

Kaupunkiympäristölautakunta

Päätöspäivämäärä 09.09.2025

Lahden kaupunki, Kaupunkiympäristölautakunta, 09.09.2025

Renorin/Askon asemakaava-alueen maankäyttösopimuksen muutossopimus, Askonkatu 7-22

3716/10.00.01.04/2025

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

maankäyttöinsinööri Petri Solonen p. 050 398 5396

Päätös**Esittelijä**

suunnittelujohtaja Helminen Juha

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyy liitteenä olevan Renor Oy:n ja kaupungin välisen "Sopimuksen maankäyttösopimuksen ja siihen liittyvien alueluovutuksen ehtojen muuttamisesta".

Lautakunta valtuuttaa suunnittelujohtajan tekemään sopimukseen pieniä merkitykseltään vähäisiä muutoksia.

Perusteluosa

Kaupunki ja Renor Oy ovat 29.5.2017 allekirjoittaneet maankäyttösopimuksen, jolla osapuolet ovat sopineet ns. Askon alueelle sijoittuvan asemakaavan A-2644a maankäytöstä, rakentamisesta ja muusta asemakaavan toteuttamisesta. Noin 6,85 hehtaarin sopimusalue sijaitsee Mannerheiminkadun ja rautatien välissä, Askonkadun liittymän ja Iso-Paavolankadun sillan välisellä alueella. Osin rakennettu ja osin rakentamaton Askonkatu kulkee sopimusalueen läpi.

Asemakaava

Renorin aloitteesta tehdyn 17.8.2017 lainvoiman saaneen asemakaavamuutoksen tavoitteena oli muodostaa radanvarren alueesta Lahden ydinkeskustaan integroituva, tiivis ja urbaani kaupunginosa, jossa liike-elämän (noin 2 000 työpaikkaa) ja asumisen (noin 1 000 asukasta) toiminnot yhdistyvät kattaviin yksityisiin ja julkisiin palveluihin. Asemakaavan muutoksella suojeltiin vanha teollisuuskiinteistö muuttamalla sen käyttömahdollisuuksia pääosin toimistokäyttöön. Kaavamuutoksella alueelle osoitettiin uutta rakentamista noin 40 000 k-m², josta pääosa asumiseen ja loput toimisto- ja liikerakentamiseen. Lisäksi kaavalla suojeltiin vuonna 1981 rakennettu Valion konttorirakennus.

Sopimusalueen toteuttaminen

Sopimusalueen toteuttaminen jaettiin kahteen vaiheeseen:

Vaihe 1 ulottui Mannerheiminkadun ja Askonkadun risteyksestä suojellun teollisuuskiinteistön itäreunaan saakka sisältäen mm. kuusi asuinkerrostalon rakennuspaikkaa. Osapuolet ovat toteuttaneet määräajassa Vaiheeseen 1 liittyvät maankäyttösopimuksen velvoitteet, kuten kunnallistekniikan rakentamisen ja maa-alueiden vaihdot. Renor on suorittanut kaupungille Vaiheeseen 1 liittyvän 1,92 milj.€:n kunnallistekniikan korvauksen kahdessa erässä (erät 1 ja 2).

Vaihe 2 ulottuu Vaiheen 1 itäreunasta Iso-Paavolankadun sillalle saakka sisältäen mm. 13 asuinkerrostalon rakennuspaikkaa ja pysäköintilaitoksen rakennuspaikan. Vaiheen 2 kunnallistekniikan toteuttamisaikatauluksi sovittiin 18 kuukautta siitä lukien, kun osapuolet ovat kirjallisesti sopineet vaiheen toteuttamisesta, kuitenkin viimeistään 17.8.2027 (10 vuotta asemakaavan lainvoimaistumisesta). Vaiheen 2 maa-alueiden vaihdot on suoritettu siten, että hallintaoikeudet siirtyvät omistajille vasta, kun Vaiheen 2 rakentaminen alkaa.

Renor sitoutui maksamaan kaupungille Vaiheen 2 toteuttamisesta 1 180 000 euron kunnallisteknisen korvauksen kahdessa erässä (erät 3 ja 4):

- 3. erä 590 000 € yhdeksän kuukauden kuluessa siitä, kun osapuolet ovat sopineet Vaiheen 2 rakentamisen aikataulusta kirjallisesti, kuitenkin viimeistään 17.8.2025 (8 vuotta asemakaavan lainvoimaistumisesta)

- 4. erä 590 000 € 18 kuukauden kuluessa siitä, kun osapuolet ovat sopineet Vaiheen 2 rakentamisen aikataulusta kirjallisesti, kuitenkin viimeistään 17.8.2026 (9 vuotta asemakaavan lainvoimaistumisesta)

Em. maksuerät sidottiin maanrakennuskustannusindeksin vuoden 2016 keski-indeksiin.

