

Kaupunkiympäristölautakunta

Päätöspäivämäärä 20.12.2023 § 149

Lahden kaupunki, Kaupunkiympäristölautakunta, 20.12.2023

§ 149

Renkomäen kaupunginosan liikerakennusten korttelin 22080 tontin 6 luovuttaminen,  
Tiilimäenkatu 1

5459/10.00.02.01/2023

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

Kaupungingeodeetti Juha Helminen p. 050 387 8710

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Lautakunta tarkasti pöytäkirjan tämän asian osalta heti.

Esittelijä

Suunnittelujohtaja Helminen Juha

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää luovuttaa Renkomäen kaupunginosan liikerakennusten korttelin 22080 muodostettavan tontin 6 Metroauto Group Oy:lle joko itselle tai perustettavan yhtiön lukuun seuraavin ehdoin:

1. Tontin myyntihinta on 906 984 euroa.
2. Tontin rakentamisvelvollisuus on 3 000 k-m<sup>2</sup> ja se pitää toteuttaa 31.12.2025 mennessä.
3. Jos ostaja ei ole loppuun saattanut tontin rakentamista sovitussa aikataulussa, sitoutuu ostaja maksamaan sopimussakkona vuosittain viisi (5) prosenttia elinkustannusindeksiin sidotusta kauppahinnasta (vastaa

vuokratonttien sopimussakkoa).

4. Ennen rakennusluvan myöntämistä on rakennuslupapaperustukset hyväksyttävä kaupunkikuvatyöryhmällä.

5. Muuten noudatetaan tavanomaisia rakentamattomien liike- ja toimistorakennustonttien luovutusehtoja.

6. Tontin luovutusehdot ovat voimassa 31.3.2024 saakka.

Samalla lautakunta tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta heti.

#### Perusteluosa

Metroauto Group Oy haluaa ostaa perustettavan yhtiön lukuun Renkomäen kaupunginosan korttelin 22080 tonttijakoluonnoksen mukaisen muodostettavan tontin 6. Yhtiön tavoitteena on rakentaa muodostettavalle tontille noin 3 000–3 500 k-m<sup>2</sup> suuruiset tilat uusien ja käytettyjen autojen kaupalle ja huollolle. Yhtiön nykyiset toimipisteet ovat Helsingissä ja Vantaalla.

Tontti on asemakaavassa liikerakennusten korttelialuetta (KL-13), jolle saa sijoittaa paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan myymälätiloja. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan / elintarvikkeiden myymälätiloja.

Muodostettavan tontin pinta-ala on 13 338 m<sup>2</sup>. Tontti on hinnoiteltu sen asemakaavallisesta rakennusoikeudesta (n. e=0,68) poiketen rakentamistehokkuudella e=0,4, jolloin sen hinnoittelun perusteena olevan rakennusoikeuden määräksi saadaan 5 335 k-m<sup>2</sup>. Ratkaisu on nähty perustelluksi, koska alueen asemakaavaratkaisu on tehty 2012 periaatteena, että alueelle totutettaisiin rakenteellinen pysäköintilaitos, jonka itäpuolelle rakennettaisiin varsinainen liikerakennus kahteen tasoon. Kyseisellä kaavaratkaisulla ei alueelle ole saatu yhtään toimijaa. Hinnoittelun pohjana käytettyä rakennustehokkuutta käytetään yleisesti liikerakennustonttien rakennusoikeuden määrää mitoittaessa, minkä

vuoksi sitä on perusteltua käyttää myös kyseisessä tapauksessa. Myös kohteen arvioitsija on päätenyt arviossaan samaan hinnoittelukäytäntöön.

Alueen liiketonteille ei ole vahvistettu vyöhykehintaa. Arviointitoimisto Oy Mikko Helenius & Co kaupungin toimeksiannosta tekemän 23.11.2023 päivätyn arviokirjan mukaan kaupan kohteen rakennusoikeuden hintataso on 200 €/k-m<sup>2</sup>. Arvion tarkkuus on +/- 15 %. Arvion pohjana ovat olleet toteutuneet liike- ja toimistorakennusoikeuden kaupat Lahdessa. Tontin hinnoittelussa on kuitenkin lisäksi huomioitava, että Renkomäen liikerakentaminen on aikaisemmin sijoittunut pääosin moottoritien länsipuolelle. Kaupan kohde on myös ensimmäinen varsinainen liikkeelle lähtevä liiketontti moottoritien itäpuolella, jolta ei ole suoraa näkyvyyttä moottoritielle. Lisäksi kyseisen alueen asemakaava sallii alueelle sijoitettavan ainoastaan tilaa vaativaa kauppaa, kun moottoritien länsipuolen asemakaava sallii erikoistavarakaupan sijoittumisen lukuun ottamatta elintarviketta. Kerrotuin perustein tontin kerrosneliömetrihinnaksi esitetään arviokirjan hintahaarukan alarajaa 170 €/k-m<sup>2</sup>. Tällöin muodostettavan tontin myyntihinnaksi saadaan 906 984 euroa.

Lisäksi esitetään tontin rakentamisvelvollisuudeksi 3 000 k-m<sup>2</sup>, joka tulee toteuttaa viimeistään 31.12.2025.

Esityksen strategianmukaisuus:

Esitys tukeutuu Lahti 2030 Tehty kestäväksi strategian seuraavaan kohtaan:

- Suomen johtava ympäristökaupunki hyödyntää edelläkävijän potentiaalinsa ja tarjoaa yrityksille sekä asukkaille kestävästä kaupunkirakenteesta ja kilpailukykyisen liiketoimintaympäristön.

Kaupunkiympäristölautakunta

Päätöspäivämäärä 20.12.2023 § 149

Vaikutusten ennakkoarviointi:

Vaikutusten ennakkoarviointi on tehty alueen asemakaavoituksen yhteydessä.

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimus

Toimenpiteet

Ote: Metroauto Group Oy