

Kaupunkiympäristölautakunta

Päätöspäivämäärä 18.11.2025 § 139

Lahden kaupunki, Kaupunkiympäristölautakunta, 18.11.2025

§ 139

Varaussopimuksen muuttaminen Starkin alueen rakentamattomat tontit, Vahva-Jussin lenkki

5439/10.00.02.01/2023

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

maankäyttöinsinööri Jouni Lehto p. 0400 959 790

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä

suunnittelujohtaja Helminen Juha

Päätösehdotus

Lautakunta päättää hyväksyä seuraavat muutokset 21.2.2024 allekirjoitettuun varaussopimukseen:

1. Varausaika

Nykyinen 1.1.2024–31.12.2028, muutettava 1.1.2024–31.12.2030

4. Kauppahinnan maksaminen

Kauppahintojen nykyinen maksuaikataulu 2024–2028 muutetaan 2024–2030.

Kauppahinnat muutetaan liitteenä olevan taulukon mukaisesti.

5. Viivästyskorko

Liitteenä olevassa taulukossa kohdissa vähittäiskauppahintakertymä on esitetty nykyiset ja muutettavat vähittäiskauppahintakertymät.

7. Varaussopimuksen päättyminen.

Kohdan ensimmäisen lauseen ”Tämä varaussopimus päättyy automaattisesti niiden tonttien osalta, joista ei ole allekirjoitettu kauppakirjaa 31.12.2028 mennessä”

päivämääräksi muutetaan 31.12.2030.

Muutoin varaussopimuksen ehdot pysyvät ennallaan.

Lautakunta valtuuttaa suunnittelujohtajan allekirjoittamaan muutosten mukaisen lisäsopimuksen. Lisäksi lautakunta valtuuttaa suunnittelujohtajan tekemään lisäsopimukseen pieniä merkitykseltään vähäisiä muutoksia.

Perusteluosa

Taustaa

Lahden kaupunki osti vuonna 2018 noin 6,1 hehtaarin suuruisen Starkin alueen 7 209 200 euroa kauppahinnalla. Kaupunki ja Hartela Etelä-Suomi Oy allekirjoittivat 4.2.2019 alueesta esisopimuksen ja kauppakirjan sekä kunnallistekniikan rakentamissopimuksen, joilla sovittiin alueen luovuttamisesta yhtenä kokonaisuutena Hartelalle. Esisopimuksen ja kauppakirjan yhteenlaskettu kauppahinta on 10 680 000 euroa. Sopimusten perusteella Hartela on vastannut alueen kunnallistekniikan rakentamisesta ja alueella olleiden rakennusten purkamisesta. Kauppakirjan ja esisopimuksen viiden vuoden purkavan ehdon määräaika päättyi 4.1.2024, jonka vuoksi kauppakirja purettiin maksamattomien tonttien osalta ja esisopimus myymättömien tonttien osalta. Näiden sijaan kaupunki ja Hartela Etelä-Suomi Oy 21.2.2024 allekirjoittivat varaussopimuksen alueesta perustuen kaupunkiympäristölautakunnan päätökseen 20.12.2023 § 148. Varaussopimuksella varattiin Hartelalle kaikki ne tontin, jotka ovat sisältyneet 4.2.2019 allekirjoitettuihin kauppakirjaan tai esisopimukseen ja joita ei vielä ollut luovutettu Hartelalle.

Alueen tonteista on saatu myyntituloa vuoden 2025 loppuun mennessä 6 336 940 euroa.

Alueen luovuttaminen yhtenä kokonaisuutena Hartelalle on ollut perusteltua, koska alueen toteuttaminen yhtä aikaa useamman rakentajan toimesta olisi ollut lähes mahdotonta. Alueelta on pitänyt yhtä aikaa purkaa rakennuksia, kunnostaa

pilaantuneita maita, rakentaa alueen vaatimaa infraa ja aloittaa ensimmäisten rakennusten rakentamistoimenpiteet. Yhtenä kokonaisuutena luovuttamista tuki myös se, että luovutuksen saaja on ottanut vastattavakseen kahden parkkitalon rakentamisen, joiden yhteenlaskettu kustannusarvio on noin 11 miljoonaa euroa. Lisäksi Hartela on vastannut kunnallistekniikan rakentamisesta ja rakennusten purkamisesta, kustannusarvio/toteutuneet kustannukset ovat noin 5,5 miljoonaa euroa.

Kaupungin kannalta alueen luovuttamista kokonaisena yhdelle toimijalle pidettiin parhaana vaihtoehtona myös siksi, että taloudellinen riski alueen toteuttamisesta jää toimijalle.

Starkin alue on osa radanvarren aluetta, jonka kehittäminen on kaupunkisuunnittelun yksi aluehankkeista, jota edistetään aktiivisesti.

Varaussopimus 2024

Varaussopimuksessa on sovittu tonttien luovuttamisaikataulusta, rakentamisesta ja kauppahintojen maksamisesta vuosien 2024–2028 aikana. Varaussopimuksen mukaan varaajalla on oikeus ostaa tontit yksitellen haluamassaan järjestyksessä.

