

Lahden kaupunki, Tekninen ja ympäristölautakunta, 18.05.2021

Möysän kaupunginosan yleistenrakennusten korttelin 16294 tontin 2 luovuttaminen (Ala-Tonttilankatu 17)

3965/10.00.02.01/2021

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

Kaupungingeodeetti Juha Helminen p. 050 387 8710

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä

Maankäytön johtaja Honkanen Petri

Päätösehdotus

Lautakunta päättää vuokrata Möysän kaupunginosan yleisten rakennusten korttelin 16294 tontin 2 (398-16-294-2) [REDACTED] perustamalle tai perustettavan yhtiön lukuun seuraavin luovutusehdoin:

1. Tontin 2 pinta-ala on 4 919 m² ja rakennusoikeus 1476 kem².
2. Tontin elinkustannusindeksiin sidottu vuosivuokra on 7000 euroa niin kauan kuin tontti on päiväkotia tai sitä vastaavassa käytössä. Mikäli tontti muutetaan asuinkäyttöön asemakaavanmuutoksella tai poikkeusluvalla määritellään tontin vuokra vastaavasti käyttäen vuokran määräytymisen perusteena kyseisenä ajankohtana voimassa olevan asemakaavan tai poikkeamisluvan mukaista rakennusoikeutta ja sen ajankohdan asemakaavan tai poikkeamisluvan käyttötarkoituksen mukaista markkinahintaa.
3. Vuokra-aika päättyy 31.12.2071.

4. Tontin vähimmäisrakentamis tai peruskorjausvelvoite on noin 900 kem2. Rakentaminen tai peruskorjaus tulee aloittaa 31.12.2021 mennessä ja rakennuksen tulee olla käyttökunnossa viimeistään 31.12.2022.
5. Mikäli tontille rakennetaan uudisrakennus on rakennuslupasuunnitelmat hyväksyttävä kaupunkikuvaneuvottelukunnalla ennen lupahakemuksen vireille jättämistä. Mikäli tontin vuokramies päättyy nykyisen rakennuksen purkamiseen vastaa vuokramies rakennuksen purkukustannuksista kokonaisuudessaan.
6. Tontin vuokraamisen edellytyksenä on, että Tilakeskus tekee lainvoimaisen päätöksen rakennuksen luovuttamisesta.
7. Muutoin noudatetaan tavanomaisia rakentamattomien yleisten rakennusten tonttien luovutusehtoja.
8. Luovutusehdot ovat voimassa 31.8.2021 saakka.

Perusteluosa

██████ on perustettavan yhtiön lukuun ilmoittanut haluavansa ostaa Joutjoen käyttökiellossa olevan päiväkotirakennuksen ja vuokrata sen tontin osoitteessa Ala-Tonttilankatu 17. Päiväkotirakennus on rakennettu 1988 ja korjattu vuosina 2011-2013. Rakennus on puurunkoinen ja lautaverhoiltu. Rakennuksen pinta-ala on 964 k-m2. Rakennus on käyttökiellossa.

Rakennuksen kunnosta ja sisäilman laadusta on tehty lukuisia selvityksiä, joista viimeisin 2017 (Studio Oy 10.4.2017). Selvityksen perusteella rakennuksen lattiapinnoitteet pitäisi uusida, alapohjarakenteet ja kanatavien väliseinien sekä ulkoseinien liitokset tiivistää, ulkoseinä- ja väliseinärakenteet korjata koko rakennuksessa. Rakennuksen korjaaminen on selvityksen perusteella teknisesti mahdollista mutta korjauskustannusten on arvioitu nousevaan erittäin korkeaksi verrattaessa

uudisrakentamiseen. Lisäksi, mikäli korjaukseen olisi päädytty ei kuitenkaan voida olla varmoja korjauksen täydellisestä onnistumisesta, minkä johdosta rakennuksesta on päätetty luopua. Nyt suunnitellun kaupan jälkeen vastuu rakennuksesta siirtyy vuokramiehelle, joka tekee päätöksen purkamisesta tai korjaamiseen lähtemisestä. Tilakeskus tekee erillisen päätöksen rakennuksen kaupasta vuokramiehelle.

Korttelin 16294 yleistenrakennusten korttelialueen tontin 2 pinta-ala on 4919 m² ja rakennusoikeus 1467 k-m². Realia 16.4.2021 on arvioinut tontin rakennusoikeuden hinnaksi 120-170 €/k-m². Tontin hintaa on arvioitu alentavan käyttökiellossa oleva huonokuntoinen päiväkotirakennus. Tontin hinnaksi on arvioitu 140.00 €, josta 5 % mukaiseksi vuosivuokraksi 7.000 €.

██ tavoitteena on rakentaa tontille vähintään 900 k-m² suuruinen monitoimitilarakennus. Rakennettavan monitoimitilan on tavoite toimia vähintään 10–15 vuotta varhaiskasvatuksen-, palveluasumisen tai kerhotiloina, jonka jälkeen sen on tavoite muuntautua asunto-osakeyhtiömuotoiselle asumiselle. Hankkeen rakentamisen on tarkoitus alkaa loppuvuodesta 2021 ja valmistua kesän 2022 aikana.

Maankäyttö ja aluehankkeet esittää tontin vähimmäisrakentamisvelvoitteeksi noin 900 k-m². Rakentaminen tulee aloittaa vuoden 2021 aikana ja rakennuksen tulee olla käyttökunnossa viimeistään 31.12.2022 mennessä.

Hankkeesta on keskusteltu varhaiskasvatuksen johtajan kanssa, joka puoltaa hanketta.

Esityksen strategian mukaisuus:

Tontin luovutus edesauttaa osaltaan kaupungin pyrkimystä pysyä strategian kohtien A4 ja B1-tavoitteissa.

Tontin rakentamisen vaikutusten arviointi on laadittu tontin asemakaavoituksen yhteydessä.

Asianosaisena:

██████████ perustettava yhtiö

Toimitilajohtaja Jouni Arola

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimus

Toimenpiteet

Ote: ██████████