

Kaupunkiympäristölautakunta

Päätöspäivämäärä 20.12.2023 § 150

Lahden kaupunki, Kaupunkiympäristölautakunta, 20.12.2023

§ 150

Kartanon kaupunginosan yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueen 2400 tontin 1 sekä maanalaisen tilan vuokraamisen jatkaminen (Vesijärvenkatu 60)

5432/10.00.02.01/2023

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

Maankäyttöinsinööri Petri Solonen p. 050 398 5396

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Lautakunta tarkasti pöytäkirjan tämän asian osalta heti.

Esittelijä

Suunnittelujohtaja Helminen Juha

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää jatkaa Kartanon kaupunginosan korttelialueen 2400 tontin 1 (398-2-2400-1) sekä viereisen yleisten alueiden 398-2-9903-24, 398-2-9903-28 ja 398-2-9908-2 alla sijaitsevan noin 31 000 m<sup>2</sup>:n suuruisen maanalaisen tilan vuokraamista Leijonaverkot Oy:lle uudella maanvuokrasopimuksella seuraavilla ehdoilla:

1. Vuokra-aika on 1.7.2023–30.6.2053 (30 vuotta).
2. Elinkustannusindeksiin sidottu vuosivuokra on kaksitoistatuhatta (12 000) euroa.
3. Mikäli tontin 1 rakentamisen määrä kasvaa 600 k-m<sup>2</sup>:stä, korotetaan vuokraa korotushetken toimitustilojen markkinahinnalla lisärakentamiselle

myönnetyn rakennusluvan lainvoimaistumista seuraavan kuukauden alusta lukien.

4. Mikäli maanalaisen tilan rakennusala kasvaa 4 000 m<sup>2</sup>:stä, korotetaan vuokraa korotushetken yritystonttien markkinahinnalla laajennukselle myönnetyn rakennusluvan lainvoimaistumista seuraavan kuukauden alusta lukien.

5. Muilta osin noudatetaan tavanomaisia laitesuoja- ja toimistotilarakennusten ja maanalaisen tilojen vuokraamisen ehtoja.

6. Vuokraamisen ehdot ovat voimassa 28.2.2024 saakka.

Samalla lautakunta tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta heti.

## Perusteluosa

Kaupunki on 16.5.1973 allekirjoitetulla vuokra- ja käyttöoikeussopimuksella sekä 21.1.1975 allekirjoitetulla sopimuksen tarkistuksella vuokrannut Posti- ja lennätinhallitukselle Kartanon kaupunginosan korttelialueen 2400 tontin 1 sekä antanut käyttöoikeuden noin 31 000 m<sup>2</sup>:n maanalaiseen alueeseen. Sopimus päättyi 30.6.2023. Sopimuksen nykyinen haltija on Leijonaverkot Oy. Tontilla 1 sijaitsee vuonna 1975 valmistunut noin 600 m<sup>2</sup>:n rakennus, jossa Leijonaverkkojen lisäksi on toimitiloja mm. DNA Oyj:llä ja Insinööri-toimisto Lepistö Oy:llä. Maanalaiseen tilaan on louhittu noin 4 000 m<sup>2</sup>:n alue, johon on sijoitettu telelaitesuoja rakennelmineen ja laitteineen. Tiloihin on sijoitettu mm. DNA Oyj:n, Telian ja puolustusvoimien laitteita.

Tontti 1 on asemakaavan yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten (ET) korttelialuetta. Tontin pinta-ala on 3 000 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus kolmeen (III) kerrokseen 830 k-m<sup>2</sup>. Päättyneessä sopimuksessa tontille 1 ja maanalaiselle tilalle on määritetty omat vuokrat. Maanalaisen tilan vuokra perustui 4 000 m<sup>2</sup>:n louhittuun alueeseen. Alueiden yhteinen vuokra vuonna 2023 on 4 810,31 €.

Kaupunkisuunnittelun vastuualue esittää tontin 1 ja maanalaisen tilan yhteiseksi vuokraksi 12 000 €. Tontti 1 esitetään hinnoiteltavan alueen toimistotilojen markkinahinnalla 200 €/k-m<sup>2</sup> ja tontin käytetyllä 600 k-m<sup>2</sup>:n rakentamisen määrällä, joilla luvulla tontin 5 %:n vuosivuokraksi saadaan 6 000 €. Mikäli tontin rakentamisen määrä kasvaa em. 600 k-m<sup>2</sup>:stä, esitetään vuokraa korotettavaksi korotushetken toimistotilojen markkinahinnalla lisärakentamiselle myönnetyn rakennusluvan lainvoimaistumista seuraavan kuukauden alusta lukien. Noin 31 000 m<sup>2</sup>:n maanalainen tila esitetään hinnoiteltavan alueen yritystonttien hinnalla 30 €/m<sup>2</sup> ja käytössä olevalla 4 000 m<sup>2</sup>:n louhitulla alueella, joilla luvuilla maanalaisen tilan 5 %:n vuosivuokraksi saadaan 6 000 €. Vuokra-ajaksi esitetään 30 vuotta. Vuokraavan yhtiön edustaja on hyväksynyt esitetyn vuosivuokran ja vuokra-ajan.

Esityksen strategianmukaisuus:

Esitys tukee osaltaan kaupungin strategian LAHTI 2030 Tehty kestäväksi tavoitteiden saavuttamista

- tarjoamalla yrityksille sekä asukkaille kestävän kaupunkirakenteen ja kilpailukykyisen liiketoimintaympäristön

- rakentamalla kaupungin toiminnan talouden kestäväälle kasvulle.

Vaikutusten arviointi:

Vaikutusten arviointi on tehty alueen asemakaavoituksen yhteydessä.

Asianosaisena:

Leijonaverkot Oy

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimus

Kaupunkiympäristölautakunta

Päätöspäivämäärä 20.12.2023 § 150

Toimenpiteet

Ote: Leijonaverkot Oy