

Kaupunkiympäristölautakunta

Päätöspäivämäärä 22.01.2025

Lahden kaupunki, Kaupunkiympäristölautakunta, 22.01.2025

Bonava Suomi Oy:n ja kaupungin välisen maankäyttö sopimuksen muuttaminen,  
Metsäkankaan (Kärpäsen) ostoskeskus

241/10.00.01.04/2025

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

Maankäyttöinsinööri Janne Viljanen p. 044 483 1505

Päätös

Esittelijä

Suunnittelujohtaja Helminen Juha

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää hyväksyä 16.8.2013 allekirjoitetun, Metsäkankaan (Kärpäsen) ostoskeskuksen aluetta koskevan ja liitteenä olevan maankäyttö sopimuksen lisäsopimuksen. Samalla lautakunta valtuuttaa suunnittelujohtajan tekemään tarvittaessa lisäsopimukseen merkitykseltään vähäisiä muutoksia.

Tämä päätös on voimassa 31.3.2025 saakka, johon mennessä asiaan liittyvä maankäyttö sopimuksen lisäsopimus tulee allekirjoittaa.

Perusteluosa

Lahden kaupunki sekä NCC Rakennus Oy ym. ovat 16.8.2013 allekirjoittaneet maankäyttö sopimuksen koskien Kärpäsen (30) kaupunginosan korttelissa 30092 sijaitsevien alueiden (Metsäkankaan ostoskeskus) asemakaavan muuttamista. Alueelle vahvistettiin

asemakaavan muutos, jossa alueelle osoitettiin kuusi asuinkerrostalonttia (AL-1) ja näitä palvelevat pysäköintitontit (LPA-1 ja LPA-2) sekä asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue (AH-1). Allekirjoitetussa maankäyttösopimuksessa sovittiin 455 000 euron suuruisesta maankäyttösopimuskorvauksesta, joka on maksettu sovitusssa aikataulussa. Sopimuksessa sovittiin myös alueen tonttien rakentamisaikataulusta. Ensimmäisen tontin rakentaminen tuli aloittaa vuoden kuluessa asemakaavan lainvoimaistumisesta ja viimeisen asuntotontin rakentaminen kuuden vuoden kuluttua asemakaavan lainvoimaistumisesta. Rakentamisvelvoitteen toteuttamiselle on myönnetty lisääaikaa siten, että kaikki talot tulisi ollut olla rakennettuna vuoden 2019 loppuun mennessä. Alueen tonteista on asemakaavan ja maankäyttösopimuksen ehtojen mukaisesti rakennettu yksi kerrostalontti ja yksi pysäköintitontti. Sopimuksessa oli myös sovittu, että vuotuinen sakko rakentamisvelvollisuuden täyttämättä jättämisestä on 5 % sakon määräytymishetken valtion tukemassa asuntotuotannossa noudatettavien rakentamattomien kerrostalonttien enimmäishinnalla lasketusta arvosta. Sakkoa peritään sopimuksen mukaan sen kalenterikuukauden loppuun saakka, kunnes rakentaminen on aloitettu (perustukset tehty). Sopimussakkoa peritään maksimissaan 20 vuodelta. Sopimuksessa oli myös sovittu, että osapuolet voivat yhteisesti sopia velvoitteiden muuttamisesta sopimuksen teon jälkeen ilmenneistä erityisen painavista syistä. Kaupunki ei ole perinyt sopimussakkoa rakentamisvelvoitteen laiminlyömisestä.

NCC Rakennus Oy:n vuonna 2016 tapahtuneen jakautumisen tuloksena em. rakentamattomien tonttien omistamien yhtiöiden omistus on siirtynyt Bonava Suomi Oy:lle ja täten Bonava Suomi Oy vastaa kaikista 16.8.2013 allekirjoitetun maankäyttösopimuksen velvoitteista. Alueen tonttien

rakentaminen on keskeytynyt yleisen taloustilanteen, siitä osin johtuvan rakennusalan suhdannetilanteen ja lähiöihin kohdistuneen asuntokysynnän huomattavan taantumisen vuoksi ja vallitsevaan tilanteeseen ei ole näkyvissä olennaista muutosta lähitulevaisuudessa. Alueella nykyisellään olevien rakennusten käyttöaste on myös pienentynyt huomattavasti ja rakennukset ovat vähäisen käytön ja kuntonsa vuoksi alttiina mm. ilkvallalle yms. vahingoille ja maanomistaja on aikeissa purkaa sopimusalueella olevat ostoskeskus-, huolto- ja varastorakennuksen.

Sopimusosapuolet ovat neuvotelleet alkuperäisen maankäyttösopimuksen velvoitteista ja asian ratkaisemisesta mm. edellä mainitut seikat huomioiden. Neuvotteluissa on päädytty yhteiseen näkemykseen siitä, että maanomistaja purkaa alueella olevat rakennukset (ostoskeskus-, huolto- ja varastorakennuksen) vuoden kuluessa tähän päätökseen liittyvän lisäsopimuksen allekirjoittamisesta. Purkamisen jälkeen alue tasataan ympäröivän maanpinnan tasoon ja alueella muodostuvat hulevedet käsitellään asianmukaisesti. Maanomistaja sitoutuu viherryttämään sopimusaluetta puita ja pensaita ryhmiiksi istuttamalla tms. tavoin kaupungin hyväksymän maisemointisuunnitelman mukaisesti viimeistään vuoden kuluttua rakennusten purkamisesta, mikäli tontit eivät ole lähteneet rakentumaan. Maisemointivelvoite raukeaa tonttikohtaisesti tonttien rakentamisen alettua. Maanomistaja sitoutuu myös alueen puhtaanapitoon. Maanomistaja (Bonava Suomi Oy) maksaa kaupungille kertakaikkisena korvauksena sopimusehtojen muuttamisesta ja rakentamisvelvoitteiden laiminlyönnistä 250 000 euroa. Korvaussumma vastaa noin kolmen vuoden toteuttamattomien rakentamisvelvoitteiden sopimussakkoja. Maanomistaja luovuttaa saatavan vastineeksi normaalin maankäyttösopimuskäytännön mukaisesti kaupungin hyväksymän vakuuden. Korvaus maksetaan 3 erässä 2 vuoden aikana.

Kaupungin kannalta alkuperäisen maankäytösopimuksen muutos ja lisäsopimuksessa sovittavat toimenpiteet tarkoittavat luopumista alueen tonttien rakentamisvelvoitteesta ja sen vuosittaisesta sakkosanktiosta. Vuosittaisten sanktioiden sijaan osapuolet ovat sopineet kertakorvauksesta, alueen tyhjien rakennusten purkuvelvoitteesta ja alueen väliaikaisesta viherryttämisestä.

#### Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimus

#### Toimenpiteet

Ote: Bonava Suomi Oy