

Lahden kaupunki, Kaupunkiympäristölautakunta, 29.09.2021

§ 37

Syksyllä 2021 luovutettavat uudet omakotitontit ja luovutusehdot

6702/10.00.00.03/2021

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

Kaupungingeodeetti Juha Helminen p. 050 387 8710

Maankäyttöinsinööri Petri Solonen p. 050 398 5396

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä

Maankäytön johtaja Honkanen Petri

Päätösehdotus

Lautakunta päättää luovuttaa haettavaksi esityslistan liitteiden omakotitontit liitteissä mainituilla ehdoilla ja hinnoilla.

Kaupunkiympäristölautakunta valitsee hakemusten ja kaupungingeodeetti arvonnalla perusteella haettujen tonttien saajat. Tontit vuokrataan 31.12.2071 päättyvillä maanvuokrasopimuksilla.

Kaupungingeodeetti päättää tarjouskilpailun perusteella haettujen tonttien saajat liitteissä mainituilla ehdoilla ja hinnoilla. Tarjouskilpailun perusteella mahdollisesti luovuttamatta jääneet tontit laitetaan uudelleen hakemusten perusteella luovutettaviksi kaupungingeodeetin päätöksellä. Tontit vuokrataan elinkustannusindeksiin sidotulla 3 000 €/n vuosivuokralla 31.12.2071 päättyvillä maanvuokrasopimuksilla.

Perusteluosa

Kaupunki luovuttaa hakuun uusia omakotitontteja vuosittain keväisin huhtikuussa ja syksyisin lokakuussa. Nämä tontit lautakunta luovuttaa vain yksityisille rakentajille, ei yrityksille. Lisäksi kaupungilla on vapaasti kuukausittain haettavia omakotitontteja. Nämä tontit ovat jääneet jakamatta kevään tai syksyn hakukierroksella tai palautuneet varauksesta tai vuokrauksesta. Kyseisten tonttien luovuttamisesta päättää kaupungingeodeetti kuukausittain.

Tekninen ja ympäristölautakunta päätti vuonna 2019 omakotitonttien uusista luovutusperiaatteista. Pääosa tonteista luovutetaan hakemusten perusteella harkinnan mukaan ottaen huomioon hakijoiden asunnontarpeen, asettamalla etusijalle hakijat, jotka eivät ole saaneet kaupungilta tonttia kymmenen (10) hakua edeltäneen vuoden aikana sekä asettamalla yksityiset hakijat etusijalla yrityksiin nähden. Vaihtoehtoisia luovutustapoja ovat arvonnat, avoimet tarjouskilpailut ja huutokaupat.

Enimmillään kaupunki on luovuttanut noin 150 tonttia vuodessa rakennettavaksi. Tällä hetkellä kaupungin uusien omakotitonttien vuotuinen määrällinen luovutustavoite on 60 – 80 tonttia, joka on vastannut kysyntää, kun huomioidaan lisäksi jatkuvasti haettavana olevien tonttien määrä. Kaupungin tavoitteena on pitää jatkuvasti haettavana olevien tonttien määrä kantakaupungin alueella maltillisena alle 50 tonttina. Vuonna 2020 kaupunki luovutti yhteensä 85 tonttia (89 vuonna 2019).

Kaupungilla on vapaita pääsääntöisesti heti rakennettavissa olevia omakotitontteja haettavana syyskuussa yhteensä 80 kpl liitteen kartan osoittamilla alueilla. Tonteista 36 kpl sijaitsee kantakaupungin alueella.

Kevään huhtikuun haussa oli 29 uutta tonttia. Maankäyttö ja aluehankkeet esittää syksyllä 2021 haettavaksi 34 omakotitonttia, joista 29 Renkomäen

Aikamatka II alueella, 3 Kunnaksessa Pysäkkikadun varrella ja kaksi Niemessä Tietotien varrella. Tietotien tontit esitetään luovutettavaksi avoimella tarjouskilpailulla. Tonttikoko vaihtelee välillä 790 – 1 216 m² keskimäärin ollessa 981 m².

Renkomäen Aikamatka II alueen 29 tonttia sijaitsevat Kaukasenkadun asuinalueen, Orimattilankadun ja Renkojoen rajaamalla peltoalueella. Yhteensä 110 omakotitontin noin 30 hehtaarin kaava-alueelta on matkaa Lahden keskustaan noin seitsemän kilometriä. Tonttien länsipuolelle Näkkimistön alueelle on rakentunut päiväkotito ja asemakaavoitettu tontti päivittäistavarakaupalle. Renkomäen kouluun on matkaa noin 2,5 ja Renkomäen kaupallisen keskuksen palveluihin noin 3,5 kilometriä.

Nyt luovutettaviksi esitettyjen tonttien pinta-alat ovat välillä 903 m² – 1 087 m². Tonteille pääsee rakentamaan 1.4.2022 alkaen. Kaupunki laittaa syksyllä 2020 alueelta hakuun 12 tonttia, joista seitsemän on vuokrattu ja yksi varattu. Kaupungille jää alueelle 69 omakotitonttia, joille ei ole vielä rakennettu kunnallistekniikkaa. Alueella on voimassa teknisen ja ympäristölautakunnan hyväksymä omakotitonttien vyöhykehinta 34 €/m².

