

Kaupunkiympäristölautakunta

Päätöspäivämäärä 18.12.2024 § 161

Lahden kaupunki, Kaupunkiympäristölautakunta, 18.12.2024

§ 161

Kiinteistökaupan esisopimus Asemantaustan kaupunginosan korttelin 25155 tontti 3 ja korttelin 25156 tontti 13, Vahva-Jussin lenkki

5425/10.00.02.01/2024

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

Suunnittelujohtaja Juha Helminen p. 050 387 8710

Maankäyttöinsinööri Jouni Lehto p. 0400 959 790

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Kaupunkiympäristölautakunta tarkasti pöytäkirjan tämän asian osalta heti.

Esittelijä

Suunnittelujohtaja Helminen Juha

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyy liitteenä olevan Hartela Etelä-Suomi Oy:n ja Lahden kaupungin välisen kiinteistökaupan esisopimuksen.

Kaupunkiympäristölautakunta päättä, että esisopimuksen kauppahinta 514 500 € tulee maksaa 15.1.2025 mennessä eikä sille peritä varaussopimuksen mukaista korkoa. Mikäli kauppahinta maksetaan 15.1.2025 jälkeen peritään maksamattomalle kauppahinnalle varaussopimuksen mukainen korko.

Kaupunkiympäristölautakunta valtuuttaa suunnittelujohtajan tekemään asiakirjoihin pieniä merkitykseltään vähäisiä (esim. pinta-alaan) muutoksia.

Kaupunkiympäristölautakunta tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta heti.

Perusteluosa

Taustaa

Lahden kaupunki ja Hartela Etelä-Suomi Oy ovat 21.2.2024 allekirjoittaneet varaussopimuksen koskien ns. Starkin aluetta Asemantaustan kaupunginosassa perustuen kaupunkiympäristölautakunnan päätökseen 20.12.2023 § 148.

Varaussopimus

Varaussopimus perustuu osapuolten 4.2.2019 allekirjoittamiin kauppakirjaan ja esisopimukseen, joita koskevat purkuasiakirjat on allekirjoitettu 21.2.2024. Varaussopimuksella on varattu 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 €

Yhteensä 4 888 560 €

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.

Varaussopimuksen mukaisesta tonttien myynnistä tehdään erilliset päätökset.

Asuntomarkkinatilanne

Asuntorakentaminen on romahtanut finanssikriisiä matalammalle tasolle, ja vapaarahoitteisten kerrostaloasuntojen aloitukset ovat lähes täysin pysähtyneet. Korkojen lasku helpottaa taloudellista tilannetta, mutta kotitalouksien asuntolainaamisen ja ostoaikomusten matala taso ennakoi asuntokaupan piristymisen jäävän vaisuksi. Rakennusteollisuuden syksyn 2024 suhdannekatsauksen mukaan kerrostaloasuntojen aloitukset ovat valtakunnallisesti vähentyneet viime vuonna 12 000 asuntoon, mikä oli 14

500 asuntoa vuoden 2022 tasoa vähemmän. Rakennusteollisuuden ennusteen mukaan kerrostaloasuntojen aloitukset jäävät myös kuluvana vuonna noin 12 000 asuntoon.

Rakennusteollisuuden mukaan suhdannekuoppaa tasoittanut valtion tukema rakentaminen vähenee vuonna 2025 ilman, että sille olisi tiedossa korvaavaa tuotantoa. Valmistuneiden uusien asuntojen varannon hidas sulaminen asettaa haasteita uusien kohteiden aloituksille, ja vapaarahoitteinen uudistuotanto käynnistyy poikkeuksellisen hitaasti. Rakennusteollisuuden ennusteen mukaan asuntorakentaminen kääntyisi hienoiseen kasvuun vuoden 2025 jälkimmäisellä puoliskolla.

Neuvottelut

Varaussopimuksen mukainen ensimmäinen vuosittainen kauppahintaerä on erääntymässä tämän vuoden lopussa, jonka vuoksi osapuolet ovat neuvotelleet varaussopimuksen mukaisen tontin luovuttamisesta. Asuntorakentamisen suhdanteesta johtuen neuvotteluissa on päädytty ratkaisuun, jossa tarkoituksen mukaisinta on tehdä kiinteistökaupan esisopimus, jolla Hartela suorittaa varaussopimuksessa vuodelle 2024 määritetyn vuosittaisen kauppahinnan.

Kiinteistökaupan esisopimus

Kiinteistökaupan esisopimus perustuu osapuolten 21.2.2024 allekirjoittamaan varaussopimukseen. Esisopimus on voimassa 31.12.2025 saakka.

Esisopimuksen kohteena ovat seuraavat asemakaavan mukaiset tontit osoitteissa

- Vahva-Jussin lenkki 27, 15700 Lahti, kiinteistötunnus 398-25-156-13 ("Tontti 13") tai
- Vahva-Jussin lenkki 38, 15700 Lahti, kiinteistötunnus 398-25-155-3 ("Tontti 3").

Esisopimuksella Hartela sitoutuu ostamaan toisen esisopimuksen mukaisista tonteista esisopimuksen voimassaoloaikana ja kaupunki sitoutuu myymään Hartelan valitseman tontin varaussopimuksen mukaisin ehdoin kuukauden kuluessa sen jälkeen, kun Hartela on ilmoittanut kaupungille kummalla tonteista 13 ja 3 täyttyvät ensin rakentamisen aloitusedellytykset.

Kauppahinnasta maksetaan tämän esisopimuksen allekirjoitustilaisuudessa 514 500 €. Loput tontin 13 tai tontin 3 kauppahinnasta maksetaan kokonaisuudessaan kauppakirjan allekirjoitustilaisuudessa. Mikäli Hartela ei osta tonttia 13 tai 3 esisopimuksen mukaisesti, maksettua kauppahintaa ei palauteta vaan se jää kaupungille sopimussakkona.

Tontin 13 tai 3 rakentamisvelvollisuus alkaa varaussopimuksen mukaisesti lopullisen kauppakirjan allekirjoittamisesta.

Esisopimuksella ei muuteta muita varaussopimuksen ehtoja kuin vuoden 2024 kauppahinnan kohdistaminen joko tontille 3 tai 13.

Eesityksen 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.

Kaupunkiympäristölautakunta

Päätöspäivämäärä 18.12.2024 § 161

- Teemme Lahden keskustasta elävän ja turvallisen sekä parannamme asuinalueiden viihtyisyyttä.

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimus

Toimenpiteet

Ote: Hartela Etelä-Suomi Oy