

Kaupunkiympäristölautakunta

Päätöspäivämäärä 10.06.2026

Lahden kaupunki, Kaupunkiympäristölautakunta, 10.06.2026

**Maanvuokrasopimusten purkaminen asuinkerrostalojen korttelialueen 25100 tontit 12-16 (Kaarikatu 33, 35 ja 37, Uudenpellonkatu 4 ja 6)**

3286/10.00.02.07/2026

## Asian valmistelija / lisätietojen antaja

suunnittelujohtaja Juha Helminen, p. 050 387 8710

maankäyttöinsinööri Petri Solonen, p.050 398 5396

## Päätös

## Esittelijä

suunnittelujohtaja Helminen Juha

## Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää hyväksyä Asemantaustan kaupunginosan asuinkerrostalojen korttelialueen 25100 tonttien 12–16 (398-25-100-12, 398-25-100-13, 398-25-100-14, 398-25-100-15 ja 398-25-100-16) 23.5.2016 allekirjoitettujen maanvuokrasopimusten (lisäsopimukset 17.12.2024) purkamisen seuraavilla ehdoilla:

Pallas Rakennus Päijät-Häme Oy vie pois rakennelmat, aidan sekä muun ympäristöön kuulumattoman materiaalin tonteilta, siistii tontit sekä pysäköintihallin sisäänkäynnin tonttien vastaisen seinän turvalliseen ja ympäristöön soveltuvaan kuntoon. Osapuolet pitävät tonttien luovutuskunnosta katselmuksen Pallas Rakennus Päijät-Häme Oy:n kutsusta. Katselmuksesta tehdään pöytäkirja, jonka allekirjoituksilla luovutuskunto hyväksytään.

Pallas Rakennus Päijät-Häme Oy luovuttaa kaupungille vastikkeetta yhteensä 131 Kaariparkki Oy:n autopaikkoihin oikeuttavaa osaketta. Osakkeista 68 (A-osake) oikeuttaa ympärivuorokautiseen pysäköimiseen pysäköintilaitoksen sisällä ja 63 (B-osake) pysäköintilaitoksen ylätasolla (pihakannella).

Osapuolten tulee allekirjoittaa katselmuspöytäkirja ja osakkeiden luovutuskirja kolmen (3) kuukauden kuluessa tämän päätöksen lainvoimaistumispäivämäärästä lukien. Maanvuokrasopimukset päättyvät, kun molemmat asiakirjat on allekirjoitettu. Tällöin kaupunki ei peri tonteista vuokraa vuodelta 2026.

Mikäli em. asiakirjoja ei allekirjoiteta Pallas Rakennus Päijät-Häme Oy:n toimesta em. määräaikaan mennessä, perii kaupunki tonteista 12–16 vuokraa 1.1.2026 lähtien siihen päivämäärään saakka, kun asiakirjat on allekirjoitettu.

## Perusteluosa

### Tiivistelmä

Kaupunki purkaa Kaarikadun varren viiden rakentamattoman kerrostalotontin maanvuokrasopimukset ehdoilla, että osapuolet ovat hyväksyneet vuokratonttien luovutuskunnon allekirjoittamallaan katselmuspöytäkirjalla ja allekirjoittaneet luovutuskirjan, jolla vuokralaiset luovuttavat kaupungille vastikkeetta 131 Kaariparkki Oy:n pysäköintilaitoksen osaketta (yksi osake oikeutta yhteen autopaikkaan).

### Korttelisuunnittelukilpailu

Kaupunki järjesti Kaarikadun korttelisuunnittelukilpailun teknisen lautakunnan 10.12.2013 § 214 hyväksymän kilpailuohjelman mukaisesti. Kilpailun lopputuloksena kaupunki vuokrasi asuinkerrostalojen korttelialueen 25100 yhdeksästä tontista

tontit 8–11 TA-Asumisoikeus Oy:lle, joka toteutti vuokraamiensa tonttien rakentamisen sovitussa aikataulussa.

Tontit 12–16 kaupunki vuokrasi 23.5.2016 allekirjoitetuilla maanvuokrasopimuksilla Salpausselän rakentajat Oy:n (jäljempänä SSR) perustamille As Oy Lahden Triangelit 12–16 yhtiöille. Tontin 16 vuokraajan nimi muuttui myöhemmin As Oy Lahden Uudenpellonkulmaksi. Vuonna 2018 SSR:n omistajaksi tuli Pallas Rakennus Oy (jäljempänä Pallas). Tontit ovat edelleen rakentamatta.

Lisäksi kaupunki vuokrasi vuonna 2016 kilpailualueeseen sisältyneestä korttelista tontit 17 ja 18 Kaariparkki Oy:lle kerrostalotontteja 9–16 palvelevan pysäköintilaitoksen toteuttamiseksi. Kaariparkin osakkaina ovat TA-Asumisoikeus, As Oy Lahden Triangeli 12–15 yhtiöt sekä As Oy Lahden Uudenpellonkulma. Pysäköintilaitos valmistui alkuvuodesta 2017 ja toimii tällä hetkellä korttelin rakentuneiden neljän kerrostalon käytössä. Pallaksella / tonttien 12–16 vuokralaisilla on 63 Kaariparkki Oy:n pihakansipaikkaosaketta ja 68 hallipaikkaosaketta, yhteensä 131 autopaikkaosaketta. Osakkeiden vastikekustannukset vuonna 2026 ovat noin 50 000 €.

Tonttien 12–16 rakentamisen aloittamisen viivästyttyä maanvuokrasopimuksissa edellytyissä aikatauluissa, on lautakunta kolmesti myöntänyt rakentamisen aloittamiselle jatkoaikaa. Tonttien 12–16 vuokralaiset / Pallas ovat maksaneet tonteista 31.12.2025 mennessä vuokria ja sopimussakkoja yhteensä noin 1,65 milj.€.

