

Kaupunkiympäristölautakunta

Päätöspäivämäärä 18.11.2025 § 135

Lahden kaupunki, Kaupunkiympäristölautakunta, 18.11.2025

§ 135

Minigolfkeskusalueen vuokraamisen jatkaminen Kaarikatu 30

4724/10.00.02.01/2025

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

maankäyttöinsinööri Petri Solonen p. 050 398 5396

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä

suunnittelujohtaja Helminen Juha

Päätösehdotus

Lautakunta päättää jatkaa Asemantaustan kaupunginosan tontin 398-25-134-6 osasta sekä yleisen alueen 398-25-9904-1 osasta koostuvaa minigolfkeskusalueen vuokraamista [REDACTED] uudella maanvuokrasopimuksella seuraavin ehdoin:

1. Vuokra-alueen pinta-ala on noin 10 110 m².
2. Vuokra-aika on 1.1.2026 – 31.12.2035.
3. Elinkustannusindeksiin sidottu vuosivuokra on viisituhattaviisikymmentäviisi (5 055) euroa.
4. Vuokralainen sitoutuu rakentamaan vuokra-alueelle 30.4.2028 mennessä 18-reikäisen MOS Adventure Golf -radan rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymällä tavalla. Radan suunnitelma tulee hyväksyttää Launeen perhepuistosta vastaavilla kaupungin viranhaltijoilla.
5. Vuokralaisen tulee kaupungin vihertoimen hyväksymällä tavalla täydentää kevyen liikenteen väylään rajoittuvaa vuokra-alueen länsireunan puurivistöä vuoden 2026

aikana.

6. Vuokralaisella on oikeus kustannuksellaan putkittaa ja peittää vuokra-alueen halki kulkeva avo-oja. Vuokralaisen tulee hyväksyttää putkitus- ja peittämissuunnitelma kaupunkitekniikan vastuualueella ennen toimenpiteisiin ryhtymistä. Vuokralainen ei saa millään toimenpiteillään heikentää ojan vetävyyttä putkituksen jälkeen.

Vuokralainen vastaa kustannuksellaan putkitetun ja peitetyn ojan toimivuudesta sekä yllä- ja kunnossapidosta.

7. Vuokralainen saa pysäköintioikeuden toimintaansa varten vuokra-alueen eteläpuolella sijaitsevaan pysäköintialueeseen. Kaupunki kunnossapitää pysäköintialueen normaalissa laajuudessaan. Mikäli vuokralaisen pysäköintitarve ja -vaatimukset ylittävät kaupungin kunnossapidon, vastaa vuokralainen pysäköintialueen kunnossapidosta aiheutuneista ylimääräisistä kustannuksista.

8. Vuokralaisella on oikeus käyttää vuokra-alueen länsireunaan rajoittuvaa kulkuyhteyttä vuokra-alueelle kulkemiseen.

9. Muilta osin noudatetaan kaupungin tavanomaisia liikunta- ja vapaa-ajan toimintoihin rakennettujen alueiden vuokraamiseksi.

10. Luovutusehdot ovat voimassa 31.12.2025 saakka.

Perusteluosa

Tiivistelmä

Minigolfkeskusalueen vuokraamista jatketaan uudella maanvuokrasopimuksella 10 vuodella aikavälille 1.1.2026–31.12.2035. Vuosivuokra tarkistetaan 4 261 eurosta 5 055 euroon.

Taustaa

Kaupunki on vuodesta 2006 lähtien vuokrannut [REDACTED] alueen Launeen perhepuistosta minigolfkeskustoimintaa varten. Voimassa oleva 18.12.2015 allekirjoitettu maanvuokrasopimus (lisäsopimus 8.6.2023) päättyy 31.12.2025. [REDACTED]

■ on 1.11.2024 allekirjoitetulla hakemuksella anonut vuokraamisen jatkamista uudella vuokrasopimuksella aikavälille 1.1.2026–31.12.2035 (10 vuotta).

Vuokra-alue on osaksi Asemantaustan asemakaavan urheilu-, huvi- ja viihdetarkoitusta palvelevien rakennusten korttelialuetta (YUV) ja osaksi urheilu- ja virkistyspalvelujen korttelialuetta (VU). Vuokra-alueen pinta-ala on noin 10 110 m² ja rakennusoikeus noin 2 770 k-m², josta on käytetty 276 k-m². Vuokra-alueella sijaitsee klubirakennus kahvila- ja kioskipalveluineen, huoltorakennus, kolme minigolfkenttää ja neljä padel-kenttää. Bergströmin tavoitteena on rakentaa vuokra-alueelle vielä yksi 18-reikäinen Adventure Minigolf kenttä.

