

Kaupunkiympäristölautakunta

Päätöspäivämäärä 15.02.2023 § 16

Lahden kaupunki, Kaupunkiympäristölautakunta, 15.02.2023

§ 16

Keväällä 2023 luovutettavat uudet omakotitontit ja luovutusehdot

681/10.00.00.03/2023

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

Kaupungeingeodeetti Juha Helminen p. 050 387 8710

Maankäyttöinsinööri Petri Solonen p. 050 398 5396

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä

Suunnittelujohtaja Honkanen Petri

Päätösehdotus

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

Kaupunkiympäristölautakunta valitsee hakemusten perusteella haettujen tonttien saajat. Tontit vuokrataan 31.12.2072 päättyvillä maanvuokrasopimuksilla.

Kaupungeingeodeetti päättää Joutjoentie 4b tontin myynnistä tarjouskilpailun voittajalle liitteissä mainituilla ehdoilla. Tarjouskilpailun perusteella mahdollisesti luovuttamatta jäänyt tontti laitetaan uudelleen hakemusten perusteella luovutettavaksi kaupungeingeodeetin päätöksellä kaupungin tavanomaisin luovutusehdoin.

Perusteluosa

Lahden kaupunki luovuttaa hakuun uusia omakotitontteja vuosittain keväisin huhtikuussa ja syksyisin lokakuussa. Nämä tontit kaupunkiympäristölautakunta 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 50 – 70 tonttia, joka on vastannut kysyntää, kun huomioidaan lisäksi jatkuvasti haettavana olevien tonttien määrä. Vuonna 2022 kaupunki luovutti yhteensä 77 tonttia rakennettavaksi (114 vuonna 2021).

Kaupungilla on vapaita pääsääntöisesti heti rakennettavissa olevia omakotitontteja haettavana helmikuussa yhteensä 94 kpl liitteen kartan osoittamilla alueilla. Tonteista 48 sijaitsee kantakaupungin alueella. Kaupungin tavoitteena on pitää jatkuvasti haettavana olevien tonttien määrä kantakaupungin alueella maltillisena alle 50 tonttina.

Kaupungin tavoitteena on ollut luovuttaa vuosittain tontteja Renkomäestä ja Karistosta. Renkomäen Aikamatkan alueen länsiosassa ilmeni vuosi sitten talvella paineellisen pohjaveden purkautumisia, jonka takia alueella sijaitsevien noin 70 omakotitontin luovuttamisesta

rakennettavaksi luovuttiin. Renkomäessä Näkkimistön alueen länsipuolelle on vireillä uusi omakotialueasemakaava. Karistonmäen ensimmäisen alueen asemakaava on tavoitteena saada valmiiksi ja ensimmäiset tontit hakuun syksyllä 2023. Tavoitteen toteutuessa kunnall-listekniikan rakentaminen valmistuisi viimeistään kevääksi tai syksyksi 2024.

Koska kaupungilla ei tällä hetkellä ole kaavavalmiita tontteja kysytyillä Renkomäen ja Kariston alueilla ja koska maailmantalouden epävakaa tilanne on aiheuttanut rakennustarvikkeiden ja energian toimitusvaikeuksia ja hintojen nousua, joka näkyy mm. tonttikysynnän laskuna, esittää kaupunkisuunnittelun vastuualue luovutustavoitteista poiketen keväällä 2023 haettavaksi 16 uutta omakotitonttia. Tonteista 14 sijaitsee Kytölänmäki II alueella, yksi Möysässä osoitteessa Joutjoentien 4b ja yksi Uudessakylässä Turranmetsän rakentuneella omakotialueella osoitteessa Haltiantie 18. Tonttikoko vaihtelee välillä 768 – 1 325 m² keskikoon ollessa 870 m².

Etelä-Kytölän Kytölänmäki II:n alueen Löyly-, Korvo- ja Räppänäkadun varren 14 tonttia sijaitsevat Kytölän Selkätien eteläpuolella etelään päin viettävällä rinteellä. Idän suunnalla alue rajautuu Potilanjokeen, koillisessa Alasenjärveen ja luoteessa vireillä olevaan Kytölänmäki III asemakaava-alueeseen. Tontit täydentävät Kytölänmäki II omakotialuetta etelään päin. Alueelta on matkaa keskustaan noin kuusi kilometriä ja Holman kauppakeskukseen noin kolme kilometriä.

