

Kaupunkiympäristölautakunta

Päätöspäivämäärä 16.12.2025

Lahden kaupunki, Kaupunkiympäristölautakunta, 16.12.2025

Huoltoasemarakennusten tontin 398-23-114-1 vuokraamisen jatkamisesta
Patometsänkatu 2

5158/10.00.02.01/2025

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

suunnittelujohtaja Juha Helminen, 050 387 8710

maankäyttöinsinööri Petri Solonen, 050 398 5396

Päätös

Esittelijä

suunnittelujohtaja Helminen Juha

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää, että kaupunki ei jatka Nikkilän kaupunginosan huoltoasemarakennusten tontin 398-23-114-1 vuokraamista Oy Teboil Ab:lle voimassa olevan sopimuksen päätyttyä 31.12.2025. Oy Teboil Ab:n tulee lopettaa polttonesteiden jakelutoiminta vuokratontilla viimeistään 31.12.2025 ja poistaa omaisuutensa vuokratontilta ja siistiä vuokratontti luovutuskuntoon viimeistään 31.3.2026.

Samalla lautakunta tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta heti.

Perusteluosa

Tiivistelmä

Päätösehdotuksella kaupunki ei jatka osoitteessa Patometsänkatu 2 sijaitsevan huoltoasematontin vuokraamista Oy Teboil Ab:lle 31.12.2025 päättyvän vuokrasopimuksen jälkeen.

Taustaa

Kaupunki on 5.7.1999 allekirjoitetulla vuokrasopimuksella vuokrannut Oy Teboil Ab:lle Nikkilän kaupunginosan korttelin 23114 tontin 1 osoitteessa Patometsänkatu 2 huoltoasema-alueena käytettäväksi. Vuokra-aika päättyy 31.12.2025. Tontin vuokra on 43 056 €.

Oy Teboil Ab:n liikepaikkapäällikkö on yhtiön puolesta 7.7.2025 päivätyllä hakemuksella pyytänyt vuokrasopimuksen uudistamista tarkennetuilla vuokraehdoilla, uudella määräaikaisella 10–20 vuoden pituisella sopimuskaudella. Hakemuksen mukaan huoltoasema on tyypiltään ns. täyden palvelun huoltamo liikerakennuksineen, jossa on polttonesteiden myynnin lisäksi lounas kahvio-noutoravintola, autopesu ja tankkauspiste ammattiliikenteelle. Lahtelaisen kauppiasyhtiön operoima liikepaikka työllistää tällä hetkellä 4–6 henkilöä.

Liikepaikkapäällikkö on 1.12.2025 lähettämällään sähköpostiviestillä täydentänyt hakemusta mm. Teboilin yrityssaneeraustilanteen ja mahdollisen omistajanvaihdon osalta. Viestin mukaan Teboil katsoo, että sillä on vuokrasopimuksen suoma etuoikeus kohteen uudelleen vuokraukselle. Koska yhtiön tilanne on muutoksessa eikä vielä vakiintunut, esittää Teboil että vuokraussopimuksen jatkopäätös siirretään tuonnemmaksi, esim. tammikuulle 2026.

Vuokratontti on asemakaavan huoltoasemarakennusten (LH) korttelialuetta. Tontin pinta-ala on 7 769 m² ja rakennusoikeus 1 554 k-m² (e=0,20). josta on rakennus- ja huoneistorekisteritietojen mukaan käytetty 184 k-m².

Tontin vuokrasopimuksen ehtojen mukaan tontille tuli rakentaa ja käyttöönottaa mittarikentät 31.5.2000 mennessä ja vähintään 350 k-m²:n huoltamorakennus 31.12.2003 mennessä. Mittarikentät rakentuivat annetussa määräajassa, mutta huoltamorakennus ei. Teknisen lautakunnan päätöksellä rakentamisaikaa jatkettiin 31.12.2005 saakka. Koska huoltamorakennus ei valmistunut annetussa uudessa määräajassa, aloitti kaupunki periä vuokrasopimuksen ehtojen mukaisena sopimussakkona kaksinkertaista vuokraa 1.1.2006 alkaen. Vuonna 2019 valmistunut autopesurakennus ja vuonna 2024 valmistunut lounaskahvio-noutoravintola eivät täyttäneet vuokrasopimuksessa edellytettyä rakentamisen määrää, joten sopimussakon periminen jatkuu edelleen.