Alueen vuokra vuonna 2025 on 4 261 €. Kaupunki on luovuttanut liikunta- ja vapaa-ajankäyttöön tarkoitettuja alueita yritystonttien vyöhykehinnalla.

Minigolfkeskusalue sijaitsee yritystonttien tapauskohtaisella vyöhykkeellä.

Toteutuneiden luovutusten perusteella ko. alueen yritystonttihinnaksi on määritetty 24 €/m², jolla yksikköhinnalla vuokra-alueen 5 %:n vuosivuokraksi saadaan 12 132 €.

Minigolfkeskus on auki huhtikuusta lokakuuhun (7 kk), joista kuukausista huhti- ja lokakuussa aukiolo sään niin salliessa. Taloudellisesti tehokkaiksi kuukausiksi voidaan lukea viisi kuukautta, jolloin vuosivuokraksi saadaan 5 055 €.

Vuokralainen on esittänyt vuokra-alueen läpi pohjois-eteläsuunnassa kulkevan avo-ojan täyttämistä ja putkittamista, jotta uuden Adventure Minigolf radan rakentaminen ja sujuvampi kulkeminen vuokra-alueella olisi mahdollista.

Vuokralainen saa oikeuden putkittaa ja peittää avo-ojan edellytyksellä, että vuokralaisen tulee hyväksyttää putkitus- ja peittämissuunnitelma kaupunkitekniikan vastuualueella ennen toimenpiteisiin ryhtymistä. Koska oja on merkittävä tulvanhallinnallisista syistä sekä vuokra-alueen pohjoispuolella sijaitsevan alueen kuivatuksen takia, ei vuokralainen saa millään toimenpiteillään heikentää ojan vetävyyttä putkituksen jälkeenkään. Vuokralainen vastaa kustannuksellaan putkitetun ja peitetyn ojan toimivuudesta sekä yllä- ja kunnossapidosta.

Vuokra-alueella tehdyn katselmuksen perusteella vuokralaisen tulee kaupungin vihertoimen hyväksymällä tavalla täydentää kevyen liikenteen väylään rajoittuvaa vuokra-alueen länsireunan puurivistöä. Vuokralaisella on ollut oikeus käyttää vuokra-alueen eteläpuoleista pysäköintialuetta toimintaansa varten. Lisäksi vuokralaisella on ollut oikeus käyttää vuokra-alueen länsireunaan rajoittuvaa kulkuyhteyttä vuokra-alueelle kulkemiseen.

Esitys

Kaupunkisuunnittelun vastuualue esittää, että kaupunki jatkaa minigolfkeskusalueen vuokraamista kymmenellä vuodella aikavälille 1.1.2026–31.12.2035. Elinkustannusindeksiin sidotuksi vuosivuokraksi esitetään 5 055 €. Edelleen esitetään, että vuokralainen sitoutuu rakentamaan vuokra-alueelle 30.4.2028 mennessä 18-reikäisen MOS Adventure Golf -radan rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymällä tavalla. Koska radan rakentaminen osaltaan edellyttää vuokra-alueen läpi kulkevan avo-ojan täyttämistä ja putkittamista, tulee radan rakentamissuunnitelma hyväksyttävä Launeen perhepuistosta vastaavilla kaupungin viranhaltijoilla ja avo-ojan putkitus- ja peittämissuunnitelma kaupunkitekniikan vastuualueella. Kevyen liikenteen väylään rajoittuvaa vuokra-alueen länsireunan puurivistöä tulee täydentää vuoden 2026 aikana.

Toimivalta

Lahden kaupungin hallintosääntö 11/2025.

Esityksen strategian mukaisuus

Esitys tukee osaltaan Lahti 2030 strategian tavoitteiden toteutumista

- hyödyntämällä Suomen johtavana ympäristökaupunkina edelläkävijän potentiaalin ja tarjoamalla yrityksille sekä asukkaille kestävän kaupunkirakenteen ja kilpailukykyisen liiketoimintaympäristön

Kaupunkiympäristölautakunta

Päätöspäivämäärä 18.11.2025 § 135

- vahvistamalla asemaa pääkaupunkiseudun lähialueena ja kehittymällä kansainvälisenä urheilu-, matkailu- ja tapahtumakaupunkina
- rakentamalla kaupungin toiminnan talouden kestäväälle kasvulle.

Vaikutusten ennakkoarviointi

Vaikutusten ennakkoarviointi on tehty alueen asemakaavoituksen yhteydessä.

Asianosaisena

[REDACTED]

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimus

Toimenpiteet

Ote: [REDACTED]