

Kaupunkiympäristölautakunta

Päätöspäivämäärä 20.12.2023 § 153

Lahden kaupunki, Kaupunkiympäristölautakunta, 20.12.2023

§ 153

Kiveriön kaupunginosan asuin-, liike- ja toimistorakennusten (AL) korttelialueen 5109 tontin 3 vuokraaminen (Saimaankatu 64)

5427/10.00.02.01/2023

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

Kaupungeingeodeetti Juha Helminen p. 050 387 8710

Maankäyttöinsinööri Petri Solonen p. 050 398 5396

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Lautakunta tarkasti pöytäkirjan tämän asian osalta heti.

Esittelijä

Suunnittelujohtaja Helminen Juha

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää vuokrata Kiveriön kaupunginosan korttelialueen 5109 tontin 3 (398-5-5109-3) Sijoitusasunnot.com Group Oy:lle tai perustettavan yhtiön lukuun seuraavilla ehdoilla:

1. Vuokra-aika on 50 vuotta.
2. Elinkustannusindeksiin sidottu vuosivuokra on 30 000 €.
3. Tontin vuokraamisen ehtona on, että Sijoitusasunnot.com Group Oy tai tämän perustama yhtiö allekirjoittaa maanvuokrasopimuksen saman aikaisesti, kun kaupunki ja Spatium Toimitilat Oy allekirjoittaa tonttia 3 koskevan kaupunkiympäristölautakunnan lainvoimaisen päätöksen ehtojen

mukaisen kauppakirjan ja Spatium Toimitilat Oy ja Sijoitusasunnot.com Group Oy tai tämän perustama yhtiö allekirjoittavat tontilla sijaitsevaa rakennusta koskevan kauppakirjan.

4. Muilta osin noudatetaan tavanomaisia asuin-, liike- ja toimistorakennusten tonttien vuokraamisen ehtoja.

5. Päätöksen ehdot ovat voimassa 28.2.2024 saakka.

Samalla lautakunta tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta heti.

#### Perusteluosa

Spatium Toimitilat Oy:n ja Sijoitusasunnot.com Group Oy:n edustajat ovat neuvotelleet Spatiumin omistaman Kiveriön kaupunginosan korttelialueen 5109 tontilla 3 sijaitsevan vuonna 1948 valmistuneen pääosin toimistotilakäytössä olevan 6-kerroksisen kerrostalorakennuksen myynnistä Sijoitusasunnot.com Group Oy:lle tai tämän perustamalle yhtiölle. Spatiumin mukaan kohdetta ei enää kannata kehittää toimistokohteena mm., koska välttäväkuntoinen rakennus edellyttää kattavaa perusparannusta (mm. LVIS saneeraus) eikä yhtiön strategiaan eikä liiketoimintaan kuulu asuntojen hallinnointi.

Rakennuksen ostajan tarkoituksena on muuttaa toimistotilat asuinkäyttöön. Kaupungin rakennusvalvontaviranomainen on jo myöntänyt käyttötarkoituksen muutokselle rakennusluvan.

Sijoitusasunnot.com Group Oy pyytänyt kaupunkia vuokraaman tontin 3 yhtiölle tai perustettavalle yhtiölle, koska rakennuksen muuttaminen toimistokäytöstä asuinkäyttöön edellyttää kattavaa perusparannusta, jolloin tontin ostaminen vallitsevassa rahoitustilanteessa ei ole hankkeen toteuttamisen osalta taloudellisesti kannattavaa.

Tontti 3 on asemakaavan asuin-, liike- ja toimistorakennusten (AL) korttelialuetta. Tontin pinta-ala on 1 214 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus 3 050 k-m<sup>2</sup> (e=2,52), josta on käyttämättä 350 k-m<sup>2</sup>. Arviointitoimisto Oy Mikko Helenius & Co on Spatiumin toimeksiannosta tehnyt tontista sekä rakennuksesta 27.11.2023 päivätyn hinta-arvion.

Kaupunkisuunnittelun vastuualue esittää, että kaupunki vuokraa tontin 3 Sijoitusasunnot.com Group Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun 50 vuoden maanvuokrasopimuksella 30 000 euron elinkustannusindeksiin sidotulla vuosivuokralla. Tontin vuokraamisella kaupunki mahdollistaa osaltaan tyydyttäväkuntoisen rakennuksen kunnostamishankkeen ja kaupunki saa heti tuottoa kaupungin tontin ostamiseen sijoittamalleen pääomalle.

Esityksen strategianmukaisuus

Esitys tukee osaltaan kaupungin strategian LAHTI 2030 Tehty kestäväksi tavoitteiden saavuttamista

- tarjoamalla yrityksille sekä asukkaille kestävän kaupunkirakenteen ja kilpailukykyisen liiketoimintaympäristön
- tekemällä Lahden keskustasta elävän ja turvallisen sekä parantamalla asuinalueiden viihtyisyyttä
- rakentamalla kaupungin toiminnan talouden kestäväälle kasvulle.

Vaikutusten arviointi:

Vaikutusten arviointi on laadittu asemakaavoituksen yhteydessä.

Asianosaisena:

Sijoitusasunnot.com Group Oy

Kaupunkiympäristölautakunta

Päätöspäivämäärä 20.12.2023 § 153

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimus

Toimenpiteet

Ote: Sijoitusasunnot.com Group Oy