Kaupungin omakotitonttien luovutusmenettelyt ovat strategioiden mukaisesti suosineet lapsiperheitä. Saadun hakijapalautteen perusteella esitetään nyt hakuun laitettavista 29 tontista yhdeksän luovutettavaksi arpomalla seuraavilla ehdoilla: Arvontaan voivat osallistua luonnolliset henkilöt, eivät yritykset. Etusijalla arvonnassa ovat hakijat, jotka eivät ole saaneet kaupungilta tonttia viimeiseen 10 vuoteen.

Kunnaksen Pysäkkikadun varren 3 tonttia sijaitsevat Mäntymäen pientaloalueella noin kahdeksan kilometriä Lahden keskustasta koilliseen. Alue rajautuu Mäntymäenpuiston lähivirkistysalueeseen, Lahti – Heinola rautatiehen, Kiiskilänkatuun, Pysäkipolkuun ja kolmeen omakotitonttiin.

Alueen lähiympäristössä on pääasiassa 40–50 luvuilla rakennettuja taloja. Lähialueella ei ole kaupallisia palveluja. Ahtialan kaupalliset palvelut sijaitsevat noin kolmen kilometrin päässä. Kunnaksen koulu sijaitsee noin 500 metrin, Ahtialan koulu noin 1,5 km ja Myllypohjan koulu noin 2,5 km päässä. Ahtialan koulun yhteydessä toimii aluekirjasto. Kunnaksen Ristimäenkadun päiväkoti ja Sipuran päiväkoti ovat molemmat noin yhden kilometrin päässä. Muut julkiset palvelut sijaitsevat Ahtialan keskustassa ja kaupungin keskustassa.

Nyt luovutettaviksi esitettyjen tonttien pinta-alat ovat 790 m², 829 m² ja 1 216 m². Tonteille pääsee rakentamaan 1.6.2022 alkaen. Kaupungille ei jää alueelle omakotitonttivarantoa. Alueen omakotitonttien vyöhykehinta on 28 €/m².

Niemen Tietotien varren 2 tonttia rajautuvat Tietotiehen sekä Anianpuistoon. Tontit sijaitsevat noin 2,2 kilometrin etäisyydellä Lahden kauppatorilta pohjoiseen. Alueella sijaitsee arvokas metsälehmus sekä muita puita, pensaita ja istutuksia. Puiden kunnon perusteella osa niistä on asemakaavassa osoitettu suojeltaviksi. Tontit sijoittuvat omakoti- ja kerrostalojen ympäröimälle alueelle. Tonttien pohjoispuolella sijaitsee vuonna 1909 valmistunut Niemen koulu. Kaupungin tarkoituksena on myydä tyhjillään oleva koulurakennus. Lähin koulu on Kivimaan peruskoulu. Kehittyvä Niemen alue tarjoaa tulevaisuudessa monipuolisia palveluja. Niemen alueelle on suunniteltu myös päivittäistavarakauppaa. Tällä hetkellä lähin päivittäistavarakauppa sijaitsee noin 800 metrin päässä. Tietotien toisella puolella toimii Niemen päiväkoti. Lähimmät joukkoliikennereitit kulkevat Niemenkadulla ja Aniankadulla noin 200 metrin päässä.

Nyt luovutettaviksi esitettyjen tonttien pinta-alat ovat 805 m² ja 1 019 m². Tonteille pääsee rakentamaan 1.6.2022 alkaen. Kaupungille ei jää alueelle omakotitonttivarantoa. Alueen omakotitonttien vyöhykehinta on 39 €/m².

Koska kaupungilla on harvoin tarjolla omakotitontteja Niemen alueelta ja valmiiksi rakentuneesta ympäristöstä, esittää maankäyttö ja aluehankkeet, että tontit luovutetaan avoimella tarjouskilpailulla 60 000 euron pohjahinnalla. Aikaisemmin tarjouskilpailuilla luovutettujen Jalkarannan Taatonkaaren ja Kiveriön Kirstinkadun tonttien pohjahinnat olivat 60 000 € ja Pirttiharjun Sompionkujan 50 000 €.

Esitetyt tonttien jälkeen kaupungille jää asemakaavallisesti valmista omakotitonttien reserviä yhteensä noin 330 tonttia, jotka sijoittuvat pääosin Kunnaksen Selkosentien, Kytölän Kytölänmäki II-vaiheen, Renkomäen Aikamatkan, Uusikylän Hedelmätien ja Villähteen Hiirenmäen alueille.

Asemakaavoituksen myötä uusia pientaloalueita on tulossa mm. Kytölään Kytölänmäen III-vaiheen alueelle, Nikkilään Laakso-Nikkilän alueelle, Karistoon Karistonmäen alueelle ja Villähteelle Lehtistenmäen alueelle.

Strategianmukaisuus:

Esitys tukee kaupungin strategian tavoitteita:

- Lahti on 125 000 asukkaan kaupunki vuonna 2022 ja 150 000 asukkaan kaupunki vuonna 2030 (A1/1)
- kasvamalla yrittäjäystävällisenä opiskelukaupunkina ja luomalla vetovoimaisen ja hyvinvointia lisäävän työ- ja elinympäristön (A1)
- kaupungin tulorahoitus vuonna 2022 riittää kattamaan nettoinvestoinnit (B3/4).

Asianosaisena: Ei asianosaisia.

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto

Toimenpiteet

-