

Lahden kaupunki, Tekninen ja ympäristölautakunta, 18.05.2021

§ 84

Kujalan kaupunginosan korttelin 19029 tontin 4 luovutusehdot (Kasaajankatu 28)

3963/10.00.02.01/2021

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

Kaupungeodeetti Juha Helminen p. 050 387 8710

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä

Maankäytön johtaja Honkanen Petri

Päätösehdotus

Lautakunta päättää myydä tai vuokrata Kujalan kaupunginosan teollisuutta, varastointia ja niihin liittyvää liiketoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueen 19029 tontin 4 (398-19-29-4) Kiinteistöyhtymä Kalle ja Matti Polukselle tai perustettavan yhtiön nimiin seuraavin ehdoin:

1. Tontin luovutushinta on 156 955 euroa (maapohjan hinta 154 980 euroa + tontin lohkomiskulut 1 975 euroa).
2. Tontin elinkustannusindeksiin sidottu vuosivuokra on 7 749 euroa (5 % tontin maapohjan hinnasta).
3. Tontin vuokra-aika päättyy 31.12.2050.
4. Tontin rakentamisvelvollisuus on 2 000 k-m² ja rakennuksessa tulee olla pidetty hyväksytty osaloppukatselmus 31.12.2022 mennessä.
5. Rakentaminen on aloitettava 31.12.2021 mennessä.
6. Asemakuva ja rakennuksen julkisivut tulee hyväksyttää kaupunkikuvaneuvottelukunnalla ennen rakennusluvan vireille jättämistä.

7. Muutoin noudatetaan tavanomaisia rakentamattomien teollisuus, varastointi ja liiketoimintatonttien luovutusehtoja.

8. Tontin luovutusehdot ovat voimassa 31.8.2021 saakka.

Perusteluosa

Kiinteistöyhtymä Kalle ja Matti Polus on ilmoittanut haluavansa ostaa tai vuokrata Kujalan korttelin 19029 tontin 4 (398-19-29-4), osoitteessa Kasajaankatu 28. Kiinteistöyhtymän tavoitteena on rakentaa tontille noin 2 500 k-m² suuruinen rakennus.

Korttelin 19029 tontti 4 on asemakaavassa teollisuutta, varastointia ja niihin liittyvää liiketoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta (TL). Tontin pinta-ala on 13 133 m² ja rakennusoikeus 6 567 k-m² (e=0,50). Tontin pohjoisreunassa kulkee valtaoja, johon perustetaan rasite ojan huoltamista varten. Rasitealueen pinta-ala on noin 2 060 m².

Tontti sijaitsee teknisen ja ympäristölautakunnan 19.5.2020 § 65 vahvistamalla tapauskohtaisella hintavyöhykkeellä. Lähimmät vahvistetut vyöhykehinnat ovat 12 ja 18 €/m². Kaupunki on luovuttanut Kujalan esirakennetulta alueelta tontteja eri ajankohtina hintatasolla 18–19,5 €/m² ja esirakentamattomalta alueelta 14 €/m². Maankäyttö ja aluehankkeet esittää tontin luovutushinnaksi 14 €/m².

Tontin pinta-ala on 13 133 m² sekä ojaa ja ojan huoltoa varten perustettavan rasitealueen pinta-ala on noin 2 060 m², jolloin tontin hyödynnettäväksi pinta-alaksi jää noin 11 070 m². Näin ollen tontin luovutushinnaksi saadaan 156 955 euroa (maapohjan hinta 154 980 euroa + tontin lohkomiskulut 1 975 euroa). Tontin elinkustannusindeksiin sidottu vuosivuokra on 7 749 euroa (5 % tontin maapohjan hinnasta).

Tontin keskimääräistä haasteellisemmasta muodosta johtuen, tontin rakennusveloitteeksi esitetään tavanomaista maltillisempaa

rakennusvelvoitetta. Kiinteistöyhtymä Kalle ja Matti Polus sitoutuu rakentamaan tontille vähintään 2 000 k-m² suuruisen rakennuksen 30.6.2022 mennessä niin, että siinä on pidetty hyväksytty osaloppukatselmus. Asemakuva ja rakennuksen julkisivut tulee hyväksyttää kaupunkikuvaneuvottelukunnalla ennen rakennusluvan vireille jättämistä.

Ennakkovaikutusten arviointi on suoritettu kaavoituksen yhteydessä.

Strategianmukaisuus

Tontin luovutus edesauttaa osaltaan kaupungin pyrkimystä pysyä strategian kohdan A3-tavoitteissa.

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimus

Toimenpiteet

Ote: Kiinteistöyhtymä Kalle ja Matti Polus