

Kaupunkiympäristölautakunta

Päätöspäivämäärä 15.11.2023 § 128

Lahden kaupunki, Kaupunkiympäristölautakunta, 15.11.2023

§ 128

Ahtialan kaupunginosan leirintätoimintojen korttelialueen 13426 tontin 1 vuokraamisen jatkaminen (Herrasmanninkatu 22)

4980/10.00.02.01/2023

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

Maankäyttöinsinööri Petri Solonen p. 050 398 5396

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä

Suunnittelujohtaja Helminen Juha

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää hyväksyä liitteenä olevan maanvuokrasopimusluonnoksen, jolla kaupunki jatkaa Ahtialan kaupunginosan leirintätoimintojen korttelialueen 13426 tontin 1 vuokraamista Lahen matkailumiehet oy:lle mm. seuraavin ehdoin:

1. Vuokra-aika on 1.1.2024- 31.12.2043 (20 vuotta).
2. Tontin vuosivuokra on 673 euroa aikavälillä 1.1.2024–31.12.2027.
3. Tontin vuosivuokra on 1.1.2028 lähtien 4 000 euroa.
4. Vuokrat sidotaan vuoden 2023 elinkustannusindeksin keski-indeksiin.
5. Vuokramies sitoutuu rakentamaan tontille 31.12.2027 mennessä noin 300 k-m2:n suuruisen ravintola- ja leirintäalueen toimintoja palvelevan päärakennuksen.
6. Ennen rakennusluvan myöntämistä on vuokramiehen hyväksyttävä

rakennuslupapiirustukset kaupunkikuvaneuvottelukunnalla.

7. Vuokramiehen tulee asemakaavamääräysten mukaisesti hyväksyttää tontin valaistuksen, istutusten ja hulevesien käsittelyn yleissuunnitelma kaupungin vihertoimessa ja ympäristöpalveluilla 31.12.2024 mennessä ja suorittaa hyväksytyn suunnitelman mukaiset toimenpiteet kaupungin vihertoimen hyväksymällä tavalla 31.12.2027 mennessä.

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

Vuokraehdot ovat voimassa yhden (1) kuukauden lukien siitä päivästä, kun tämä päätös on saanut lainvoiman.

Lisäksi lautakunta päättää hyväksyä liitteen Lupapäätösluonnoksen, jonka ehtoilla kaupunki luovuttaa Lahen matkailumiehet oy:lle käyttöoikeuden kartassa M-23-173 merkittyyn noin 3 300 m²:n alueeseen yleisestä alueesta 398-401-5-53.

Lautakunta valtuuttaa kaupungin puolesta luvan antavan aluevastaavan tekemään lupapäätökseen mahdollisesti vähäisiä muutoksia.

Perusteluosa

Tekninen ja ympäristölautakunta päätti 21.8.2018 § 111 vuokrata Ahtialan kaupunginosan leirintätoimintojen (RL-1) korttelialueen 13426 tontin 1 Lahen matkailumiehet oy:lle (jäljempänä Matkailumiehet). Samalla lautakunta hyväksyi vastuunjakosopimuksen, jolla Matkailumiehet, kaupungin liikuntapalvelut ja kunnallistekniikka sekä Tilakeskus sopivat mm. leirintäaluetontin ulkopuolisten alueiden käytöstä sekä Tilakeskuksen

rakennusten (mm. kolme saunaa) ja rakenteiden luovuttamisesta Matkailumiesten käyttöön yllä- ja kunnossapitoa varten. Osapuolet allekirjoittivat maanvuokra- ja vastuunjakosopimukset 21.9.2018.

Maanvuokrasopimuksen mukaan tontin vuokra-aika on 1.10.2018–31.12.2023. Edelleen sopimuksessa todetaan, että mikäli vuokramies on noudattanut sopimuksen vuokrausehtoja ja toteuttanut tai toteuttamassa sopimuksessa edellytetyn rakentamisvelvoitteen, sitoutuu kaupunki jatkamaan vuokrasopimusta em. vuokra-ajan jälkeen kahdellakymmenellä (20) vuodella. Vastuunjakosopimuksen ehtojen mukaan sopimus päättyy samalla, kun leirintäaluetontin maanvuokrasopimus päättyy.

