

Kaupunkiympäristölautakunta

Päätöspäivämäärä 20.03.2024 § 32

Lahden kaupunki, Kaupunkiympäristölautakunta, 20.03.2024

§ 32

Asemantaustan kaupunginosan asuinkerrostalojen korttelialueen 25100 tonttien 12-16 rakentamisen ehtojen muutos (Kaarikatu 33, 35 ja 37, Uudenpellonkatu 4 ja 6)

1326/10.00.02.01/2024

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

Kaupungeingeodeetti Juha Helminen p. 050 387 8710

Maankäyttöinsinööri Petri Solonen p. 050 398 5396

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä

Suunnittelujohtaja Helminen Juha

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää Asemantaustan kaupunginosan asuinkerrostalojen korttelialueen 25100 tonttien 12–16 rakentamisen aikatauluista ja niihin liittyvistä ehdoista seuraavaa:

#### 1. TONTTI

- 31.12.2025 mennessä rakentamisen aloitus (anturat valmiina)
- jos rakentaminen ei ala em. määräajassa => 2-kertainen vuokra 1.1.2026 alkaen
- jos rakentaminen ei ala 31.12.2026 mennessä => kaikkien tonttien sopimukset puretaan
- 31.12.2026 mennessä rakentaminen valmis
- valmistumisen viivästymisestä seuraa 2-kertainen vuokra ja tonttien 2–5

sopimusten purkaminen

## 2. TONTTI

- 31.12.2026 mennessä rakentamisen aloitus
- jos rakentaminen ei ala em. määräajassa => 2-kertainen vuokra 1.1.2027 alkaen
- jos rakentaminen ei ala 31.12.2027 mennessä => tonttien 2–5 sopimukset puretaan
- 31.12.2027 mennessä rakentaminen valmis
- valmistumisen viivästymisestä seuraa 2-kertainen vuokra ja tonttien 3–5 sopimusten purkaminen

## 3. TONTTI

- 31.12.2027 mennessä rakentamisen aloitus
- jos rakentaminen ei ala em. määräajassa => 2-kertainen vuokra 1.1.2028 alkaen
- jos rakentaminen ei ala 31.12.2028 mennessä => tonttien 3–5 sopimukset puretaan
- 31.12.2028 mennessä rakentaminen valmis
- valmistumisen viivästymisestä seuraa 2-kertainen vuokra ja tonttien 4–5 sopimusten purkaminen

## 4. TONTTI

- 31.12.2028 mennessä rakentamisen aloitus
- jos rakentaminen ei ala em. määräajassa => 2-kertainen vuokra 1.1.2029 alkaen
- jos rakentaminen ei ala 31.12.2029 mennessä => tonttien 4–5 sopimukset puretaan
- 31.12.2029 mennessä rakentaminen valmis

- valmistumisen viivästymisestä seuraa 2-kertainen vuokra ja tontin 5 sopimuksen purkaminen

#### 5. TONTTI

- 31.12.2029 mennessä rakentamisen aloitus

- jos rakentaminen ei ala em. määräajassa => 2-kertainen vuokra 1.1.2030 alkaen

- jos rakentaminen ei ala 31.12.2030 mennessä => tontin 5 sopimus puretaan

- 31.12.2030 mennessä rakentaminen valmis

- valmistumisen viivästymisestä seuraa 2-kertainen vuokra.

Mikäli vuokrien ja/tai sopimussakkojen maksaminen viivästyy kaupungin kirjallisesta maksukehotuksesta huolimatta, purkaa kaupunki rakentamattomien tonttien maanvuokrasopimukset.

Jos maanvuokrasopimuksia puretaan, niin kaupunki perii sopimussakkona jokaisesta purettavasta maanvuokrasopimusta purkamisvuoden ajankohdan vuosivuokraa vastaavan summan.

Jos maanvuokrasopimuksia puretaan, niin sopimuksen purkuhetken vuokralainen jää Kaariparkin pysäköintilaitoksen osakassopimuksen osapuoleksi, kunnes kaupunki luovuttaa tontin seuraavalle. Tällöin tontin aikaisempi vuokralainen sitoutuu luovuttamaan Kaariparkin osakkuutensa tontin uudelle saajalle.

Lautakunta valtuuttaa kaupungingeodeetin allekirjoittamaan em. päätösehdotuksen ehtojen mukaiset lisäsopimukset tonttien 12–16 voimassa oleviin maanvuokrasopimuksiin.

