

Lahden kaupunki, Kaupunkiympäristölautakunta, 17.11.2021

§ 66

Kärpäsen kaupunginosan toimitilarakennusten korttelin 30161 tontin 6 luovuttaminen ja luovutushinnan vahvistaminen (Metsä-Pietilänkatu 2)

7717/10.00.02.01/2021

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

Kaupungingeodeetti Juha Helminen p. 050 387 8710

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä

Suunnittelujohtaja Honkanen Petri

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää myydä Kärpäsen kaupunginosan toimitilarakennusten korttelin 30161 tontin 6 (398-30-161-6) Superion Oy:lle tai perustettavan yhtiön nimiin seuraavilla ehdoilla:

1. Tontin myyntihinta on 650 000 €.
2. Tontin rakentamisvelvollisuus on noin 8 000 k-m².
3. Rakentamisvelvoitteesta noin 3 000 k-m² rakentaminen on aloitettava vuoden kuluessa luovutuksesta ja saatettava valmiiksi kolmessa vuodessa luovutuskirjan allekirjoittamisesta. Kokonaisuuden rakentaminen on saatettava valmiiksi viiden vuoden kuluessa luovutuskirjan allekirjoittamisesta.
4. Mikäli ostaja ei ole täyttänyt edellä määrättyä rakentamisvelvollisuuttaan (aloittaminen ja valmistuminen) tai rakentamisvelvollisuudelle mahdollisesti myönnetyn jatkoajan ehtoja hän

- on velvollinen suorittamaan myyjälle sopimussakkona vuosittain viisi (5) prosenttia elinkustannusindeksiin sidotusta kauppahinnasta (vastaa vuokratonttien sopimussakkoa). Kaupunki perii sopimussakkoa takautuvasti puolivuosittain niin kauan, kunnes ostaja on kirjallisesti ilmoittanut kaupungille rakentamisvelvollisuuden täyttämisestä. Kaupunki perii sopimussakkoa korkeintaan kahdenkymmenen (20) vuoden ajan. Jos rakentamista ei ole aloitettu viiden vuoden sisällä tontin luovuttamisesta on kaupungilla mahdollisuus periä sopimussakkona maksimissaan tontin hinta.
5. Tontti on varattu 31.12.2021 saakka H2O4u nimiselle yhtiölle. Tontin luovutuksen edellytyksenä on, että yhtiö ei käytä optiotaan, mistä johtuen tontti luovutetaan aikaisintaan 1.1.2022. Luovutuksen ehtona on lisäksi, että tontilla käynnissä olevat rakennusten purkutoimenpiteet ovat suoritettu luovutushetkeen mennessä loppuun. Mikäli purkutoimenpiteet ovat kesken 1.1.2022 suoritetaan tontin luovutus, kun purkutoimenpiteet ovat loppuun suoritettu elleivät kaupan osapuolet toisin sovi.
6. Ennen rakennusluvan myöntämistä on kohteen rakentamissuunnitelma hyväksyttävä kaupunkikuvaneuvottelukunnalla.
7. Muuten noudatetaan tavanomaisia rakentamattomien teollisuus- ja varastotonttien luovutusehtoja.
8. Tontin luovutusehdot ovat voimassa 29.4.2022 saakka.

Perusteluosa

Superion Oy on ilmoittanut haluavansa ostaa Kärpäsän kaupunginosan toimitilarakennusten korttelin 30161 tontin 6 osoitteesta Metsä-Pietilänkatu 8. Yhtiön tavoitteena on rakentaa tontille kahdessa tai kolmessa vaiheessa yhteensä noin 9 000 k-m² suuruiseen Hennala Park -niminen pienteollisuuspuisto eri toimijoille. Superion Oy sitoutuu aloittamaan noin 3 000 k-m² suuruisen rakennuksen rakentamisen vuoden kuluessa luovutuksesta ja saattamaan kokonaisuuden valmiiksi viiden

vuoden kuluessa luovutuksesta. Ensimmäisessä vaiheessa tontille rakentuu toimitilat Elektropoint Oy -nimiselle yhtiölle. Yhtiö tulee työllistämään kyseisessä toimipisteessä noin 30 henkeä.

Alue on toiminut aiemmin kaupungin varikkona. Varikkotoiminnan päätyttyä rakennusten tyhjennettyä ovat rakennukset olleet ilkeivallan kohteena. Ilkeivallasta johtuen rakennusvalvonta on kehottanut purkamaan rakennukset ja saattamaan alueen terveelliseksi sekä turvalliseksi. Tontin rakennusten purkamisesta on tehty viranhaltijapäätös 5.11.2021.

Purkutoimenpiteet tontilla alkavat marraskuun aikana, mikäli päätöksestä ei valiteta. Purkutoimenpiteet on tavoite saattaa loppuun mahdollisimman nopealla aikataululla, jotta uudisrakentaminen pääsee käynnistymään.

Korttelin 30161 tontti 6 on asemakaavassa toimitilarakennusten korttelialuetta (KTY-7). Alueelle saa rakentaa toimistorakennuksia, ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia sekä niihin liittyvää liiketoimintaa palvelevia rakennuksia. Liiketoimintaa sallitaan enintään 40 % rakennusoikeudesta. Ulkovarastointi on kielletty. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavaramyymälää eikä vähittäiskaupan suuryksikköä. Rakennustaiteellisesti korkeatasoinen alue, jota tulee kehittää ottaen huomioon rakennetun ympäristön arvon. Tontin pinta-ala on 32 858 m² ja rakennusoikeus 16 429 k-m².

Kaupunki teetti arvion Metsä-Pietilänkatu 2 tonttista Arviointitoimisto Oy Mikko Helenius & Co:lla 3.9.2021. Arviokirjassa Helenius on läpikäynyt Lahdessa tehtyjä tonttikauppoja vuodesta 2017 alkaen. Metsä-Pietilänkatu 2 tämänhetkiseksi hinnaksi Helenius on arvioinut noin 20 €/m². Uuden kehätien Helenius on todennut vaikuttavan positiivisesti hintaan.

Tontin luovutushinnaksi esitetään noin 20 €/m² arviokirjan sekä alueelta aiemmin suoritettujen luovutusten perusteella. Kyseisellä luovutushinnalla tontin pääoma-arvoksi/kauppahinnaksi saadaan 650 000 €.

Tontin luovuttaminen tukee osaltaan kaupunkistrategian 2030 tavoitteiden toteutumista:

- lisäämällä työllisyyttä ennakkoluulottomalla yhteistyöllä (A2)
- luomalla uusia työpaikkoja tarjoamalla kaupungin kehitysalustaksi yrityksille (A3).

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimus

Toimenpiteet

Ote: Superior Oy