

Lahden kaupunki, Tekninen ja ympäristölautakunta, 16.06.2021

§ 108

Niemen kaupunginosan asuinkerrostalojen (AK-1) korttelin 4300 muodostettavien tonttien 15 ja 18 luovuttaminen ja luovutushinnan vahvistaminen (Ruoriniemenkatu)

4690/10.00.02.01/2021

**Asian valmistelija / lisätietojen antaja**

Kaupungingeodeetti Juha Helminen p. 050 387 8710

Maankäyttöinsinööri Peti Solonen p. 050 398 5396

**Päätös**

Esittelijän muutettu päätösehdotus hyväksyttiin.

**Esittelijä**

Maankäytön johtaja Honkanen Petri

**Päätösehdotus**

Tekninen ja ympäristöautakunta päättää myydä Niemen kaupunginosan asuinkerrostalojen (AK-1) korttelin 4300 tontista 7 (398-4-4300-7) muodostettavan tontin 15 (398-4-4300-15) LähiTapiola Tontit II Ky:lle 1 092 000 eurolla ja muutoin tavanomaisin rakentamattomien kerrostalotonttien luovutusehdoin.

Lisäksi lautakunta päättää vuokrata Niemen kaupunginosan asuinkerrostalojen (AK-1) korttelin 4300 tontista 7 (398-4-4300-7) muodostettavasta tontista 18 (398-4-4300-18) murto-osan 32/85 LähiTapiola Tontit II Ky:lle tavanomaisin rakentamattomien pysäköintitonttien luovutusehdoin. Tontin elinkustannusindeksiin sidottu vuosivuokra on 8 076 €.

Tonttien luovutusehdot ovat voimassa 30.9.2021 saakka.

Lisäksi lautakunta valtuuttaa kaupungingeodeetin neuvottelemaan ja allekirjoittamaan Varte Oy:n kanssa muodostettavia asuinkerrostalotontteja 16 (398-4-4300-16) ja 17 (398-4-4300-17) koskevan varaussopimuksen. Sopimuksella osapuolet sopivat mm. tonttien 16 ja 17 sitovasta toteuttamisaikataulusta. Varaussopimus tulee allekirjoittaa viimeistään muodostettavan tontin 15 maanvuokrasopimusten allekirjoittamisen yhteydessä.

## Käsittely

Asian käsittelyn kuluessa esittelijä muutti päätösehdotustaan kuulumaan seuraavasti:

Tekninen ja ympäristöautakunta päättää myydä Niemen kaupunginosan asuinkerrostalojen (AK-1) korttelin 4300 tontista 7 (398-4-4300-7) muodostettavan tontin 15 (398-4-4300-15) LähiTapiola Tontit II Ky:lle 1 092 000 eurolla ja muutoin tavanomaisin rakentamattomien kerrostalotonttien luovutusehdoin.

Lisäksi lautakunta päättää vuokrata Niemen kaupunginosan asuinkerrostalojen (AK-1) korttelin 4300 tontista 7 (398-4-4300-7) muodostettavan tontin 18 (398-4-4300-18) Varte Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun tavanomaisin rakentamattomien pysäköintitonttien luovutusehdoin. Tontin elinkustannusindeksiin sidottu vuosivuokra on 8 076 €.

Tonttien luovutusehdot ovat voimassa 30.9.2021 saakka. Lisäksi lautakunta valtuuttaa kaupungingeodeetin neuvottelemaan ja allekirjoittamaan Varte Oy:n kanssa muodostettavia asuinkerrostalotontteja 16 (398-4-4300-16) ja 17 (398-4-4300-17) koskevan varaussopimuksen. Sopimuksella osapuolet sopivat mm. tonttien 16 ja 17 sitovasta toteuttamisaikataulusta.

Varaussopimus tulee allekirjoittaa viimeistään muodostettavan tontin 15 maanvuokrasopimusten allekirjoittamisen yhteydessä.

## Perusteluosa

Suomen Hypoteekkiyhdistys (jäljempänä Hypo) on tehnyt kaupungin omistamalle Niemen kaupunginosan asuinkerrostalojen (AK-1) korttelialueen 4300 tontille 7 (pinta-ala 6 993 m<sup>2</sup>) esityksen tontin jakamiseksi kolmeksi asuinkerrostalotontiksi (muodostettavat tontit 15 – 17) ja yhdeksi pysäköintitontiksi (muodostettava tontti 18). Hypo on pyytänyt kaupunkia myymään muodostettavan asuinkerrostalotontin 15 ja vuokraamaan muodostettavan pysäköintitontin 18 rakennettaviksi. Tontit toteutetaan Hypon Tonttikonseptilla siten, että Varte Oy toteuttaa tonttien rakentamisen, vastaa toteuttajana kaikista tontin rakentamiseen liittyvistä vastuista ja velvoitteista sekä myy valmistuneet asunnot. Tonttien ostajana ja vuokraajana on Hypon yhteistyökumppanisijoittaja LähiTapiola Tontit II Ky (jäljempänä LähiTapiola).

