

Kaupunkiympäristölautakunta

Päätöspäivämäärä 14.08.2024 § 93

Lahden kaupunki, Kaupunkiympäristölautakunta, 14.08.2024

§ 93

Keski-Lahden kaupunginosan korttelin 42 tontin 19 (Kirkkokatu 8) ostoehdot

3363/10.00.01.00/2024

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

Suunnittelujohtaja Juha Helminen p. 050 387 8710

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä

Suunnittelujohtaja Helminen Juha

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää hyväksyä liitteenä olevan Kansaneläkelaitoksen ja kaupungin välisen Keski-Lahden kaupunginosan korttelin 42 tonttia 19 (398-1-42-19) ja tontilla sijaitsevia rakennuksia koskevan esisopimuksen sekä sopimuksen liitteenä olevan kauppakirjan. Lautakunta valtuuttaa suunnittelujohtajan tekemään esisopimukseen ja kauppakirjaan vähäisiä muutoksia sekä allekirjoittamaan esisopimuksen ja lopullisen kauppakirjan.

Kiinteistökaupan esisopimus on allekirjoitettava viimeistään kolmen kuukauden kuluessa tämän päätöksen lainvoimaistumisesta lukien.

Perusteluosa

Lahden Terveystalo Oy (kaupungin omistama yhtiö) ja Kansaneläkelaitos (Kela) ovat tehneet vuonna 2016 keskinäisen aiesopimuksen Kirkkokadun ja Kauppakadun kulmassa olevien korttelin 42 tonttien 19 ja 20

kehittämisestä. Osapuolet ovat hakeneet alueen tonttien asemakaavan muuttamista. Aiesopimuksen mukaisella alueella on toiminut Lahden kaupungin Paavolan terveysasema ja Kelan Lahden toimipiste. Terveysasema on purettu ja Kelan toiminnot ovat siirtyneet viereisen korttelin valtion virastotaloon kesäkuun 2024 alusta alkaen.

Alueen asemakaavan muuttamiseksi on vireillä asemakaavamuutos A-2715, jonka lähtökohtana on ollut alueella olevien rakennusten purkaminen ja kaupunkikeskustamainen toimitila- ja asuinkerrostalorakentaminen ja edellytysten luominen keskustan vetovoimaisuuden ja palvelutarjonnan kehittämiseksi. Alueelle on alustavasti suunniteltu Lahden mittakaavassa korkeaa kerrostalorakentamista.

Esisopimuksen kohteena oleva Kelan omistama tontti 19 on voimassa olevan asemakaavan sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten (YS88) korttelialuetta. Tontin pinta-ala on 3942 m<sup>2</sup> ja tämänhetkinen rakennusoikeus 6100 km<sup>2</sup>. Kelan omistaman tontin pinta-alaan perustuva osuus tulevasta kaavahankkeesta on 41,6 % osapuolten 2016 allekirjoittaman aiesopimuksen perusteella.

Osapuolet ovat todenneet aiesopimuksen mukaisen alueen rakennushankkeen toteuttamisen olevan haastavaa tonttien omistuksen ollessa eri omistajilla. Kaupunki ja Kela ovat neuvotelleet tonttia 19 koskien ratkaisun, jossa Lahden kaupunki ostaa 2 250 000 euron kauppahinnalla Kansaneläkelaitoksen omistaman tontin 398-1-42-19. Tontilla sijaitsee tyhjillään oleva 1970-luvulla rakennettu 6090 m<sup>2</sup> suuruinen toimistorakennus. Kaupan toteuttamiseksi on tarkoitus solmia ensin kiinteistökaupan esisopimus ja lopullinen kauppakirja myöhemmin, kun esisopimuksessa mainitut ehdot ovat täyttyneet. Lopullisen kaupan toteuttamisen ehtona on joko vireillä olevan asemakaavan muutoksen A-

2715 lainvoimaistuminen tai vastaavasti tontilla olevan toimistorakennuksen purkamisluvan lainvoimaisuus.

Kiinteistön kauppahinta muodostuu kiinteistön arvosta voimassa olevan asemakaavan sallimalla käyttötarkoituksella ja rakennusoikeudella sekä osittain tulevan asemakaavamuutoksen tuottamasta lisäarvosta sekä rakennuksen arvioiduista purkukustannuksista. Alueesta on laadittu kaksi asemakaavaluonnosta, joissa kyseisen tontin asuinrakennusoikeuden määrä on ollut välillä 19 650–23 822 k-m<sup>2</sup>. Arvion yksikköhintana on käytetty laadittujen arvioiden hintatasoa 360–450 €/km<sup>2</sup>. Esitetyin perustein tontin markkinahinnan kaavamuutoksen toteuduttua on arvioitu olevan noin 4,15 miljoonaa euroa ja rakennuksen purkukustannusten on arvioitu olevan noin 0,7 miljoonaa euroa ilman mahdollisia lisäkustannuksia (esim. mahdollinen purkukaivannon tuenta). Tontin alueelta on laadittu 24.7.2024 päivätty selvitys maaperän pilaantuneisuudesta. Selvityksessä ei maaperän pilaantuneisuutta havaittu. Mikäli maaperän pilaantuneisuutta myöhemmin havaitaan, vastaa sen kunnostamiskustannuksista Kela 125 000 € asti, jonka jälkeen kaupunki.

Kauppa voidaan rahoittaa kiinteän omaisuuden investointimenoista.

Tontin ostaminen kaupan ehdot huomioiden on perusteltua, koska se saattaa koko kaavamuutosalueen omistuksen yksiin käsiin ja mahdollistaa koko alueen kehittämisen sekä kilpailuttamisen kaupunkivetoisesti. Näin kaupunki voi paremmin vaikuttaa alueen tulevan toimijan/toimijoiden valintaan, rakentamisen laatuun, toteutusjärjestykseen ja -aikatauluihin. Kiinteistön hankinnalla edistetään osaltaan koko Paavolan alueen kehittymistä.

Esityksen strategianmukaisuus:

Kaupunkiympäristölautakunta

Päätöspäivämäärä 14.08.2024 § 93

Esityksellä edesautetaan Lahti 2030 tehty kestäväksi -strategian tavoitteita mm. tarjoamalla yrityksille sekä asukkaille kestävästä kaupunkirakenteesta ja kilpailukykyisen liiketoimintaympäristön ja tekemällä keskustasta elävän ja turvallisen sekä parantamalla asuinalueiden viihtyisyyttä.

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimus

Toimenpiteet

Ote: Kansaneläkelaitos