

Kaupunkiympäristölautakunta

Päätöspäivämäärä 20.12.2023 § 148

Lahden kaupunki, Kaupunkiympäristölautakunta, 20.12.2023

§ 148

Varaussopimus Starkin alueen rakentamattomat tontit, Vahva-Jussin lenkki

5439/10.00.02.01/2023

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

Kaupungingeodeetti Juha Helminen p. 050 387 8710

Maankäyttöinsinööri Jouni Lehto p. 0400 959 790

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Lautakunta tarkasti pöytäkirjan tämän asian osalta heti.

Esittelijä

Suunnittelujohtaja Helminen Juha

Päätösehdotus

Lautakunta hyväksyy liitteenä olevan Hartela Etelä-Suomi Oy:n ja kaupungin välisen kauppakirjan purkamissopimuksen, esisopimuksen purkamissopimuksen ja varaussopimuksen.

Kauppakirjan mukainen toteutumaton kauppahinta 148 400 euroa sisältyy varaussopimuksen mukaisten tonttien vuoden 2024 aikana maksettavaan kauppahintaeraan. Lautakunta päättää, että kaupunki ei peri em. toteutumattomalle kauppahinnalle viivästyskorkoa edellyttäen, että Hartela maksaa yhden varaussopimuksen mukaisista kauppahintaeristä vuoden 2024 aikana.

Lautakunta valtuuttaa kaupungingeodeetin luovuttamaan tontit viranhaltijapäätöksillään varaussopimuksen ehdoilla sekä allekirjoittamaan kauppakirjat. Lisäksi lautakunta valtuuttaa kaupungingeodeetin tekemään asiakirjoihin pieniä merkitykseltään vähäisiä (esim. pinta-alaan) muutoksia.

Samalla lautakunta tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta heti.

Perusteluosa

Taustaa

Lahden kaupunki ja Hartela Etelä-Suomi Oy ovat 4.2.2019 allekirjoittaneet kauppakirjan, kiinteistökaupan esisopimuksen ja kunnallistekniikan rakentamissopimuksen koskien ns. Starkin aluetta Asemantaustan kaupunginosassa perustuen teknisen ja ympäristölautakunnan päätökseen 11.12.2018 § 168.

Ennen päätöksen tekemistä ja sopimusten allekirjoittamista kaupunki ja Hartela kävivät neuvotteluja asemakaavan mukaisten tonttien luovuttamisesta ja kaupungille jäävien alueiden kunnallistekniikan rakentamisesta sekä alueella olleiden rakennusten purkamisesta ja pilaantuneiden maiden kunnostamisesta. Neuvottelujen lopputulemana alueen asemakaavan mukaiset tontit päätettiin myydä kahdessa osassa Hartelalle.

Alueen luovuttaminen yhtenä kokonaisuutena Hartelalle oli perusteltua, koska alueen toteuttaminen yhtä aikaa useamman rakentajan toimesta olisi ollut lähes mahdotonta. Alueelta piti yhtä aikaa purkaa rakennuksia, kunnostaa pilaantuneita maita, rakentaa alueen vaatimaa infraa ja aloittaa ensimmäisten rakennusten rakentamistoimenpiteet. Yhtenä kokonaisuutena luovuttamista tuki myös se, että luovutuksen saaja otti vastattavakseen 400 autopaikkaisen parkkitalon rakentamisesta, jonka

kustannusarvio oli noin 7 miljoonaa euroa. Kunnallistekniikan rakentamisen ja rakennusten purkamisen kustannusarvio oli noin 4,5–5,5 miljoonaa euroa. Yhden toimijan kanssa toimittaessa alueella tehtävät työt voitiin yhteen sovittaa ja mahdollistaa alueen kustannustehokkaampi toteuttaminen ja nopeampi rakentamisaikataulu.

Kaupungin kannalta esitettyä tapaa luovuttaa alue kokonaisena yhdelle toimijalle pidettiin parhaana myös, jolloin toimenpiteiden taloudellinen riski alueen toteuttamisesta jäi toimijalle.

Starkin alue on osa radanvarren aluetta, jonka kehittäminen on kaupunkisuunnittelun yksi aluehankkeista, jota edistetään aktiivisesti.