Tonttikonseptin mukaisesti LähiTapiola vuokraa asuinkerrostalotontin edelleen tonttia ja rakennusta hallinnoivalle asunto-osakeyhtiölle 50 vuodeksi ja tekee asunto-osakeyhtiön kanssa kiinteistön määräosien kaupan esisopimuksen. Asunto-osakeyhtiöllä on oikeus pääasiassa kerran vuodessa (kahtena ensimmäisenä vuotena 2 kertaa vuodessa) lunastaa tontista asuntojen omistajien haluama määrä tonttiosuuksia.

Tonttiosuuden maksanut asunnon omistaja vapautuu tontinvuokravastikkeesta ja asunto-osakeyhtiön tontin vuokra vastaavasti pienenee. Tontinosan hinta asunnon omistajalle on aina tontin hankintahinta + varainsiirtovero korjattuna elinkustannusindeksin muutoksilla.

Varte Oy:n tavoitteena on aloittaa tonttien rakentaminen syksyllä 2021. Alueelle muodostetaan nyt luovutettavan asuinkerrostalotontin lisäksi asuinkerrostalotontit 16 ja 17 Varten toteutettavaksi. Kaikkien kolmen tontin pysäköintiä toteutetaan nyt vuokrattavalla pysäköintitontilla 18. Tontille 18 tulee yhteensä 85 autopaikkaa. Tontti 18 vuokrataan asuinkerrostaloteille murto-osissa autopaikkojen suhteessa. Kolmen asuinkerrostalotontin toteutumisen varmistamiseksi kaupungin ja Varten tulee allekirjoittaa tontteja 16 ja 17 koskeva varaussopimus tontin 15 maanvuokrasopimusten allekirjoittamisen yhteydessä.

Muodostettavat tontit sijaitsevat tammikuussa 2016 lainvoiman saaneen asemakaavan A-2518b alueella. Tontti 15 on asemakaavan asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK-1). Ennen rakennusluvan hakemista koko alueelle on laadittava lähiympäristön ja istutusten pääperiaatteet sisältävä yhtenäinen kortteliyleissuunnitelma. Asemakaavaan liittyy rakentamistapaohjeet. Tontin 15 pinta-ala on noin 2 571 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus 2 600 k-m<sup>2</sup>, joka tulee toteuttaa seitsemään (VII) ja kahdeksaan (VIII) kerrokseen. Tontti 18 on asemakaavassa osoitettu pysäköimispaikaksi (p-1). Pysäköintipaikkoja saa rakentaa kahteen tasoon. Ensimmäiselle tasolle saa sijoittaa varastotiloja ja autokatoksia kaavassa sallitun rakennusoikeuden lisäksi. Merkintä a-1 (sijainti on ohjeellinen) osoittaa ehdottomasti rakennettavan autonsuoja- ja varastotilan, jota ei lueta rakennusoikeuteen. Muodostettavan tontin 18 pinta-ala on 2 019 m<sup>2</sup>.

Maankäyttö ja aluehankkeet esittää vapaarahoitteiseen asuntotuotantoon toteutettavan asuinkerrostalotontin 15 hinnaksi 420 €/k-m<sup>2</sup>. Hinta vastaa alueen yksityisten välisten kerrostalotonttien kauppojen hintatasoa. Em. hinnalla tontin myyntihinta on 1 092 000 € (420 €/k-m<sup>2</sup> x 2 600 k-m<sup>2</sup>). Pysäköintitontti esitetään luovutettavaksi alueen omakotitonttien hinnalla

80 €/m<sup>2</sup>. Tontin luovutushinnaksi saadaan em. hinnalla 161 520 € (80 €/m<sup>2</sup> x 2 019 m<sup>2</sup>), josta 5 %:n vuosivuokra on 8 076 €.

Esityksen strategianmukaisuus:

Tontin luovuttaminen tukee osaltaan kaupunkistrategian 2030 tavoitteiden toteutumista lisäämällä asuinalueiden viihtyisyyttä ja edistämällä kestävän kehityksen mukaista yhdyskuntarakennetta ja liikkumista (A4).

Vaikutusten ennakoarviointi:

Vaikutusten ennakoarviointi on tehty alueen asemakaavoituksen yhteydessä.

Asianosaisina:

Suomen Hypoteekkiyhdistys, LähiTapiola Tontit II Ky, Varte Oy

## Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimus

## Toimenpiteet

Ote: Suomen Hypoteekkiyhdistys, LähiTapiola Tontit II Ky, Varte Oy