### **Lisäsopimus**

Osapuolet allekirjoittivat 17.12.2024 viimeisimmän lautakunnan rakentamisvelvoitteen jatkoaikapäätöksen 20.3.2024 § 32 ehdoilla maanvuokrasopimukseen, jolla osapuolet sopivat tonttien rakentamisen ja valmistumisen aikatauluista, sopimusakoista ja Kaariparkki Oy:n autopaikkoihin oikeuttavien osakkeiden myynnistä tonttien tuleville rakentajille.

Sopimuksen mukaan ensimmäisen tontin rakentaminen tuli aloittaa viimeistään 31.12.2025 sopimussakkona 2-kertainen vuokra 1.1.2026 alkaen. Edelleen, jos tontin rakentaminen ei ole alkanut 31.12.2026 mennessä, kaikki viiden tontin maanvuokrasopimukset puretaan. Loppujen neljän tontin rakentaminen piti aloittaa yhden vuoden välein siten, että viimeisen tontin rakentaminen tuli aloittaa viimeistään 31.12.2029.

Ensimmäisen tontin rakentamisen tuli valmistua 31.12.2026 ja seuraavien yhden vuoden välein siten, että viimeisen tontin rakentaminen piti valmistua 31.12.2030.

Edelleen lautakunta päätti, jos maanvuokrasopimuksia puretaan, niin kaupunki perii sopimussakkona jokaisesta purettavasta maanvuokrasopimuksesta purkamisvuoden ajankohdan vuosivuokraa vastaavan summan.

Kaariparkki Oy:n osakkeen (yksi osake oikeuttaa yhden autopaikan hallintaan) myyntihinnaksi tontin uudelle saajalle osapuolet sopivat 17 500 €/osake.

Sopimuksen edellyttämän ensimmäisen tontin rakentaminen ei ole edelleenkään alkanut.

### **Pallaksen esitys**

Koska vallitseva epävarmataloudellinen tilanne vaikuttaa edelleen heikentävästi asuntomarkkinoihin sekä rakentamisen kannattavuuteen, on Pallas esittänyt haluavansa purkaa kaikkien tonttien maanvuokrasopimukset päättymään 31.12.2025 siten, ettei Pallas maksa tonteista lautakunnan päättämää purkamisvuoden vuosivuokraa. Edelleen Pallas esitti, että tonttien tulevat toteuttajat maksavat Pallakselle Kaariparkin autopaikkaan oikeuttavasta osakkeesta 3 000 euroa per osake.

Kaupungin ja Pallaksen edustajat ovat Pallaksen esityksen jälkeen neuvotelleet seuraavat ehdot maanvuokrasopimusten purkamisille.

## Esitys

Kaupunkisuunnittelun vastuualue esittää, että osapuolet purkavat tonttien 12–16 maanvuokrasopimukset ja vuokrien maksut päättymään seuraavilla ehdoilla:

Pallas vie pois rakennelmat, aidan sekä muun ympäristöön kuulumattoman materiaalin tonteilta, siistii tontit sekä pysäköintihallin sisäänkäynnin tonttien vastaisen seinän turvalliseen ja ympäristöön soveltuvaan kuntoon. Osapuolet pitävät Pallaksen kutsusta tonttien luovutuskunnosta katselmuksen.

Katselmuksesta tehdään pöytäkirja, jonka allekirjoituksilla osapuolet hyväksyvät tonttien luovutuskunnon.

Pallas luovuttaa kaupungille vastikkeetta yhteensä 131 Kaariparkki Oy:n autopaikkoihin oikeuttavaa osaketta. Osakkeista 68 (A-osake) oikeuttaa ympärivuorokautiseen pysäköimiseen pysäköintilaitoksen sisällä 63 (B-osake) pysäköintilaitoksen ylätasolla (pihakannella).

Maanvuokrasopimukset päättyvät, kun osapuolet ovat allekirjoittaneet em. katselmuspöytäkirjan ja Kaariparkki Oy:n osakkeita koskevan luovutuskirjan. Em. asiakirjat tulee allekirjoittaa kolmen kuukauden kuluessa tämän päätöksen lainvoimaisuuspäivämäärästä lukien. Tällöin kaupunki ei peri tonteista vuokraa vuodelta 2026.

Jos em. katselmuspöytäkirjaa ja osakkeiden luovutuskirjaa ei allekirjoiteta Pallaksen toimesta em. määräajassa, esitetään, että kaupunki perii Pallakselta tonteista vuokraa 1.1.2026 lähtien siihen päivämäärään saakka, kun osapuolet ovat allekirjoittaneet em. asiakirjat.

## Toimivalta

Lahden kaupungin hallintosääntö 18/2025.

## Esityksen strategianmukaisuus

Kaupunkiympäristölautakunta

Päätöspäivämäärä 10.06.2026

Esitys tukee osaltaan LAHTI 2035 Tehty kestäväksi strategian tavoitteiden saavuttamista rakentamalla inspiroivaa, kestäväää ja saavutettavaa kaupunkia.

### **Vaikutusten ennakoarviointi**

Vaikutusten ennakoarviointi on tehty alueen asemakaavoituksen yhteydessä.

### **Asianosaisina**

Ote: As Oy Lahden Triangeli 12–15 ja As Oy Lahden Uudenpellonkulma yhtiöt c/o Pallas Rakennus Päijät-Häme

### **Muutoksenhaku**

Oikaisuvaatimus

### **Toimenpiteet**

Ote: As Oy Lahden Triangeli 12–15 ja As Oy Lahden Uudenpellonkulma yhtiöt c/o Pallas Rakennus Päijät-Häme