Pakotteet

Yhdysvallat ja Iso-Britannia ovat asettaneet Teboilin omistaman Lukoilin pakotelistalle. Pakotteiden seurauksena mm. suomalaiset pankit eivät voi käsitellä Teboilin maksuliikennettä. Lisäksi Neste on lopettanut polttonesteiden toimituksen Teboilille. Teboil on hakeutunut yrityssaneeraukseen marraskuun loppupuolella.

Pakotteiden, maksuliikenteen keskeyttämisen ja yrityssaneerauksen takia yhtiön taloudellinen tilanne on heikentynyt niin, että Lahden kaupungin varmuus saada vuokratuloja jatkossa vaarantuu. Teboilin taloudellinen suorituskyky on muuttunut olennaisesti siitä, mitä se on ollut aikaisemmin. Tämä riski yhdistettynä riskiin yhtiöön jatkossa mahdollisesti kohdistuvista sanktioista asettaa Lahden kaupungille riskejä, joita se ei ole velvollinen hyväksymään maankäytössään ja päättäessään omaisuutensa käytöstä ja sen tuotosta.

Kaupunkiympäristölautakunta on aikaisemmin vuonna 2022 päättänyt olla jatkamatta Teboilin Saimaankadun ja Kasaajankadun varren polttonesteidenjakelualueiden vuokraamisia vuokrasopimusten päätyttyä.

Jos Teboilin omistus aikanaan vaihtuu taholle, joka ei ole tai sen ei ole odotettavissa joutuvan pakotteiden alaiseksi, on kaupungilla ja uudella omistajalla mahdollisuus neuvotella tontin vuokraamisesta uudelle omistajalle.

Ehto uudelleen vuokrauksesta

Päätyvässä vuokrasopimuksessa on ehto 3. Uudelleen vuokraus:

”Vuokramiehellä on etuoikeus vuokrakauden päättyessä saada tontti uudelleen vuokralle, sikäli kun se uudestaan luovutetaan vuokralle samanlaiseen tarkoitukseen.”

Nykyisissä olosuhteissa sopimuksen ehto etuoikeudesta ennen muita jatkaa vuokrasopimusta rajoittaa merkittävästi Lahden kaupungin mahdollisuuksia hakea omistamalleen tontille mahdollisimman sopiva vuokralainen ja heikentää kaupungin mahdollisuutta nauttia omaisuudestaan, toisaalta myös rajoittaa mahdollisuuksia rajoittaa riskejään.

Em. perusteilla voidaan todeta, että päätyvän maanvuokrasopimuksen ehtoon 3. vetoaminen vallitsevissa olosuhteissa ei enää ole mahdollista.

Toimenpiteet vuokrasopimuksen päätyttyä

Vuokrasopimuksessa on seuraavat ehdot rakennusten ja laitteiden poistamisesta vuokra-ajan päättyessä:

”Vuokramies on velvollinen vuokrasuhteen päättyessä viemään pois omistamansa rakennukset, laitteet ja laitokset sekä panemaan niiden paikan kuntoon.

Jollei rakennuksia, laitteita ja laitoksia poisteta kolmessa kuukaudessa vuokrasuhteen päättymisestä, on kaupungilla oikeus vuokramiehen lukuun myydä ne julkisella huutokaupalla sekä pidättää kauppahinnasta tontin kuntoonpanosta ja myynnistä kaupungille aiheutuneet kulut.”

Esitys

Kaupunkisuunnittelun vastuualue esittää, että em. perusteilla kaupunki ei jatka huoltoasematontin vuokraamista Oy Teboil Ab:lle voimassa olevan sopimuksen päätyttyä 31.12.2025. Lisäksi esitetään, että Oy Teboil Ab:n tulee lopettaa polttonesteiden jakelutoiminta vuokratontilla viimeistään 31.12.2025 ja poistaa omaisuutensa vuokratontilta ja siistiä vuokratontti luovutuskuntoon viimeistään 31.3.2026.

Toimivalta

Lahden kaupungin hallintosääntö 11/2025.

Asianosaisena

Oy Teboil Ab

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimus

Toimenpiteet

Ote: Oy Teboil Ab