Tämä esitys tulee kaupungin osalta voimaan, kun

- kaupunkiympäristölautakunnan esitystä koskeva päätös on saanut lainvoiman

- As Oy Lahden Triangeli 12 – 16 yhtiöt / Pallas ovat maksaneet kaupungille 31.12.2023 saakka kertyneet vuokra- ja sopimussakkorästit (noin 183 000 €) korkoineen kahden (2) kuukauden kuluessa tämän päätöksen lainvoimaistumispäivämäärästä lukien

- Pallas on antanut kaupungille 150 000 euron suuruisen vakuuden (esim. Nordic Guaranteen takaus).

## Perusteluosa

Kaupunki järjesti Kaarikadun korttelisuunnittelukilpailun teknisen lautakunnan 10.12.2013 § 214 hyväksymän kilpailuohjelman mukaisesti. Kilpailun voittajaksi lautakunta valitsi 17.6.2014 § 108 Lemminkäinen Talonrakennus Oy:n (jatkossa Lemminkäinen). Lautakunta valitsi varalle kilpailussa toiseksi sijoittuneen Salpausselän Rakentajat Oy:n (jäljempänä SSR), mikäli Lemminkäinen vetäytyy hankkeesta.

Lemminkäinen ilmoitti maaliskuussa 2015 vetäytyvänsä hankkeestaan. Tekninen lautakunta valitsi päätöksellään 16.6.2015 § 91 toiseksi sijoittuneen SSR:n hankkeen toteuttajaksi Lemminkäisen sijaan. Samalla lautakunta hyväksyi kaupungin ja SSR:n välisen 26.5.2015 allekirjoitetun sopimuksen, jolla osapuolet sopivat mm. hankkeen toteuttamisesta Lemminkäisen kilpailusuunnitelman pohjalta sekä toteutusaikataulusta ja sanktioista.

Kilpailun voittaneessa suunnitelmassa kortteliin osoitettiin yhdeksän kerrostalotonttia, joista tontit 8–11 (neljä kpl) tuli kaupungille edelleen luovutettavaksi. Kaupunki vuokrasi em. neljä tonttia TA-Asumisoikeus

Oy:lle, joka on toteuttanut vuokraamiensa tonttien rakentamisen sovitus-  
aikataulussa.

Tontit 12–16 (viisi kpl) kaupunki vuokrasi SSR:n perustamille As Oy Lahden  
Triangeli 12–16 yhtiöille. Vuonna 2018 SSR:n omistajaksi tuli Pallas  
Rakennus Oy (jäljempänä Pallas). Tonttien rakentamisen aloittamisen  
viivästyttyä maanvuokrasopimuksissa edellytyissä aikatauluissa, myönsi  
lautakunta rakentamisen aloittamiselle kahdesti jatkoaikaa. Koska  
tonttien rakentaminen ei edelleenkään ole alkanut annettujen  
määräaikojen puitteissa, on kaupunki perinyt tonttien vuokraajilta  
sopimussakkona korttelisuunnittelukilpailun ja maanvuokrasopimusten  
ehtojen mukaan kolminkertaista vuokraa. Sopimussakkoa on peritty  
tonttien 12 ja 14–16 osalta 1.1.2020 alkaen ja tontin 13 osalta 1.1.2021  
alkaen. As Oy Lahden Triangeli 12–16 yhtiöt / Pallas on maksanut tonteista  
30.6.2023 mennessä sopimussakkoja noin 720 000 € ja vuokria noin 480 000  
€. Vuoden 2023 loppuun saakka kertyneitä vuokria ja sopimussakkoja on  
maksamatta noin 183 000 €.

Kaupunki on vuokrannut kilpailualueeseen sisältyneestä korttelista tontit 17  
ja 18 Kaariparkki Oy:lle. As Oy Lahden Triangeli 12–16 yhtiöt, TA-  
Asumisoikeus Oy ja Kaariparkki Oy ovat elokuussa 2016 allekirjoittaneet  
mm. pysäköintilaitoksen rakentamista ja ylläpitoa koskevan  
osakassopimuksen, jolla on sovittu mm. pysäköintilaitosta rakentamaan ja  
omistamaan perustetun Kaariparkin osakkeiden merkinnästä ja tulevasta  
hallinnosta sekä pysäköintilaitoksen rakentamisen rahoittamisen  
periaatteista. Kaariparkin osakkaina ovat TA-Asumisoikeus ja As Oy Lahden  
Triangeli 12–16 yhtiöt. SSR:n urakoima pysäköintilaitos on valmistunut  
alkuvuodesta 2017 ja toimii kortteliin rakentuneiden neljän kerrostalon  
käytössä. Osakassopimuksen ehtojen mukaan As Oy Triangelien osuus

pysäköintilaitoksen rakentamiskustannuksista on noin 2,2 milj.€ (noin 270 € / tonttien rakennusoikeus k-m<sup>2</sup>).

