

Kaupunkiympäristölautakunta

Päätöspäivämäärä 17.02.2026

Lahden kaupunki, Kaupunkiympäristölautakunta, 17.02.2026

Huoltoasemarakennuksen tontin 398-25-135-5 vuokraamisen jatkaminen Launeenkatu 14

871/10.00.02.01/2026

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

maankäyttöinsinööri Petri Solonen p. 050 398 5396

Päätös

Esittelijä

suunnittelujohtaja Helminen Juha

Päätösehdotus

- Kaupunkiympäristölautakunta päättää jatkaa Asemantaustan kaupunginosan huoltoasemarakennuksen korttelialueen 25135 tontin 5 (398-25-135-5) vuokraamista BC Real Estate Oy:lle uudella 21. ja 29.11.2014 allekirjoitetun maanvuokrasopimuksen korvaavalla maanvuokrasopimuksella seuraavin ehdoin:
1. Vuokra-aika alkaa uuden maanvuokrasopimuksen allekirjoittamispäivämäärästä lukien ja päättyy 31.12.2043.
 2. Tontin vuokra indeksiehtoineen pysyy 31.12.2033 saakka samana kuin osapuolten 21. ja 29.11.2014 allekirjoittamassa maanvuokrasopimuksessa.
 3. Tontin vuokraa ja mahdollisesti muita sopimusehtoja tarkistetaan samanaikaisesti, kun muiden 31.12.2033 päättyvien huoltoasematonttien maanvuokrasopimusten ehdoista ja vuokrahinnoista päätetään.
 4. Tarkistettu vuokra ja mahdolliset muut ehdot tulevat voimaan 1.1.2034 lukien.
 5. Muilta osin noudatetaan tavanomaisia rakennettujen (miehitettyjen)

polttonesteiden jakelutonttien vuokraehtoja.

Vuokrausehdot ovat voimassa 30.6.2026 saakka.

Perusteluosa

Tiivistelmä

Kaupunki jatkaa osoitteessa Launeenkatu 14 sijaitsevan huoltoasemarakennuksen tontin vuokraamista ennen voimassa oleva sopimuksen päättymistä. Vuokraamisen jatkaminen hyvissä ajoin mahdollistaa tontille suunnitellun mittavan perusparannusinvestoinnin työpaikkoineen.

Taustaa

Kaupunki on 21. ja 29.11.2014 allekirjoitetulla maanvuokrasopimuksella vuokrannut BC Real Estate Oy:lle Asemantaustan kaupunginosan huoltoasemarakennusten (LH) korttelialueen 25135 tontin 5 (Launeen Neste) osoitteessa Launeenkatu 14. Tontin pinta-ala on 4 535 m² ja rakennusoikeus 1 361 k-m², josta on käytetty 583 k-m². Tontilla sijaitsee katetut polttonesteiden jakelulaitteet sekä liikerakennus, jossa mm. autopesula- ja kahvila/ravintolatoimintaa. Tontin vuokra vuonna 2026 on 60 111 euroa. Vuokra-aika päättyy 31.12.2033.

BC Real Estate Oy:n hakemus

BC Real Estate Oy:n (myöhemmin BC) edustaja on 15.1.2026 lähettämällään sähköpostiviestillä pyytänyt kaupunkia jatkamaan Launeenkatu 14 huoltoasematontin maanvuokrasopimuksen vuokra-aikaa vuoden 2041 loppuun saakka, minimiedellytyksenä viiden vuoden jatkoaika nykysopimukselle. BC on sopimassa kohteen uudelleen vuokraamisesta. Uudelleen vuokraus edellyttää niin BC:ltä, kuin sen päävuokralaiselta Friends & Brgrs:ltä sekä kohteessa polttonesteiden jakelua sekä autopesutoimintaa operoivalta Neste Markkinointi Oy:ltä mittavan perusparannusinvestoinnin. Arvioitu kiinteistöinvestointi sekä

vuokralaisien investoinnit ovat luokassa + 1.2 milj. euroa. Investointi on tarkoitus aloittaa vuoden 2026 keväällä.

Kohteeseen suunniteltu pikaruokakonsepti (= Friends & Brgrs) sekä kahvila/convenience konsepti (= Nestime Feenix) tulevat työllistämään arviolta 30 henkilöä, joista puolet ovat kokopäiväisiä ja puolet osa-aikaisia työntekijöitä. Neste Markkinointi jatkaa kohteen polttonesteiden jakelijana ja ottaa myös vastuulleen kohteen autopesutoiminnot.

Kohteen suunniteltu käyttötarkoitus vastaa kohteen asemakaavan mukaista käyttötarkoitusta ja vakiinnuttaa tarvittavat palvelut määrääjäksi eteenpäin.

Esitys

Kaupungin viime vuosien käytäntönä on jatkaa päättyvien huoltoasema- ja polttonesteiden jakelutoimintaan osoitettujen tonttien vuokra-aikaa 31.12.2033 saakka, jotta tulevaisuudessa sopimusten uusimisten ehtoja voidaan tarkastella samanaikaisesti. Alustavana suunnitelmana on jatkaa vuonna 2033 päättyviä maanvuokrasopimuksia 10 vuodella.

Kaupunkisuunnittelun vastuualue esittää, että lautakunta jatkaa tontin vuokra-aikaa 31.12.2043 saakka uudella maanvuokrasopimuksella. Tontin vuokra indeksiehtoineen pysyy 31.12.2033 saakka samana kuin voimassa olevassa sopimuksessa. Tontin vuokraa ja mahdollisesti muita sopimusehtoja tarkistetaan samanaikaisesti, kun muiden 31.12.2033 päättyvien huoltoasematonttien maanvuokrasopimusten ehdoista ja vuokrahinnoista päätetään. Tarkistettu vuokra ja mahdolliset muut ehdot tulevat voimaan 1.1.2034 lukien. Vuokra-ajan jatkaminen kesken voimassa olevan vuokra-ajan em. päättymisaikaa pidemmälle mahdollistaa tontille suunnitellun liiketaloudellisesti ja työpaikkojen osalta merkittävän investoinnin toteuttamisen.

Toimivalta

Kaupunkiympäristölautakunta

Päätöspäivämäärä 17.02.2026

Lahden kaupungin hallintosääntö 11/2025

Esityksen strategian mukaisuus

Esitys tukee osaltaan kaupungin strategian Lahti 2035 Tehty kestäväksi tavoitteiden saavuttamista olemalla vetovoimainen investointikohde sekä ihanteellinen kasvualusta.

Vaikutusten ennakkoarviointi

Vaikutusten ennakkoarviointi on tehty alueen asemakaavoituksen yhteydessä.

Asianosaisena

BC Real Estate Oy

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimus

Toimenpiteet

Ote: BC Real Estate Oy