

Lahden kaupunki, Kaupunkiympäristölautakunta, 16.12.2021

§ 87

Nikkilän kaupunginosan rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueen 23182 tontin 17 myyntiehdot (Eevankatu 2)

8168/10.00.02.01/2021

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

Maankäyttöinsinööri Petri Solonen p. 050 398 5396

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä

Suunnittelujohtaja Honkanen Petri

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää myydä Nikkilän kaupunginosan rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueen 23182 tontin 17 (398-23-182-17) tontin vuokramiehelle Asunto Oy Lahden Eevankatu 2:lle kauppahintaan 284 500 € + tontin lohkomiskustannukset 1 600 €. Muilta osin noudatetaan tavanomaisia vuokrattujen ja rakennettujen rivitalotonttien myyntiehtoja. Myyntiehdot ovat voimassa 31.3.2022 saakka.

Perusteluosa

Kaupunki on 11.12.2019 allekirjoitetulla maanvuokrasopimuksella vuokrannut Nikkilän kaupunginosan rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten (AR) korttelialueen 23182 tontin 17 Asunto Oy Lahden Eevankatu 2:lle aikavälille 11.12.2019 – 31.12.2069.

Tontin pinta-ala on 4 553 m² ja rakennusoikeus 1 138 k-m² (e=0,25), josta on käytetty 818 k-m². Tontilla sijaitsee kaksi 1-kerroksista rivitalorakennusta. Tontin vuokra vuonna 2021 on 10 746,80 €.

Tontti sijaitsee Eteläisen Kehätien Liipolan tunnelin ja E75 moottoritien välissä Uudenmaankadun varren kaupallisten palveluiden ja Launeen julkisten palveluiden (koulu, päiväkoti) lähellä. Matkaa keskustaan on noin viisi kilometriä.

Vuokrattaessa kaupunki on hinnoitellut Eevankadun varren kaksi rivitalotonttia yksikköhintaan 185 €/k-m². Vuodesta 2018 lähtien kaupunki on myynyt kymmenen 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.
- Renkomäki, Pohjantähdenkatu, kaksi tonttia, keskustaan noin 8 km, 250 €/k-m².
- Renkomäki, Jupiterkatu, keskustaan noin 8 km, noin 319 €/k-m² (avoimella tarjouskilpailulla Huutokaupat.com-sivustolla).

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
- 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 vuosina 2016 – 2021. Koska rivitalotonttikauppoja on lukumääräisesti vähän, on vyöhykehintoja johdettu myös toteutuneiden asunto-osakekauppojen kautta, Nikkilän alueella pääosin vanhojen asuntojen kauppahintojen. Etelä-Lahden rivitalotonttien vyöhykehinnaksi Newsec on arvioinut 90 – 140 €/k-m². Nyt myytäväksi esitetyn tontin arvoa merkittävästi korottavia tekijöitä ovat keskeinen sijainti hintavyöhykkeen sisällä, kaupallisten ja julkisten palveluiden, kuten koulujen ja päiväkotien läheisyys sekä hyvät kulkuyhteydet julkisella liikenteellä ja yksityisillä ajoneuvoilla.

Maankäyttö ja aluehankkeet esittää, että kaupunki myy Nikkilän kaupunginosan rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueen 23182 tontin 17 tontin vuokramiehelle Asunto Oy Lahden Eevankatu 2:lle kauppahintaan 284 500 € (250 €/k-m²) + tontin lohkomiskustannukset 1 600 €.

Esityksen strategian mukaisuus:

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

Vaikutusten ennakkoarviointi:

Vaikutusten ennakkoarviointi on tehty alueen asemakaavoituksen yhteydessä.

Asianosaisena: Asunto Oy Lahden Eevankatu 2

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimus

Toimenpiteet

Ote: Asunto Oy Lahden Eevankatu 2