Kauppakirja ja esisopimus

Kauppakirjassa ja esisopimuksessa on sovittu tonttien luovutusaikataulusta ja kauppahinnan maksamisesta vuosittain. Kauppakirjan yhteenlaskettu kauppahinta 4.1.2024 mennessä on 5 907 840 euroa ja esisopimuksen yhteenlaskettu kauppahinta 31.12.2028 mennessä on 4 740 160 euroa, yhteensä 10 648 000 euroa. Omistusoikeus siirtyy Hartelalle tonteittain, kun ostaja on maksanut kutakin tonttia koskevan kauppahintaerän. Mikäli kauppakirjan mukaisia maksuja ei suoriteta määräaikaan mennessä, tulee maksajan suorittaa erääntyneelle summalle korkolain (633/1982) 4 §:n mukainen viivästyskorko eräpäivästä maksupäivään.

Kauppakirjassa yksilöityjen tonttien kauppahinnasta Hartela on maksanut 31.10.2023 mennessä 5 158 840 euroa. Maksamatta on kahden kerrostalotontin 398-25-156-8 Vahva-Jussin lenkki 15 ja 398-25-156-9 Vahva-Jussin lenkki 17 kauppahinnat.

Kauppakirjan mukaisten tonttien lisäksi Hartela on vuonna 2021 ostanut esisopimuksessa olevan kerrostalotontin 398-25-156-11 Vahva-Jussin lenkki 23 kauppahintaan 600 600 euroa. Esisopimuksen mukaisen tontin 398-25-156-11 myynti perustuu kaupungingeodeetin päätökseen 11.11.2021 § 277. Päätöksen perusteella maksettu kauppahinta kompensoi 4.2.2019 allekirjoitetun kauppakirjan mukaista vuonna 2021 maksettua kauppahintaa.

Kauppakirjan ja esisopimuksen mukaisten maksettujen tonttien yhteenlaskettu kauppahinta 31.10.2023 mennessä on 5 759 440 euroa. Kauppakirjan mukaisesta kauppahinnasta on maksamatta 148 400 euroa.

Asuntomarkkinatilanne

Asuntorakentamisen toimintaympäristö on heikentynyt voimakkaasti nousseiden korkojen, inflaation ja energian hintojen takia.

Rakennusteollisuuden syksyn 2023 suhdannekatsauksen mukaan kerrostaloasuntojen aloitukset ovat valtakunnallisesti vähentyneet viime vuonna 26 500 asuntoon, mikä oli 9 000 asuntoa vuoden 2021 tasoa vähemmän. Rakennusteollisuuden ennusteen mukaan kerrostaloasuntojen aloitukset jäävät kuluvana vuonna noin 10 800 asuntoon.

Rakennusteollisuuden mukaan sekä myyntiin että vuokralle tarjolla olevien asuntojen määrät ovat edelleen korkealla tasolla. Valmistuneet ja valmistumassa olevat uudet asunnot pitävät uudisasuntojen tarjonnan korkealla ensi vuoden alkuun asti. Asuntotuotannon toipuminen edellyttää korkonäkymän vakiintumista, vanhojen asuntojen kaupan toipumista ja uudisasuntojen varannon sulamista. Rakennusteollisuuden ennusteen mukaan asuntorakentaminen kääntyisi hienoiseen kasvuun vuonna 2025.

Neuvottelut

Kauppakirjan ja esisopimuksen velvoitteiden viiden vuoden määräaika on päättymässä, jonka vuoksi osapuolet ovat neuvotelleet Starkin alueen rakentamisen jatkosta. Neuvotteluissa on päädytty ratkaisuun, jossa tarkoituksen mukaisinta on purkaa kauppakirja maksamattomien tonttien osalta ja esisopimus myymättömien tonttien osalta. Lisäksi on sovittu, että osapuolet tekevät varaussopimuksen, joka perustuu osapuolten 4.2.2019 allekirjoittamiin kauppakirjaan ja esisopimukseen. Varaussopimuksella varataan Hartelalle kaikki ne tontin, jotka ovat sisältyneet 4.2.2019 allekirjoitettuihin kauppakirjaan tai esisopimukseen ja joita ei vielä ole luovutettu Hartelalle. Kauppakirjan maksamaton kauppahinta 148 400 sisällytetään varaussopimuksen mukaisten tonttien hintaan.

Kauppakirjan purkaminen

Osapuolten 4.2.2019 allekirjoittaman kauppakirjan perusteella Hartela on hakenut luovutetuille tonteille lainhuudot. Lainhuutohakemukset ovat lepäämässä siltä osin, kuin kauppaan kuuluvien tonttien kauppahintaa ei ole maksettu. Lainhuudon lepäämiselle asetettu viiden vuoden määräaika on päättymässä. Kauppakirjan ehtojen mukaan kauppakirja voidaan purkaa maakaassa säädetyllä tavalla maksamattomien tonttien osalta.

