

Lahden kaupunki, Kaupunkiympäristölautakunta, 08.09.2021

§ 23

Renkomäen kaupunginosan rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueen 22135 tonttien 2 ja 3 myyntiehdot (Pohjantähdenkatu 6 ja 8, Siriuskatu 22)

6255/10.00.02.01/2021

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

Maankäyttöinsinööri Petri Solonen p. 050 398 5396

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä

Maankäytön johtaja Honkanen Petri

Päätösehdotus

Lautakunta päättää myydä Renkomäen kaupunginosan rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueen 22135 tontin 2 (398-22-135-2) kauppahintaan 157 500 € ja tontin 3 (398-22-135-3) kauppahintaan 158 500 € tonttien vuokramiehelle Asunto Oy Lahden Pohjantähdelle. Lisäksi kaupunki perii ostajalta tonttien lohkomiskustannukset 1 600 €/tontti. Muilta osin noudatetaan tavanomaisia vuokrattujen ja rakennettujen rivitalotonttien myyntiehtoja. Myyntiehdot ovat voimassa 31.12.2021 saakka.

Perusteluosa

Kaupunki on 5.10.2020 allekirjoitetuilla maanvuokrasopimuksilla vuokrannut Renkomäen kaupunginosan rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten (AR) korttelialueen 22135 tontit 2 ja 3 Asunto Oy Lahden

Pohjantähdelle aikavälille 5.10.2020 – 30.9.2070. Tonttien pinta-alat, rakennusoikeudet ja käytetyt rakennusoikeudet ovat seuraavat:

- tontti 2: 2 522 m², 630 k-m² (e=0,25), 564 k-m²
- tontti 3: 2 535 m², 634 k-m² (e=0,25), 564 k-m².

Tonteilla sijaitsee 1-kerroksiset rivitalorakennukset. Vuonna 2021 tontin 2 vuokra on 6 398,20 € ja tontin 3 vuokra 6 438,32 €. Alue sijaitsee Renkomäen kaupallisten ja julkisten palveluiden (koulu, päiväkoti) lähellä. Alueelta on matkaa keskustaan noin 8 kilometriä.

Vuokrattaessa kaupunki on hinnoitellut alueen kymmenen rivitalotonttia yksikköhintaan 200 €/k-m². Vilkkaan kysynnän vuoksi kaupunki laittoi alueen viimeisen tontin avoimeen hintatarjouskilpailuun Huutokaupat.com sivustolle. Tarjouskilpailulla tontin yksikköhinnaksi tuli noin 319 €/k-m². Jos kaikki alueen 11 tonttia olisi alun perin laitettua avoimeen hintatarjouskilpailuun, todennäköisesti tonttien yksikköhinta ei olisi noussut niin korkeaksi kuin yksittäistä viimeistä tonttia myytäessä.

Vuodesta 2018 lähtien kaupunki on myynyt kolme rivitalotonttia seuraavilla hinnoilla:

- Ahtiala, Ryylinraitti 8, keskustaan noin 8 km, 130 €/k-m²
- Kiveriö, Kirstinkatu 9, puretun Kiveriön koulun alue, keskustaan noin 3 km, 300 €/k-m²
- Kärpänen, Lepinkäisenkatu, viisi tonttia, keskustaan noin 5 km, 225 €/k-m².

Vuodesta 2018 lukien kaupunki on hinnoitellut rivitalotonttien vuokria mm. seuraavasti:

- Jalkaranta, Tapanilankuja 250 €/k-m² ja Kankolankatu 275 €/k-m²
(tonteilta osittain Vesijärvinäkymä)
- Pirttiharju, Koneharjunkadun alue keskussairaalan lähellä ja Salpausselän ulkoilureittien vieressä 250 €/k-m²
- Nikkilä, Eevankatu 2 ja 4, matkaa keskustaan noin 6 km, 185 €/k-m²
- Kytölä, Sorsastenkatu 1 ja Kotiniemenkatu 3, keskustaan noin 6 km, Alasenjärven läheisyydessä, 200 €/k-m².

Newsec Valuation on kaupungin toimeksiannosta tehnyt huhtikuussa 2021 päivätyn mm. rivitalotonttien vyöhykehinta-arvion. Arvio perustuu toteutuneisiin rakentamattomien tonttien kauppoihin vuosin 2016 – 2021. Koska rivitalotonttikauppoja on lukumääräisesti vähän, on vyöhykehintoja johdettu myös toteutuneiden asunto-osakekauppojen kautta, Renkomäen alueella pääosin vanhojen asuntojen kauppahintojen. Etelä-Lahden rivitalotonttien vyöhykehinnaksi Newsec on arvioinut 70 – 110 €/k-m². Nyt myytäväksi esitettyjen tonttien arvoa merkittävästi korottavia tekijöitä ovat sijainti keskeisellä sijainnilla vyöhykkeen sisällä sekä kaupallisten ja julkisten palveluiden vieressä, palvelujen, kuten koulujen ja päiväkotien läheisyys sekä poikkeuksellisen hyvät kulkuyhteydet julkisella liikenteellä ja yksityisillä ajoneuvoilla.

Maankäyttö ja aluehankkeet esittää, että kaupunki myy Renkomäen kaupunginosan rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueen 22135 tontin 2 (398-22-135-2) kauppahintaan 157 500 € (250 €/k-m²) ja tontin 3 (398-22-135-3) kauppahintaan 158 500 € (250 €/k-m²) tonttien vuokramiehelle Asunto Oy Lahden Pohjantähdelle. Lisäksi kaupunki perii ostajalta tonttien lohkomiskustannukset 1 600 €/tontti.

Esityksen strategian mukaisuus:

Esitys tukee osaltaan kaupunkistrategian 2030 tavoitteiden toteutumista lisäämällä asuinalueiden viihtyisyyttä sekä edistämällä kestävän kehityksen mukaista yhdyskuntarakennetta (A4).

Vaikutusten ennakoarviointi:

Vaikutusten ennakoarviointi on tehty alueen asemakaavoituksen yhteydessä.

Asianosaisena: Asunto Oy Lahden Pohjantähti

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimus

Toimenpiteet

Ote: Asunto Oy Lahden Pohjantähti