Sopimuksen mukaan vuokramies sitoutui viiden vuoden kuluessa alueen kunnallistekniikan valmistumisesta lukien rakentamaan tontille asemakaavan, rakennusjärjestyksen ja kaupungin rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymien piirustusten mukaisen noin 400 m²:n suuruisen ravintola- ja leirintäalueen toimintoja palvelevan rakennuksen. Kaupungista johtuvien viivästymisten vuoksi alueen kunnallistekniikka valmistui vasta loppuvuodesta 2022. Siten vuokramiehellä ei ole ollut mahdollisuutta toteuttaa rakentamisvelvollisuutta vuokra-ajan ensimmäisen viiden vuoden aikana 31.12.2023 mennessä. Kaupunki on korvannut vuokramiehelle vesihuoltoverkoston viivästymisestä aiheutuneita jätevesikaivon tyhjennyskustannuksia.

Kaupungin, Tilakeskuksen ja Matkailumiesten edustajat ovat neuvotelleet leirintäaluetontin vuokraamisen jatkamisesta uudella 20 vuoden mittaisella maanvuokrasopimuksella, kaupungin omistamien rakennusten purkamisesta sekä Tilakeskuksen rakennusten omistusten siirtämisestä Matkailumiehille. Samalla yleisiä alueita koskeva vastuunjakosopimus

korvataan viisi vuotta kerrallaan voimassa olevassa lupapäätöksellä. Päätös koskee noin 3 300 m²:n aluetta, jolla sijaitsee Matkailumiesten omistamia ja Tilakeskukselta Matkailumiehille siirtyviä (tai mahdollisesti purettavia) rakennuksia. Alueen rakennukset omistuksineen on esitetty liitteen Herrasmannin leirintä- ja virkistysalueen rakennukset -kartassa.

Tekninen ja ympäristölautakunta päätti 31.12.2023 päättyvän maanvuokrasopimuksen viiden ensimmäisen vuoden vuokraksi 600 € per vuosi ja 1.1.2024 lähtien 4 000 € per vuosi. Viiden ensimmäisen vuoden elinkustannusindeksiin sitomattoman pienemmän vuokran periminen oli perusteltua, koska alueen kunnallistekniikka ei ollut vielä valmis, Matkailumiehille tuli velvoitteita ja kustannuksia vastuunjakosopimuksen kautta ja koska Matkailumiehet eivät saaneet alueen rakentamisvaiheessa täysimääräistä tuottoa toiminnastaan. Viiden vuoden jälkeen voimaan tuleva 4 000 euron vuokra sidottiin vuoden 2023 elinkustannusindeksin keski-indeksiin.

Kaupunkisuunnittelun vastuualue esittää, että kaupunkiympäristölautakunta hyväksyy liitteenä olevan maanvuokrasopimusluonnoksen, jolla kaupunki jatkaa leirintäaluetontin vuokraamista Lahen matkailumiehet oy:lle mm. seuraavilla ehdoilla:

Vuokra-aika on 1.1.2024–31.12.2043. Tontin rakentamisvelvollisuuden määräaika jatketaan 31.12.2027 saakka (= noin viisi vuotta kunnallistekniikan valmistumisesta) ja rakentamisvelvollisuuden määrää pienennetään 400 m²:stä 300 m²:ön, koska osittain tontilla ja osittain yleisellä alueella sijaitseva noin 95 m²:n huoltorakennus vaikuttaa vuokratontin 600 m²:n rakennusoikeuteen ja koska suuremman rakennuksen toteuttaminen vallitsevassa taloudellisessa tilanteessa ei ole liiketaloudellisesti kannattavaa. Kaupunki perii rakentamisvelvollisuusajan

loppuun 31.12.2027 saakka alennettua 673 euron vuosivuokraa (600 € + indeksikorotukset). Tämän jälkeen vuokra on 1.1.2028 lähtien 4 000 € siten, että vuokra sidotaan päättyvän maanvuokrasopimuksen ehtojen mukaisesti vuoden 2023 elinkustannusindeksin keski-indeksiin.