Osapuolten välillä on sovittu, että kauppakirja puretaan kahden maksamattoman kerrostalotontin 398-25-156-8 Vahva-Jussin lenkki 15 ja 398-25-156-9 Vahva-Jussin lenkki 17 osalta.

Kauppakirjan purkamissopimuksessa on sovittu, että kaupungin ja Hartelan välillä ei palauteta kauppahintaa. Lisäksi Hartela maksaa kauppakirjan purkamisesta perittävän kaupanvahvistajan palkkion.

Esisopimuksen purkaminen

Osapuolten 4.2.2019 allekirjoittaman esisopimuksen mukainen lopullinen kauppakirja on ollut tarkoitus allekirjoittaa neljän vuoden ja yhdentoista kuukauden kuluttua, mikäli Hartela on täyttänyt samaan aikaan allekirjoitettujen kauppakirjan ja kunnallistekniikan rakentamissopimuksen mukaiset velvoitteet.

Hartela on ostanut 14.12.2021 allekirjoitetulla kauppakirjalla esisopimukseen sisältyvistä kerrostalotonteista tontin 398-25-156-11, Vahva-Jussin lenkki 23.

Osapuolten välillä on sovittu, että esisopimus puretaan muiden esisopimuksen mukaisten tonttien osalta.

Esisopimuksen purkamissopimuksessa sovitaan, että Hartela maksaa esisopimuksen purkamisesta perittävän kaupanvahvistajan palkkion.

Varaussopimus

Loppualueen varaaminen yhtenä kokonaisuutena Hartelalle perustuu osapuolten 4.2.2019 allekirjoittamien kauppakirjan ja esisopimuksen ehtoihin.

Varaussopimuksella varataan Hartelalle kaikki ne tontit, joita ei ole vielä luovutettu 4.2.2019 allekirjoitettujen kauppakirjan tai esisopimuksen ehdoilla.

Varaussopimuksessa on sovittu, että Hartela ostaa tontit vuosien 2024–2028 aikana. Vuosittain toteutuvat yhteenlasketut kauppahintaerät ovat:

514 500 €
807 692 €
1 223 654 €
1 323 002 €
1 019 712 €
4 888 560 € Yhteensä

Varaajalla on oikeus ostaa tontit yksitellen ja maksaa em. vuosittaiset kauppahintaerät haluamassaan järjestyksessä. Kunakin vuonna ostettujen tonttien yhteenlaskettu kauppahintaerä tulee olla vuoden lopussa vähintään yksi em. taulukon mukaisista vuosittaisista kauppahintaeristä. Em. taulukon vuosittaista kauppahintaerää voi käyttää vain kerran. Varaaja voi halutessaan pyytää varauksen antajaa myymään tontteja em. aikataulua nopeammin.

Varaussopimuksen mukaisten tonttien luovutushinta perustuu osapuolten 4.2.2019 allekirjoittamiin kauppakirjaan ja esisopimukseen.

Varaussopimuksella varaaja sitoutuu kolmen (3) vuoden kuluessa tonttien kauppakirjojen allekirjoittamisesta lukien rakentamaan tonteille asemakaavan, rakennusjärjestyksen ja kaupungin rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymien piirustusten mukaisen asuinrakennuksen siihen valmiusasteeseen, että rakennusvalvontaviranomainen voi siinä suorittaa osittaisen loppukatselmuksen, jossa rakennus hyväksytään käyttöön otettavaksi.

Tonttien myynnistä tehdään erilliset päätökset.

Esityksen strategianmukaisuus:

Esitys tukeutuu Lahti 2030 Tehty kestäväksi strategian seuraaviin kohtiin:

- Suomen johtava ympäristökaupunki hyödyntää edelläkävijän potentiaalinsa ja tarjoaa yrityksille sekä asukkaille kestävän kaupunkirakenteen ja kilpailukykyisen liiketoimintaympäristön.
- Teemme Lahden keskustasta elävän ja turvallisen sekä parannamme asuinalueiden viihtyisyyttä.

Vaikutusten ennakoarviointi:

Vaikutusten ennakoarviointi on tehty alueen asemakaavoituksen yhteydessä.

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimus

Toimenpiteet

Ote: Hartela Etelä-Suomi Oy