

Lahden kaupunki, Kaupunkiympäristölautakunta, 23.03.2022

§ 38

Niemen kaupunginosan asuinkerrostalojen (AK-1) korttelin 4300 tontin 17 luovuttaminen ja luovutushinnan vahvistaminen (Ruoriniemenkatu 1b)

1394/10.00.02.01/2022

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

Kaupungingeodeetti Juha Helminen p. 050 387 8710

Maankäyttöinsinööri Petri Solonen p. 050 398 5396

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä

Suunnittelujohtaja Honkanen Petri

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää myydä Niemen kaupunginosan asuinkerrostalojen (AK-1) korttelin 4300 tontin 17 (398-4-4300-17) Suomen Osatontti II Ky:lle seuraavilla ehdoilla:

- Tontin myyntihinta on 1 092 000 euroa 31.5.2022 saakka.
- Lautakunta valtuuttaa kaupungingeodeetin päättämään tontin markkinahintaan perustuvasta myyntihinnasta mikäli tontti myydään 31.5.2022 jälkeen eri hinnalla kuin lautakunnan päättämällä.
- Kaupunkikirjojen allekirjoittamisen ehtona on, että ostajalle on myönnetty lainvoimainen rakennuslupa asuinkerrostalon rakentamiseksi tontille.
- Ennen rakennusluvan myöntämistä on ostajan hyväksyttävä rakennuslupapiirustukset kaupunkikuvatyöryhmällä.
- Ostaja sitoutuu aloittamaan rakentamistoimenpiteet tontilla vuoden

kuluessa kaupantekohetkestä lukien.

- Ostaja sitoutuu kolmen (3) vuoden kuluessa kaupantekohetkestä lukien rakentamaan tontille asemakaavan, rakennusjärjestyksen ja kaupungin rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymien piirustusten mukaisen asuinrakennuksen siihen valmiusasteeseen, että rakennusvalvontaviranomainen voi siinä suorittaa osittaisen loppukatselmuksen, jossa rakennus hyväksytään käyttöön otettavaksi.
- Tontille rakennettavassa asuinkerrostalossa yksiöiden määrä ei saa ylittää 25 % asuntojen lukumäärästä. Rajoituksesta voi poiketa kaupungin suostumuksella ja erityisryhmäkohteen kyseessä ollessa.
- Mikäli yksiöiden määrä kaupan kohteessa poikkeaa ilman kaupungin suostumusta esitetystä 25 % maksimimäärästä, perii kaupunki ostajalta korvauksena 25 000 €/asunto siitä määrästä, joka ylittää maksimimäärän.
- Ostaja sitoutuu yhdessä asuinkerrostalojen (AK-1) korttelialueen 4300 tonttien 15, 16 ja 18 omistajien/haltijoiden kanssa solmimaan tontteja koskevan yhteisjärjestelysopimuksen, jolla osapuolet sopivat mm. yhteiskäyttöalueista sekä kulku- ja johtorasitteista.
- Luovutusehdot ovat voimassa 30.9.2023 saakka.

Perusteluosa

Tekninen ja ympäristölautakunta on 16.6.2021 päättänyt Niemen kaupunginosan asuinkerrostalojen korttelialueen 4300 tonttien 15 ja 18 luovutusehdoista. Tontin 15 myyntihinnaksi päätettiin 1 092 000 € (420 €/k-m²). Samalla lautakunta valtuutti kaupungingeodeetin neuvottelemaan ja allekirjoittamaan Varte Oy:n kanssa saman korttelialueen asuinkerrostalotontteja 16 ja 17 koskevan varaussopimuksen. Tontteja koskeva varaussopimus on allekirjoitettu 17.9.2021.

Varaussopimuksella osapuolet sopivat, että ensimmäisen tontin (tontti 16 tai 17) kauppakirja tai maanvuokrasopimus on allekirjoitettava viimeistään 30.9.2022 ja toisen (viimeinen tontti) viimeistään 30.9.2023.

Kaupunkiympäristölautakunta on 16.2.2022 § 25 päättänyt tontin 16 myyntiehdosta. Myyntihinnaksi päätettiin 1 092 000 € (420 €/k-m²) edellytyksellä, että kauppakirjat allekirjoitetaan viimeistään 31.5.2022. Tämän jälkeen kauppahinta tarkistetaan vastaamaan kaupantekohetken markkinahintaa. Kauppakirjojen allekirjoittamisen ehtona on, että ostajalle on myönnetty lainvoimainen rakennuslupa asuinkerrostalon rakentamiseksi tontille. Tontin rakennuslupa on vireillä. Kauppakirjat on tarkoitus allekirjoittaa maaliskuun lopussa.

Varte Oy:n edustaja on pyytänyt kaupunkia myymään tontin 17 Suomen Osatontti II Ky:lle. Tontti 17 toteutetaan tontin 15 myyntiä vastaavalla Hypon Tonttikonseptilla siten, että Varte Oy toteuttaa tontin rakentamisen, vastaa toteuttajana kaikista tontin rakentamiseen liittyvistä vastuista ja velvoitteista sekä myy valmistuneet asunnot. Tontin ostajana ja vuokraajana on Hypon yhteistyökumppanisijoittaja Suomen Osatontti II Ky (jäljempänä Osatontti).

Tonttikonseptin mukaisesti Osatontti vuokraa asuinkerrostalotontin edelleen tonttia ja rakennusta hallinnoivalle Asunto Oy Lahden Teeriheikille 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 hakee hankkeelle rakennuslupaa keväällä. Rakennusluvan saatua lainvoiman allekirjoitetaan kauppakirjat. Yhtiön tarkoituksena on rakentaa tontille noin 2 800 k-m²:n 8-kerroksinen 38 asunnon kerrostalo. Tavoitteena on aloittaa rakentaminen vuoden 2022 aikana. Tontin 32 autopaikkaa sijoitetaan viereiselle tontille 18 rakennettavaan 85 autopaikan pysäköintihalliin. Kaupunki on vuokrannut tontin 18 tonttien 15 – 17 omistajille/haltijoille tonttien pysäköintien toteuttamista varten. Vieras- ja liikuntarajoittuneiden autopaikat sijoitetaan omalle tontille 17.

Asemaakavan asuinkerrostalojen (AK-1) korttelialueen tontin 17 pinta-ala on 1 492 m² ja rakennusoikeus 2 600 k-m² (e=1,74). Asemakaavassa tontille on ositettu rakennusalat VIII- ja VII-kerrokselle.

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 Osatontti II Ky, Varte Oy

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimus



Kaupunkiympäristölautakunta

Päätöspäivämäärä 23.03.2022 § 38

Toimenpiteet

Ote: Suomen Osatontti II Ky, Varte Oy