennusoikeuden yksikköhinnaksi 200 €/k-m² ja vuokra-alueen laajennukseen sisältyvän saunarakennusoikeuden yksikköhinnaksi 180 €/k-m² ja. Em. hinnoilla 250 k-m² sauna-alueen 5 %:n vuosivuokraksi saadaan 2 250 € ja liiketilan ja myymälän 50 k-m²:n laajennuksen vuosivuokraksi 500 €, yhteensä 2 750 €.

Kaupunkisuunnittelun vastuualue esittää, että kaupunkiympäristölautakunta jatkaa alueen vuokraamista Ravintola Pentinkulma Oy:lle uudella maanvuokrasopimuksella 31.12.2055 saakka siten, että vuokra-aluetta laajennetaan koskemaan myös saunan ja tarvittavan huoltotilan rakennusala, jolloin vuokra-alueen pinta-alaksi saadaan noin 2 350 m². Koska rakennushankkeen suunnittelu ja

toteuttaminen vie vähintään vuoden, esitetään että voimassa olevan vuokrasopimuksen vuokraa (3 531,95 € tänä vuonna) peritään 31.12.2024 saakka. Tämän jälkeen vuokraan lisätään em. lisärakennusoikeuksien vuosivuokrat 2 750 €, jolloin kokonaisvuokraksi saadaan 6 282 €.

Vuokramiehen edustaja on hyväksynyt esitetyt vuokraamisen jatkamisen ehdot.

Esityksen strategian mukaisuus:

Esitys tukee osaltaan kaupungin strategian LAHTI 2030 Tehty kestäväksi tavoitteiden saavuttamista tarjoamalla yrityksille kestävän kaupunkirakenteen ja kilpailukykyisen liiketoimintaympäristön.

Vaikutusten arviointi:

Vaikutusten arviointi on tehty alueen asemakaavoituksen yhteydessä.

Asianosaisena:

Teivaan Ravintolakiinteistöt Oy / Ravintola Pentinkulma Oy

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimus

Toimenpiteet

Ote: Teivaan Ravintolakiinteistöt Oy / Ravintola Pentinkulma Oy