

Kaupunkiympäristölautakunta

Päätöspäivämäärä 09.09.2025

Lahden kaupunki, Kaupunkiympäristölautakunta, 09.09.2025

Kaupunginsairaalantontin maanvuokrasopimuksen ja pysäköintiin liittyvien sopimusten muuttaminen Oikokatu 2

3821/10.00.02.01/2025

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

suunnittelujohtaja Juha Helminen p. 050 387 8710

maankäyttöinsinööri Petri Solonen p. 050 398 5396

Päätös

Esittelijä

suunnittelujohtaja Helminen Juha

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää hyväksyä seuraavat esityksen liitteenä olevat sopimukset:

- Lahden kaupunki ja Kiinteistö Oy Lahden Harju: Muutos maanvuokrasopimukseen
- Lahden kaupunki ja Kiinteistö Oy Lahden Harju: Sopimus pysäköintipaikkojen järjestelystä
- Lahden kaupunki ja Päijät-Hämeen hyvinvointialue: Sopimus pysäköintipaikkojen järjestelystä
- Lahden kaupunki, Kiinteistö Oy Lahden Harju, LähiTapiola Yhteiskuntakiinteistöt Suomi Ky ja Päijät-Hämeen hyvinvointialue: Päättämissopimus

Kaikkien em. sopimusten allekirjoittamisen edellytyksenä on, että kaupunginhallitus hyväksyy Kiinteistö Oy Lahden Harjun ja kaupungin välisen sovintosopimuksen

koskien osapuolten 21.6.2022 allekirjoittamaan Kiinteistön kauppakirjaan liittyviä erimielisyyksiä ja osapuolet allekirjoittavat sopimuskokonaisuuden yhdenaikkeisesti mukaan lukien Sovintosopimus.

Lautakunta valtuuttaa suunnittelujohtajan allekirjoittamaan em. sopimukset sekä tekemään sopimukseen merkitykseltään vähäisiä tarkentavia muutoksia/lisäyksiä.

Valtuutus ei koske sovintosopimusta.

Perusteluosa

Kaupungin Tilakeskus on elokuussa 2022 myynyt kaupunginsairaalan rakennukset Kiinteistö Oy Lahden Harjulle. Samalla kaupunki vuokrasi sairaalatontin 398-1-1000-6 rakennusten ostajalle 50 vuoden maanvuokrasopimuksella.

Tontin ja rakennusten luovutushetkellä tontille oli vireillä asemakaavanmuutos A-2764, jonka tavoitteena oli mahdollistaa rakenteellisen pysäköintilaitoksen toteuttaminen pääsääntöisesti tontilla sijaitsevan käytössä olleen pysäköintialueen paikalle. Asemakaavamuutoksella tavoiteltiin sairaalan tontin jakamista kahtia pääterveysaseman tontiksi ja pysäköintilaitoksen tontiksi edellyttäen, että pysäköintilaitoksen tontille tosiasiallisesti olisi rakennettu rakenteellinen pysäköinti, joka palvelisi myös pääterveysaseman käyttäjiä ja asiakkaita. Kaupungin tai kaupungin sijaan tulleen piti kustannuksellaan rakentaa pysäköintilaitos, johon piti siirtyä pääterveysaseman pihan 120 autopaikkaa. Pysäköintilaitoksen rakentamisen ehdoista sovittiin maanvuokrasopimuksessa. Lisäksi kaupunki ja Kiinteistö Oy Lahden Harju sekä kaupunki ja Päijät-Hämeen hyvinvointialue allekirjoittivat ”Sopimuksen pysäköintilaitoksen rakentamisesta”.

Koska asemakaavamuutos eikä sen mahdollistama pysäköintilaitoksen rakentaminen toteutunut, ovat maanvuokrasopimuksen ja pysäköintiin liittyvien sopimusten osapuolet neuvotelleet muutossopimukset.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti 23.4.2025 § 51, että kaupunki suunnittelee ja rakentaa Loviisanpässinpuiston yli asemakaavan mukaisen jalankulun ja pyöräilyn

sillan, joka johtaa Vesijärvenkadulta entisen kaupunginsairaalan päärakennuksen piha-alueelle. Toteutuksen edellytyksenä oli, että hyvinvointialue ja kiinteistönomistaja sekä kaupunki pääsevät yhteiseen näkemykseen siitä, että sote-keskus toimii jatkossakin nykyisellä paikallaan entisen kaupunginsairaalan tiloissa. Ko. sopimusjärjestely mahdollistaa sote-keskuksen toiminnan jatkumisen kaupunginsairaalan tiloissa sekä em. sillan rakentamisen toteuttamisen.

Lahden kaupunki ja Kiinteistö Oy Lahden Harju: Muutos maanvuokrasopimukseen

Maanvuokrasopimuksen muutoksessa poistetaan voimassa olevasta maanvuokrasopimuksesta pysäköintilaitoksen suunnittelemista ja toteuttamista koskevat ehdot sekä annetaan vuokralaiselle Kiinteistö Oy Lahden Harjulle oikeus ostaa tontti vuokra-aikana.