Pallaksen edustajat ovat ilmoittaneet kaupungille yhtiön valmiudesta toteuttaa tonttien 12–16 rakentamiset siten, että tonttien maanvuokrasopimusten ehtojen mukaiset rakentamisten alkamisten ja valmistumisten määräaikoihin perustuvat sopimussakot poistettaisiin viideksi vuodeksi ja yhtiöt maksaisivat kyseiseltä ajalta vain sopimusten ehtojen mukaista maanvuokraa tonteista. Perusteluina Pallas on esittänyt mm;

- yhtiö on sitonut varojaan pysäköintilaitoksen rakentamiseen ja edelleen maksaa laitoksen/Kaariparkin vuotuisia yllä- ja kunnossapitokustannuksia
- epävakaasta taloustilanteesta (korkeat energiahinnat ja korkojen nousu) johtuvan rakentamisen kustannusten kohoamisen ja asuntomarkkinoiden kysynnän hiljeneminen ja
- rakennusalan taantuma on vaikeuttanut tonttien rakentamisen aloittamista.

Koska vallitseva taloudellinen tilanne vaikuttaa heikentävästi asuntomarkkinoihin sekä rakentamisen kannattavuuteen ja koska Triangelit ovat maksaneet viidestä tontista 30.6.2023 mennessä vuokria ja sopimussakkoja yhteensä noin 1,2 milj.€, esittää kaupunkisuunnittelun vastuualue, että As Oy Lahden Triangeli 12–16 yhtiöt maksavat aikavälillä 1.1.2024–31.12.2025 tonteista maanvuokrasopimusten ehtojen mukaista vuokraa ilman rakentamisen viivästymisestä johtuvia sopimussakkoja. Kahden vuoden aikana on odotettavissa yleisen taloustilanteen ja asuntomarkkinoiden ja rakentamisen heikon tilanteen kehittymistä parempaan suuntaan.

Edelleen kaupunkisuunnittelu esittää, että ensimmäisen tontin rakentaminen tulee aloittaa 31.12.2025 mennessä ja valmistua 31.12.2026 mennessä. Ja tästä eteenpäin tonttien rakentaminen tulee aloittaa vuoden kuluessa edellisen aloittamisen annetusta määräajasta ja valmistua vuoden kuluessa edellisen valmistumisen annetusta määräajasta. Mikäli aloittaminen viivästyy annetusta määräajasta, niin kaupunki perii sopimussakkona kaksinkertaista vuokraa määräajan päättymisestä lukien. Mikäli tontin rakentaminen ei ala yhden (1) vuoden kuluttua annetusta määräajasta, purkaa kaupunki ko. tontin sekä lisäksi niiden tonttien maanvuokrasopimukset, joissa rakentaminen ei ole alkanut.

Mikäli tontin rakentaminen on alkanut, mutta valmistuminen viivästynyt annetusta määräajasta, perii kaupunki sopimussakkona ko. tontista kaksinkertaista vuokraa ja purkaa maanvuokrasopimukset niiden tonttien osalta, joissa rakentaminen ei ole alkanut.

Mikäli vuokrien ja/tai sopimussakkojen maksaminen viivästyy kaupungin kirjallisesta maksukehotuksesta huolimatta, purkaa kaupunki maanvuokrasopimukset niiden tonttien osalta, joissa rakentaminen ei ole alkanut.

Jos maanvuokrasopimuksia puretaan, niin kaupunki perii sopimussakkona jokaisesta purettavasta maanvuokrasopimusta purkamisvuoden ajankohdan vuosivuokraa vastaavan summan.

Edelleen esitetään, jos maanvuokrasopimuksia puretaan, niin sopimuksen purkuhetken vuokralainen jää Kaariparkin pysäköintilaitoksen osakassopimuksen osapuoleksi, kunnes kaupunki luovuttaa tontin seuraavalle, ja tontin uusi saaja veloitetaan liittymään osakassopimukseen mukaan edellisen vuokralaisen sijaan.

Kaupunkiympäristölautakunta

Päätöspäivämäärä 20.03.2024 § 32

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimus

Toimenpiteet

Ote: As Oy Lahden Triangeli 12–16 yhtiöt c/o Pallas Rakennus Päijät-Häme  
Oy