

Kaupunkiympäristölautakunta

Päätöspäivämäärä 19.05.2026

Lahden kaupunki, Kaupunkiympäristölautakunta, 19.05.2026

Maankäyttösopimuksen kunnallisteknisen korvauksen maksuaikataulun muuttaminen, Iskun kortteli

2740/10.00.01.04/2026

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

suunnittelujohtaja Juha Helminen, p. 050 387 8710

Päätös**Esittelijä**

suunnittelujohtaja Helminen Juha

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää muuttaa 12.1.2022 allekirjoitetun maankäyttösopimuksen ja 16.3.2023 allekirjoitetun lisäsopimuksen mukaista kunnallisteknisen korvauksen maksuaikataulua seuraavasti:

- 5. erä 150 000 €, eräpäivä 25.8.2026.
- 6. erä 600 000 €, eräpäivä 25.4.2027.
- 7. erä 850 000 €, eräpäivä 25.4.2028.
- 8. erä 900 000 €, eräpäivä 25.4.2029.

Lisäksi lautakunta päättää, että Maanomistajat maksavat maksamatta olevalle sopimuskorvaukselle korkoa alkuperäisessä maankäyttösopimuksessa sovitun aikataulun ylittävältä osalta alkaen 25.4.2027. Koron määrä on valtiovarainministeriön määräämä peruskorko + 2 prosenttiyksikköä, kuitenkin vähintään 2 prosenttiyksikköä. Kaupunki perii koron vuosittain erillisellä laskulla.

Tähän päätökseen liittyvä lisäsopimus tulee allekirjoittaa kahden kuukauden kuluessa tämän päätöksen lainvoimaistumisesta lukien. Lisäsopimus korvaa osapuolten 16.3.2023 allekirjoittaman lisäsopimuksen kunnallisteknisen korvauksen maksuerät 5–8.

Perusteluosa

Lahden kaupunki sekä SV-Portfolio Oy ja Kiinteistö Oy Lahden Kauppakatu 27 ovat 12.1.2022 allekirjoittaneet maankäyttösopimuksen koskien Paavolan (3) kaupunginosan korttelissa 3004 sijaitsevien em. maanomistajien omistamien kiinteistöjen 398-3-3004-2, 398-3-3004-5, 398-3-3004-6, 398-3-3004-9 ja 398-3-3004-8 asemakaavan muuttamista. Maankäyttösopimuksen mukaan em. yhtiöt sitoutuivat maksamaan kaupungille korvausta yhdyskuntarakentamisen kustannuksista 3 200 000 euroa kuudessa erässä siten, että maksuerät on sidottu asemakaavan A-2801a lainvoimaistumiseen. Asemakaava A-2801a on saanut lainvoiman 24.3.2022, jolloin erät olivat seuraavat:

- 1. erä 100 000 €, eräpäivä 24.4.2022, yksi (1) kuukausi asemakaavan lainvoimaistumisesta, MAKSETTU
- 2. erä 300 000 €, eräpäivä 24.4.2023, yksi (1) vuosi ensimmäisen erän eräpäivästä.
- 3. erä 700 000 €, eräpäivä 24.4.2024, kaksi (2) vuotta ensimmäisen erän eräpäivästä.
- 4. erä 700 000 €, eräpäivä 24.4.2025, kolme (3) vuotta ensimmäisen erän eräpäivästä.
- 5. erä 700 000 €, eräpäivä 24.4.2026, neljä (4) vuotta ensimmäisen erän eräpäivästä.
- 6. erä 700 000 €, eräpäivä 24.4.2027, viisi (5) vuotta ensimmäisen erän eräpäivästä.

Maankäyttösopimuksen mukaan, mikäli rakentaminen merkittävästi viivästyy, Maanomistajalla on mahdollisuus neuvotella muutoksista edellä mainittuun maksuaikatauluun Kaupungin kanssa. Sopimuksen mukaan, mikäli maksun suorittaminen viivästyy, tulee maksajan suorittaa erääntyneelle summalle korkolain mukainen korko eräpäivästä maksupäivään.

Kaupunkiympäristölautakunta on 26.1.2023 § 6, SV-Portfolio Oy:n hakemuksesta, päättänyt maankäyttösopimuksessa sovituille maksamattomille yhdyskuntarakentamisen maksuerille maksuaikataulun muutoksesta seuraavasti:

- 2. erä 100 000 €, eräpäivä 24.4.2023, yksi (1) vuosi ensimmäisen erän eräpäivästä, **MAKSETTU**.
- 3. erä 200 000 €, eräpäivä 24.4.2024, kaksi (2) vuotta ensimmäisen erän eräpäivästä, **MAKSETTU**.
- 4. erä 300 000 €, eräpäivä 24.4.2025, kolme (3) vuotta ensimmäisen erän eräpäivästä, **MAKSETTU**.
- 5. erä 400 000 €, eräpäivä 24.4.2026, neljä (4) vuotta ensimmäisen erän eräpäivästä.
- 6. erä 700 000 €, eräpäivä 24.4.2027, viisi (5) vuotta ensimmäisen erän eräpäivästä.
- 7. erä 700 000 €, eräpäivä 24.4.2028, kuusi (6) vuotta ensimmäisen erän eräpäivästä.
- 8. erä 700 000 €, eräpäivä 24.4.2029, seitsemän (7) vuotta ensimmäisen erän eräpäivästä.

