

Maankäyttö ja aluehankkeet
Juha Helminen

Päijät-Hämeen Hyvinvointikuntayhtymä
Veli Penttilä

OSTOTARJOUS KIINTEISTÖISTÄ

Kiinteistötunnus: 398-31-0-6
Kunta: Lahti (398)
Rekisteriyksikkölaji: Tontti
Asemakaava: YS-8
Pinta-ala: 18,17 ha (kiinteistörekisteriote)

Kiinteistötunnus: 398-31-0-3
Kunta: Lahti (398)
Rekisteriyksikkölaji: Tontti
Asemakaava: VR-3
Pinta-ala: 2,77 ha (kiinteistörekisteriote)

ja

Kiinteistötunnus: 398-31-0-4
Kunta: Lahti (398)
Rekisteriyksikkölaji: Tontti
Asemakaava: VR-3
Pinta-ala: 3,29 ha (kiinteistörekisteriote)

ALUEKUVAUS

Tarjouksen kohde sijaitsee Lahden kaupungin Pirttiharjun kaupunginosassa. Tarjouksen kohteena on Päijät-Hämeen keskussairaalan tontti ja tonttiin rajoittuva kahdesta erillisestä tontista koostuva virkistysalue. Alueelle on matkaa Lahden keskustasta noin 5 km. Alueella on rakennettu Keskussairaala rakennus.

KAAVATILANNE JA ARVIO

Sairaaloiden ja muiden sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten korttelialueen (YS-8) tontilla (398-31-0-6) on voimassa 26.6.2014 lainvoimaistunut asemakaava. Tontille on osoitettu rakennusoikeutta 150.000 kem². Tontin pinta-ala on 18,17 ha. Rakennusosoikeudesta on käytetty noin 76.000 kem².

Arviointitoimisto Oy Mikko Helenius & Co on kaupungin toimeksiannosta tehnyt tontista 10.5.2021 päivätyn arviokirjan (liite 1). Arviokirjassa on käyty läpi yleisten alueiden tonttien markkinaa ja markkina-arvon määräytymisen lähtökohtia. Arvion lopputulemana on päätetty kyseisen tontin kohdalla markkina-arvoon 9 milj.€.

Tonteilla 398-31-0-3 ja 4 on voimassa 21.3.1997 ja 11.4.2005 lainvoimaistuneet asemakaavat. Tontit ovat asemakaavojen lähivirkistysaluetta kaavamerkinnällä VR-3. Tontin 3 pinta-ala on 2,77 ha ja tontin4 pinta-ala on 3,29 ha.



Virkistyskäyttöön osoitetuista alueista kaupunki on maksanut 0,7 -1,6 €/m² riippuen puuston määrästä. Tämä on ollut perusteltua, koska kyseisten alueiden tulevaisuuden arvo pohjautuu virkistyskäyttöpainotteiseen metsätalousarvoon. Kyseisellä alueella on arvioitu olevan keskimääräistä parempi puusto, minkä johdosta kyseisten VR-alueiden yksikköhintana on päädytty käyttämään yksikköhintaa 1,6 €/m². Kyseisellä yksikköhinnalla saadaan VR-tonttien hinnaksi 96.983 €.

TONTIN VUOKRAUS

Mikäli kauppa solmitaan kaupunki vuokraa Teille takaisin tontin 398-31-0-6 liitteenä olevan maanvuokrasopimusluonnoksen mukaisin kaupungin tavanomaisin maanvuokrausehdoin. Tällaisia ovat mm. elinkustannusindeksiin sidottu 5 % suuruinen vuosivuokra, jonka suuruus kyseisessä tapauksessa olisi 0,45 milj.€ ja vuokra-aika, minkä pituudeksi esitämme 30 vuotta, jonka jälkeen sopimusta lähtökohtaisesti jatketaan. Liitteenä olevasta maanvuokrasopimuksesta ilmenee esittämämme yksityiskohtaiset vuokrauksen ehdot.

LAHDEN KAUPUNGIN TARJOUS KIINTEISTÖSTÄ

Lahden kaupungin tarjous kyseisistä kolmesta kiinteistöstä on

9,1 milj.€.

Mikäli kaupasta sovitaan, maksaa kaupunki kauppahinnan erikseen sovittavan aikataulun mukaisesti noin kuukauden kuluessa siitä, kun kaupan hyväksymistä koskeva kaupungin päätös on saanut lainvoiman, kauppakirja on allekirjoitettu ja mahdolliset muut kaupungin kauppaa koskevat päätökset ovat lainvoimaisia.

Kaupunki vastaa kauppakirjan laatimisen, kaupanvahvistajan ym. kaupan solmimiseen liittyvistä kustannuksista.

Tämä tarjous on voimassa 31.8.2021.

Annamme mielellämme lisätietoja asiasta.

Lahdessa 27. päivänä toukokuuta 2021



Juha Helminen
kaupungingeodeetti
050 387 8710

LIITTEET

Lainhuutotodistukset, rasiustodistukset ja kiinteistörekisterinotteet sekä kartat kaikista kiinteistöistä.

Arviokirja Arviointitoimisto Oy Mikko Helenius & Co
Maanvuokrasopimusluonnos