

Lahden kaupunki, Tekninen ja ympäristölautakunta, 27.04.2021

§ 69

Pirttiharjun kaupunginosan AR-korttelialueen 31003 tonttien 6 ja 7 vuokraaminen
(Akselikatu 8 ja 10)

3270/10.00.02.01/2021

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

Maankäyttöinsinööri Petri Solonen p. 050 398 5396

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä

Maankäytön johtaja Honkanen Petri

Päätösehdotus

Tekninen ja ympäristölautakunta päättää vuokrata Pirttiharjun kaupunginosan korttelialueen 31003 tontit 6 (398-31-3-6) ja 7 (398-31-3-7) Rakennusliike Olavi Järvinen Oy:lle perustettavan asunto-osakeyhtiön/yrityksen lukuun seuraavin ehdoin:

1. Tontin 6 vuosivuokra on 12 567,50 euroa.
2. Tontin 7 vuosivuokra on 11 517,50 euroa.
3. Tonttien vuokrat sidotaan elinkustannusindeksiin.
4. Tonttien vuokra-aika on 50 vuotta.
5. Vuokramies sitoutuu aloittamaan rakentamistoimenpiteet tonteilla yhden (1) vuoden kuluessa vuokra-ajan alkamisesta lukien.
6. Vuokramies sitoutuu rakentamaan tontille 6 noin 700 k-m² kokoisen seitsemän asunnon rivitalorakennuksen kolmen (3) vuoden kuluessa vuokra-ajan alkamisesta lukien.

7. Vuokramies sitoutuu rakentamaan tontille 7 noin 630 k-m² kokoisen kuuden asunnon rivitalorakennuksen kolmen (3) vuoden kuluessa vuokraajan alkamisesta lukien.
8. Ennen rakennuslupien myöntämistä on vuokramiehen hyväksyttävä rakennuslupapiirustukset alueen asemakaava-arkkitehdillä.
9. Muutoin noudatetaan kaupunginvaltuuston hyväksymiä tavanomaisia rivitalotonttien luovutusehtoja.
10. Luovutusehdot ovat voimassa 30.9.2021 saakka.

Perusteluosa

Kaupunki on varannut Pirttiharjun kaupunginosan korttelialueen 31003 tontit 6 ja 7 Rakennusliike Olavi Järvinen Oy:lle tonttien suunnittelua ja ennakkomarkkinointia varten. Yhtiön edustaja on pyytänyt kaupunkia vuokraamaan tontit yhtiölle perustettavan yhtiön/yhtiöiden lukuun.

Tontit 6 ja 7 sijaitsevat vuonna 2015 lainvoiman saaneen asemakaavan A-2605a alueella. Kaavassa Koneharjunkadun länsipuolelle kortteliin 31003 on kaavoitettu neljä rivi- ja neljä kerrostalotonttia. Rivitalotonttien rakennusoikeus on 550 k-m² yhteen ja 1 100 k-m² kahteen kerrokseen toteutettuna. Kaupunkiympäristö on tekemässä kortteliin asemakaavamuutosta, jolla kerrostalotontit muutetaan rivitalojen ja muiden kytkettyjen sekä erillisten asuinrakennusten (AR-1) tonteiksi sekä rivitalotontit 8 ja 9 rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten (AP-1) tonteiksi. Kaikkien em. kaavamuutostonttien rakennusoikeus muutetaan tehokkuusluvulle $e=0,25$.

Asemakaavamuutos ei koske nyt vuokrattavaksi esitettyjä tontteja 6 ja 7 vaan tontit ovat edelleen rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten (AR) tontteja rakennusoikeudella 550 k-m² yhteen ja 1 100 k-m² kahteen kerrokseen toteutettuna. Tontin 6 pinta-ala on 3 997 m²

ja tontin 7 pinta-ala on 3 658 m². Yhtiön tarkoituksena on rakentaa tontille 6 noin 700 k-m² kokoinen seitsemän asunnon yksitasoinen rivitalorakennus sekä autokatos ja tontille 7 noin 630 k-m² kokoinen kuuden asunnon yksitasoinen rivitalorakennus autokatoksineen.

Maankäyttö ja aluehankkeet esittää Koneharjunkadun asemakaava-alueen rivi- ja pientalotonttien rakennusoikeuden hinnaksi 250 €/k-m². Hinta perustuu tonttien hyvään sijaintiin lähellä Keskussairaala, Hollolan kuntakeskuksen palveluita ja Salpausselän ulkoilumaastoja, tonttien hyvään rakennettavuuteen (sorapohjaisia), kahteen ulkopuoliseen rivitalotonttien vyöhykehinta-arvioon sekä toteutuneisiin rivitalotonttien luovutuksiin. Koska korttelialueen 31003 muiden tonttien rakennusoikeus muutetaan tehokkuusluvulle $e=0,25$, on perusteltua hinnoitella tontit 6 ja 7 samalla rakennusoikeudella. Tontin 6 rakennusoikeudeksi hinnoittelua varten saadaan siten 999 k-m² ja tontin 7 rakennusoikeudeksi 915 k-m². Tontin 6 luovutushinnaksi saadaan 1 600 €:n lohkomiskustannuksilla lisättynä 251 350 €, josta 5 %:n vuosivuokra on 12 567,50 €. Tontin 7 vastaavat summat ovat 230 350 € ja 11 517,50 €. Vuokra-ajaksi esitetään 50 vuotta.

Strategian mukaisuus:

Esitys tukee kaupungin strategioiden tavoitetta

- kasvamalla yritysystävällisenä opiskelukaupunkina ja luomalla vetovoimaisen ja hyvinvointia lisäävän työ- ja elinympäristön (A1)
- edistämällä kestävän kehityksen mukaista yhdyskuntarakennetta (A4).

Vaikutusten ennakoarviointi:

Vaikutusten ennakoarviointi on tehty alueen asemakaavoituksen yhteydessä.

Asianosaisena:

Rakennusliike Olavi Järvinen Oy

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimus

Toimenpiteet

Ote: Rakennusliike Olavi Järvinen Oy