Kauppahinta määritellään siten, että kumpikin osapuoli pyytää yhden puolueettoman auktorisoidun kiinteistöarvioijan (AKA) antamaan arviokirjan tontin (ei rakennusten) arvosta. Arviossa tulee antaa erikseen arviot käytetyille ja käyttämättömälle rakennusoikeudelle. Osapuolet vastaavat kumpikin itse nimittämänsä arviomiehen kustannuksista. Kauppahintana käytetään kyseisten arvioitsijoiden antamien arvioiden keskiarvoa. Kauppahinta on kuitenkin aina vähintään 9.8.2022 allekirjoitetun maanvuokrasopimuksen perusvuokrasta (perusvuokra 264 495 € x 20) laskettu hinta 5 289 900 euroa. Tontin kauppahinta arvioidaan kaupantekohetkellä toteutuneen rakennusoikeuden määrällä.

Kauppakirjaan sisällytetään ehto, jonka mukaan ostaja sitoutuu maksamaan kaupungille lisäkauppahintaa mahdollisesti myöhemmin käytettävästä rakennusoikeudesta. Em. arvioiden perusteella määritetty kauppahinta on voimassa kolme vuotta arviokirjojen päiväyksestä. Tämän jälkeen lisäkauppahinnat määritetään samalla tavoin osapuolten tilaamilla arviokirjoilla kuin alkuperäinen kauppahinta. Lisäkauppahintaa maksetaan vasta kun lisärakentamisen määrä

ylittää 500 k-m². Lisäkauppahinnan maksuvelvollisuus pysyy voimassa niin kauan kuin tämän Sopimuksen allekirjoituspäivänä voimassa oleva tonttia koskeva asemakaava on voimassa muuttumattomana.

Lahden kaupunki ja Kiinteistö Oy Lahden Harju: Sopimus pysäköintipaikkojen järjestelystä

Sopimuksella kaupunki sitoutuu muuttamaan omistamallaan kiinteistöllä 398-1-1000-9 (LPA autopaikkojen korttelialue) Oikokadun varrella sijaitsevat liitteen 3.1 mukaiset pysäköintipaikat nykyisistä asiakaspysäköintipaikoista Lahden sosiaali- ja terveystieteiden henkilöstön pysäköintipaikoiksi edellyttäen, että asiakaspysäköinti järjestetään sairaalakiinteistöllä.

Lahden kaupunki ja Päijät-Hämeen hyvinvointialue: Sopimus pysäköintipaikkojen järjestelystä

Sopimuksella kaupunki sitoutuu muuttamaan omistamallaan kiinteistöllä 398-1-1000-9 (LPA autopaikkojen korttelialue) Oikokadun varrella sijaitsevat liitteen 3.2 mukaiset pysäköintipaikat nykyisistä asiakaspysäköintipaikoista Lahden sosiaali- ja terveystieteiden henkilöstön pysäköintipaikoiksi edellyttäen, että asiakaspysäköinti järjestetään sairaalakiinteistöllä. Lisäksi osapuolet sitoutuvat sopimaan yhteisesti pysäköinnin käytännönjärjestelyistä ennen pysäköintipaikkojen käyttöönottoa.

Lahden kaupunki, Kiinteistö Oy Lahden Harju, LähiTapiola Yhteiskuntakiinteistöt Suomi Ky ja Päijät-Hämeen hyvinvointialue: Päätämissopimus

Osapuolet ovat allekirjoittaneet 9.8.2022 päivätyn sopimuksen pysäköintilaitoksen rakentamisesta. Tällä sopimuksella osapuolet haluavat sopia kyseisen sopimuksen päättämisestä.

Kaikkien em. sopimusten allekirjoittamisen edellytyksenä on, että Kiinteistö Oy Lahden Harju ja Kaupunki allekirjoittavat sovintosopimuksen koskien osapuolten 21.6.2022 allekirjoittamaan Kiinteistön kauppakirjaan liittyviä erimielisyyksiä. Kaupungin osalta sovintosopimuksen allekirjoittamisen edellytyksenä on kaupunginhallituksen lainvoimainen päätös sopimuksen hyväksymisestä.

Esityksen strategian mukaisuus:

Esitys tukee osaltaan Lahti 2030 strategian tavoitteita:

- emme tee yksin, vaan etsimme aktiivisesti kumppanuuksia ja kehitämme kaupunkia yhdessä erilaisten toimijoiden kanssa.

Asianosaisena:

- Kiinteistö Oy Lahden Harju
- LähiTapiola Yhteiskuntakiinteistöt Suomi Ky
- Päijät-Hämeen hyvinvointialue

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimus

Toimenpiteet

Ote: Kiinteistö Oy Lahden Harju, LähiTapiola Yhteiskuntakiinteistöt Suomi Ky, Päijät-Hämeen hyvinvointialue