Maksuaikataulun muutosta perusteltiin sopimuksen solmimisen jälkeen tapahtuneella voimakkaalla markkina- ja taloustilanteen heikkenemisellä. Lisäksi hakemuksessa todettiin, että maksuaikataulun on ollut tarkoitus seurata korttelin rakentumista siten, että maksueriä maksetaan sitä mukaa, kun kortteliin

kaavoitettuja asuintaloja rakennetaan. Alkuperäinen maksuaikataulu ei mahdollista hankkeen toteuttamista nykytilanteessa taloudellisesti ja laadullisesti kestäväällä tavalla. Muutoksesta on tehty lisäsopimus alkuperäiseen maankäyttösopimukseen.

SV-Portfolio Oy on esittänyt kaupungille uuden maksusuunnitelman maksamattomille erille seuraavasti:

- 5. erä 150 000 €, eräpäivä 25.4.2026.
- 6. erä 600 000 €, eräpäivä 25.4.2027.
- 7. erä 850 000 €, eräpäivä 25.4.2028.
- 8. erä 900 000 €, eräpäivä 25.4.2029.
- yhteensä 2 500 000 €.

Esitettyssä maksuaikataulun muutoksessa maksujen eräpäivät eivät muutu lukuun ottamatta 5. erää, jonka eräpäivää 25.4.2026 siirretään 25.8.2026 asti, koska SV-Portfolio Oy:n esittämä eräpäivä on erääntynyt ennen tämän päätöksen tekemistä.

SV-Portfolio Oy on perustellut maksuaikataulun muutosta sillä, että asuntorakentamisen markkinatilanne on jatkunut edelleen erittäin haasteellisena, ja alkanut Iranin sota sekä rakentamisen valtiotuen leikkaaminen voivat edelleen pitkittää asuntorakentamisen elpymistä. SV-Portfolio Oy viittaa Hartela Oy:n antamaan markkinaselvitykseen. Korttelin kymmenestä tontista on saatu rakennettua kaksi, mikä vastaa 9.600 km² (24 %) korttelin kokonaisrakennusoikeuden määrästä 39.800 km². Maankäyttömaksuja olisi ehdotetun 5. erän jälkeen maksettu yhteensä 850.000 € eli n. 27 % maankäyttömaksun kokonaismäärästä. Täten maankäyttömaksujen suorittaminen seuraisi korttelin rakentamista. Tähänastinen rakentaminen ei ole edellyttänyt kaupungilta juurikaan yhdyskuntarakentamista, jota maankäyttömaksulla on ollut tarkoitus kattaa, vaan rakentamisessa on hyödynnetty olemassa olevia liittymiä.

Kaupungin kannalta maksuaikataulun muutos tarkoittaa sopimuskorvausten maksuerien painottumista sopimusajan loppupuolelle. Maksuaikataulun muutos ei aiheuta muutosta sopimuksen vakuusjärjestelyihin, koska sopimusvelvoitteiden vakuudeksi annettu pankkitakaus on voimassa toistaiseksi.

Hakijan kanssa käydyissä neuvotteluissa on päädytty ratkaisuun, jonka perusteella kaupunkisuunnittelu esittää kaupunkiympäristölautakunnalle em. maankäyttö sopimuksen maksuaikataulun muutosta yllä olevan aikataulun mukaisesti siten, että Maanomistaja maksaa aikaisemmin sovitun mukaisesti maksamatta olevalle sopimuskorvaukselle korkoa 12.1.2022 allekirjoitetussa maankäyttö sopimuksessa sovitun viimeisen maksuerän 25.4.2027 ylittävältä osalta. Koron määrä on valtiovarainministeriön määräämä peruskorko + 2 prosenttiyksikköä, kuitenkin vähintään 2 prosenttiyksikköä. Kaupunki perii koron vuosittain erillisellä laskulla.

Esityksen strategianmukaisuus:

Esitys tukeutuu Lahti 2030 Tehty kestäväksi strategian seuraaviin kohtiin:

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

Vaikutusten ennakoarviointi:

Vaikutusten ennakoarviointi on tehty alueen asemakaavoituksen yhteydessä.

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimus

Kaupunkiympäristölautakunta

Päätöspäivämäärä 19.05.2026

Toimenpiteet

Ote: SV Portfolio Oy