Sopimusluonnos

Vaiheen 1 alueelle on rakentunut yksi asuinkerrostalo. Vaiheen 2 alueelta Renor on purkanut osittain asemakaavan Askonkadun rakentamattomalla katualueella sijainneen varastorakennuksen.

Asuntojen sekä liike- ja toimistotilojen kysyntä on ollut vähäistä Suomeen kevättalvella 2020 rantautuneesta koronapandemiasta lähtien ja vähäinen kysyntä on edelleen jatkunut koronapandemian päättyttyä mm. epävarmasta maailman ja Suomen taloustilanteesta johtuen.

Osapuolet ovat neuvotelleet maankäyttösopimuksen Vaiheen 2 vastuiden ja velvollisuuksien täyttämiseen liittyvien määräaikojen ja luovutuskirjassa sovittujen maa-alueiden vaihtojen hallintaoikeuksien siirtämisestä, jotta Renor voi varmistua asemakaavan A-2644a sisällön toimivuudesta myös tulevaisuudessa Askon alueella.

Kaupunkisuunnittelun vastuualue esittää, että lautakunta hyväksyy liitteen sopimusluonnoksen, jossa em. määräaikoja jatketaan seuraavasti:

- **31.3.2030 mennessä** Renor ilmoittaa Kaupungille kirjallisesti Vaiheen 2 rakentamisen toteuttamisesta
 - **16.8.2030 mennessä** osapuolten on kirjallisesti sovittava Vaiheen 2 katualueiden ja kunnallistekniikan rakentamisen aikataulusta
 - Kunnallisteknisen korvauksen 3. erä (perusmaksu 590 000 €) yhdeksän (9) kuukauden kuluessa Vaiheen 2 rakentamista koskevan kirjallisen sopimuksen allekirjoittamisesta, kuitenkin **viimeistään 17.8.2030 mennessä**
 - Kunnallisteknisen korvauksen 4. erä (perusmaksu 590 000 €) kahdeksantoista (18) kuukauden kuluessa Vaiheen 2 rakentamista koskevan kirjallisen sopimuksen allekirjoittamisesta, kuitenkin **viimeistään 17.8.2031 mennessä**
 - korvauksille maankäyttösopimuksella sovitut indeksitarkistusehdot säilyvät ennallaan
 - Kaupunki toteuttaa Vaiheen 2 katualueet ja kunnallistekniikan 18 kuukauden kuluessa em. toisen vaiheen rakentamista koskevan kirjallisen sopimuksen allekirjoittamisesta, kuitenkin **viimeistään 17.8.2032** (15 vuotta asemakaavan A-2644a lainvoimaistumisesta).
 - Vaiheen 2 toteutukseen liittyvien aluevaihtojen hallintaoikeus siirtyy luovutuksensaajalle Vaiheen 2 toteutusaikataulun edellyttämän mukaisesti, kuitenkin **viimeistään 17.8.2030 mennessä** siinä tapauksessa, että Renor haluaa edetä asemakaavan A-2644a toteuttamisessa.
- Mikäli Renor ei halua edetä asemakaavan A-2644a toteuttamisessa Vaiheen 2 em. siirrettyssä määräajassa, osapuolet sitoutuvat aloittamaan uudet neuvottelut asemakaavan ajantasaisuuden tarkistamiseksi, uuden maankäyttösopimuksen (ml. kaavoitusmaksut, kunnallistekniset korvaukset ja hankkeen aikataulut) laatimiseksi sekä Vaiheeseen 2 liittyvien alueluovutusten mahdolliseksi uudelleen sopimiseksi viipymättä Renorin ilmoituksen jälkeen.

Esityksen strategian mukaisuus:

Esitys tukee osaltaan Lahti 2030 strategian tavoitteita:

- hyödyntämällä Suomen johtavan ympäristökaupungin edelläkävijän potentiaalin ja tarjoamalla yrityksille sekä asukkaille kestävän kaupunkirakenteen ja kilpailukyisen liiketoimintaympäristön
- vahvistamalla asemaa pääkaupunkiseudun lähialueena
- rakentamalla kaupungin toiminnan talouden kestäväälle kasvulle.

Vaikutusten ennakkoarviointi

Vaikutusten ennakkoarviointi on tehty alueen asemakaavoituksen yhteydessä.

Asianosaisena: Renor Oy

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimus

Toimenpiteet

Ote: Renor Oy