Nyt luovutettaviksi esitettyjen tonttien pinta-alat ovat välillä 768 m² - 848 m². Tonteille pääsee rakentamaan heti. Kaupunki on aikaisemmin laittanut Kytölänmäen alueelta hakuun 41 tonttia, joista on luovuttamatta 12. Kaupungille jää alueelle varantoon 48 omakotitonttia, joille on jo rakennettu kunnallistekniikkaa. Alueella on voimassa

kaupunkiympäristölautakunnan hyväksymä omakotitonttien vyöhykehinta 34 €/m². Tontit esitetään luovutettavaksi hakemuksiin perustuvan harkinnan perusteella.

Uudenkylän Haltiantie 18 tontti sijaitsee Turranmetsän jo rakentuneella omakotialueella noin kahden kilometrin päässä Rakokiven liikekeskuksesta. Tontti rajautuu pohjois- ja itä-reunaltaan viheralueeseen. Tontin pinta-ala 1 144 m². Tontille pääsee rakentamaan heti. Kaupungilla on Turranmetsän itäreunalla 27 omakotitonttia varannossa.

Turranmetsän alueella omakotitonttien vyöhykehinta on 15 €/m² siten, että maksimihinta on 16 500 €. Ko. tontti luovutetaan maksimihinnalla, koska vyöhykehinnalla laskettu hinta ylittää sen. Tontti esitetään luovutettavaksi hakemuksiin perustuvan harkinnan perusteella.

Möysän Joutjoentie 4b tontti sijaitsee Joutjärven kirkon lähetyksillä jo rakentuneella omakotialueella. Matkaa keskustaan on vajaat kolme kilometriä. Tasainen tontti rajoittuu pohjois- ja länsireunoiltaan puistoalueeseen. Lähin kauppa on noin 300 metrin päässä, Tonttilan päiväkotit noin kilometrin ja Möysän koulu noin 1,5 kilometrin päässä. Tontin pinta-ala 1 325 m². Tontille pääsee rakentamaan 1.6.2023 lähtien. Kaupungille ei jää alueelle omakotitonttivarantoa.

Koska kaupungilla on harvoin tarjolla omakotitontteja ko. alueelta jo valmiiksi rakentuneesta ympäristöstä, esittää kaupunkisuunnittelu, että tontti myydään avoimella tarjouskilpailulla. Alueella voimassa olevalla vyöhykehinnalla 42 €/m² tontin luovutushinnaksi saadaan 55 650 €. Kaupunkisuunnittelu esittää tontin pohjahinnaksi 55 000 euroa. Aikaisemmin tarjouskilpailuilla luovutettujen Jalkarannan Taatonkaaren, Kiveriön Kirstinkadun ja Niemen Tietotien tonttien pohjahinnat olivat 60

000 € ja Pirttiharjun Sompionkujan 50 000 €. Tarjouskilpailuun voi osallistua vain luonnolliset henkilöt, ei yritykset.

Esitetyt tontit pois lukien kaupungille jää asemakaavallisesti valmista omakotitonttien reserviä yhteensä noin 200 tonttia, jotka sijoittuvat pääosin Kunnaksen Selkosentien, Kytölän Kytölänmäki II, Uusikylän Hedelmätien ja Villähteen Hiirenmäen alueille.

Asemakaavoituksen myötä uusia pientaloalueita on tulossa mm. Karistoon Karistonmäen päälle, Renkomäkeen Näkkimistön alueen länsipuolelle ja Kytölään Kytölänmäen III-vaiheen alueelle.

Vuoden 2022 huhtikuun uusien tonttien luovutuksesta lähtien kaupungin tontinluovutusmenettelyssä edellytetään tontinkäyttösuunnitelman laatimista ennen lopullista tontin vuokrasopimuksen laatimista.

Strategianmukaisuus:

Esitys tukee Lahti 2030 Tehty kestäväksi strategian tavoitteita:

- ratkaisemalla työllisyydenhoidon haasteet houkuttelemalla alueelle osaavaa työvoimaa
- tukemalla lapsiperheitä, vahvistamalla lasten ja nuorten hyvinvointia sekä tarjoamalla terveelliset ja turvalliset oppimisen ja kasvun ympäristöt.

Asianosaisena: Ei asianosaisia.

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto

Kaupunkiympäristölautakunta

Päätöspäivämäärä 15.02.2023 § 16

Toimenpiteet

-