Mikäli varaussopimuksen mukaisia tonttien kauppahintoja ei suoriteta määräaikaan mennessä, tulee varaajan suorittaa erääntyneelle kauppasummalle korkolain (633/1982) 4 §:n mukainen viivästyskorko eräpäivästä maksupäivään.

Varaussopimuksessa yksilöityjen tonttien kokonaiskauppahinnasta 4 888 560 € on toteutunut liitetaulukossa (liite 1) esitetyn aikataulun vuosien 2024 ja 2025 kauppahinnat, yhteensä 577 500 euroa.

Asuntomarkkinatilanne

Rakennusalan yleinen tilanne on edelleen haastava. Rakennusteollisuuden syksyn suhdannekatsauksessa asuntoaloitusten ennusteita vuosille 2025–2026 on leikattu aiempiin ennusteisiin nähden. Vuoden 2025 ennuste on 17 800 asuntoaloitusta ja vuoden 2026 ennuste on 20 000 asuntoaloitusta, mikä on huomattavasti alle finanssikriisin aikaisen tason (24 000 asuntoaloitusta). Suhdannekatsauksen mukaan rakentamisen kasvua voidaan odottaa aikaisintaan vuonna 2027.

Vuonna 2025 vapaarahoitteisen asuntotuotannon tilannetta on vaikeuttavat mm. kuluttajien heikko luottamus, vanhojen ja uusien asuntojen hintaero sekä kotimaisten asuntorahastojen ja vuokra-asuntojen tarjoajien haasteet. Lisäksi valtion tukemaa tuotantoa supistetaan vuosina 2024–2027 yli 7 000 asunnolla, eli noin 70 prosenttia.

Neuvottelut

Varaussopimuksen ehtojen mukaan Hartela on sitoutunut ostamaan tontit vuosien 2024–2028 aikana. Edellä kerrotun asuntomarkkinatilanteen vuoksi osapuolet ovat neuvotelleet varaussopimuksen edellyttämän tonttien luovuttamisaikataulun jatkamisesta. Neuvotteluissa Hartela on esittänyt, että luovutusaikataulua jatketaan vuoteen 2030 asti sekä vuosittaisia kauppahintoja ja vähimmäiskauppahintakertymää jaksotettaisiin liitteenä olevan taulukon mukaisesti.

Muita varaussopimuksen ehtoja ei muutetta, jolloin varaajalla olisi alkuperäisen varaussopimuksen mukaisesti edelleen oikeus ostaa tontit yksitellen ja maksaa liitteessä esitetyt vuosittaiset kauppahintaerät haluamassaan järjestyksessä. Kunakin vuonna ostettujen tonttien yhteenlaskettu kauppahintaerä tulee olla vuoden lopussa vähintään yksi taulukon mukaisista vuosittaisista kauppahintaeristä. Taulukon vuosittaista kauppahintaerää voi käyttää vain kerran.

Neuvotteluissa on päädytty ratkaisuun muuttaa varaussopimuksen kohtia:

1. Varausaika

Nykyinen 1.1.2024–31.12.2028, muutettava 1.1.2024–31.12.2030

4. Kauppahinnan maksaminen

Kauppahintojen nykyinen maksuaikataulu 2024–2028 muutetaan 2024–2030.

Kauppahinnat muutetaan liitteenä olevan taulukon mukaisesti.

5. Viivästyskorko

Liitteenä olevassa taulukossa kohdissa vähittäiskauppahintakertymä on esitetty nykyiset ja muutettavat vähittäiskauppahintakertymät.

7. Varaussopimuksen päätyminen.

Kohdan ensimmäisen lauseen ”Tämä varaussopimus päättyy automaattisesti niiden tonttien osalta, joista ei ole allekirjoitettu kauppakirjaa 31.12.2028 mennessä” päivämääräksi muutetaan 31.12.2030.

Muutoin varaussopimuksen ehdot pysyvät ennallaan.

Teknisen ja ympäristölautakunnan päättäessä vuonna 2018 tonttien luovuttamisesta, arvioitiin tonttien luovuttamisesta saatavan vuosien 2019–2028 aikana noin 2,5 miljoonan euron tuotto. Nyt neuvotellulla varaussopimusmuutosehdotuksella ei ole vaikutusta kaupungin maanmyyntituloihin kokonaisuutena muutoin kuin, että ne jaksottuvat alkuperäistä varaussopimusta kahta vuotta pidemmälle ajalle.

Hartelan valitsemasta kauppahintaerien maksujärjestyksestä riippuen kaupungilta jää saamatta laskennallista korkotuottoa kahdelta vuodelta arviolta 25 000–75 000 euroa.

Esitys tukeutuu Lahti 2030 Tehty kestäväksi strategian seuraaviin kohtiin:

- Suomen johtava ympäristökaupunki hyödyntää edelläkävijän potentiaalin ja tarjoaa yrityksille sekä asukkaille kestävän kaupunkirakenteen ja kilpailukykyisen liiketoimintaympäristön.
- Teemme Lahden keskustasta elävän ja turvallisen sekä parannamme asuinalueiden viihtyisyyttä.

Vaikutusten ennakkoarviointi on tehty alueen asemakaavoituksen yhteydessä.

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimus

Toimenpiteet

Ote: Hartela Oy