Leirintäaluetontilla ja yleisellä alueella sijaitsevista Matkailumiesten omistamista rakennuksista sovitaan mm. seuraavaa:

- yleisellä alueella sijaitsevat neljä majoitusmökkiä (kartalla numerot 4–7) tulee siirtää vuokratontille asemakaavan osoittamaan ja kaupungin rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymään paikkaan tai purkaa/poistaa rakennukset Herrasmannin alueelta viimeistään 31.12.2028
- osittain vuokratontilla ja osittain yleisellä alueella sijaitseva noin 95 m²:n kokoinen huoltorakennus (11) saa olla nykyisellä paikallaan vuokrasopimuksen voimassaoloajan
- suihku/wc-kontti/tekninen tila (19) saa olla nykyisellä paikallaan vuokrasopimuksen voimassaoloajan tai sen tilalle saa rakentaa uuden korkeintaan nykyisen rakennuksen kokoisen teknisen tilan rakennuksen rakennusvalvontaviranomaisen luvalla
- yleisen alueen itärannalla asemakaavan osoittamalla rakennuspaikalla sijaitseva sauna (8) tulee liittää vesihuoltoverkostoon sekä hakea viereiselle puukatokselle (10) rakennuslupa viimeistään 30.6.2024

Matkailumiehet on tehnyt Tilakeskukselle ostotarjouksen leirintäaluetontilla ja yleisellä alueella sijaitsevista Tilakeskuksen omistamista Matkailumiesten käytössä olleista rakennuksista. Kaupungin konserni- ja tilajaosto käsittelee ostotarjouksen 20.11. tai 18.12.2023 kokouksessaan. Mikäli rakennusten omistus siirtyy Matkailumiehille, tulee Matkailumiesten kustannuksellaan:

- purkaa tontin pohjoiskulmassa sijaitseva käymälärakennus (12) kahden kuukauden kuluessa päärakennuksen vessojen käyttöönotosta lukien
- liittää yleisen alueen itärannalla asemakaavan osoittamalla rakennuspaikalla sijaitsevan purettavan saunan (9) tilalle rakennettava uusi sauna vesihuoltoverkostoon rakennuslupaehtojen mukaisesti
- liittää yleisen alueen niemen länsirannalla asemakaavan osoittamalla rakennuspaikalla sijaitsevat kaksi saunaa (1 ja 3) vesihuoltoverkostoon viimeistään kuuden (6) kuukauden sisällä omistusoikeuden siirtymisestä lukien
 - vastata saunojen jätevesien johtamisesta maanalaiseen jätevesisäiliöön sekä kustannuksellaan säiliön tyhjennyskustannuksista, kunnes saunat on liitetty vesihuoltoverkostoon
 - purkaa saunojen öljylämmitysjärjestelmä ja öljysäiliö laitteineen (3) ja muuttaa kiukaat sähkölämmitteisiksi kolmen (3) vuoden sisällä omistusoikeuden siirtymisestä lukien
 - vastata öljysäiliön kunnosta
 - Matkailumiehillä ei ole oikeutta rakentaa nykyisten saunojen tilalle uusia saunoja saunojen elinkaaren päätyttyä tai jos sauna(t) palavat tai muuten tuhoutuvat.

Kaupunki purkaa kustannuksellaan Herrasmanninkadun itäpuolella asemakaavan pysäköimispaikalla (p) sijaitsevan omistamansa wc-rakennuksen (20), kun vuokratontille rakennettava päärakennus wc-tiloineen on valmistunut.

Lisäksi esitetään, että lautakunta hyväksyy liitteen Lupapäätösluonnoksen, jonka ehdoilla kaupunki luovuttaa Lahen matkailumiehet oy:lle viideksi vuodeksi käyttöoikeuden kartassa M-23-173 merkittyyn noin 3 300 m²:n alueeseen 200 euron elinkustannusindeksiin sidotulla vuosikorvauksella.

Esityksen strategian mukaisuus:

Esitys tukee osaltaan kaupungin strategian LAHTI 2030 Tehty kestäväksi tavoitteiden saavuttamista tarjoamalla yrityksille kestävän kaupunkirakenteen ja kilpailukykyisen liiketoimintaympäristön sekä edistämällä hyvinvointia hyödyntämällä lähiluontoa kestävästi

Vaikutusten arviointi:

Vaikutusten arviointi on tehty alueen asemakaavoituksen yhteydessä.

Asianosaisena:

Lahen matkailumiehet oy

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimus

Toimenpiteet

Ote: Lahen matkailumiehet oy,
Lahden Tilakeskus,
Kaupunkitekniikka