

Kaupunkiympäristölautakunta

Päätöspäivämäärä 13.11.2024

Lahden kaupunki, Kaupunkiympäristölautakunta, 13.11.2024

Mukkulan kaupunginosan korttelin 77060 tonttien 13 ja 14 luovuttaminen,
Ritaniemenkatu 7-9

4876/10.00.02.01/2024

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

Suunnittelujohtaja Juha Helminen p. 050 387 8710

Päätös

Esittelijä

Suunnittelujohtaja Helminen Juha

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristöautakunta päättää myydä Mukkulan kaupunginosan liike- ja toimistorakennusten korttelialueen 77060 tontit 13 ja 14 (398-7-7060-13 ja 398-7-7060-14) Kiinteistö Oy Merraspuhokselle seuraavilla ehdoilla:

1. Tonttien luovutushinta on 819 600 (maapohjan hinta 816 200 € + tonttien lohkomiskustannukset 1 700 € / tontti).
2. Ostaja sitoutuu laatimaan kolmen kuukauden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta lukien tontin 398-7-7060-13 alueelle vihersuunnitelman, jonka kaupunki hyväksyy. Ostajan tulee toteuttaa suunnitelman mukaiset toimet 1.5.2025 jälkeen, kuitenkin viimeistään 30.8.2025 mennessä.
3. Mikäli ostaja ei ole laatinut ja hyväksyttänyt vihersuunnitelmaa tai toteuttanut suunnitelmassa esitettyjä toimenpiteitä annetuissa

määräajoissa, perii myyjä ostajalta sakkoa 1000 euroa jokaiselta alkavalta viikolta siihen saakka, kunnes em. toimenpiteet on hyväksytysti suoritettu.

4. Kaupan kohteena olevien tonttien pysäköinti on osoitettu autopaikkojen korttelialueen tontille (LPA) 398-7-7060-12. Ostaja vastaa kustannuksellaan ko. pysäköintialueen kunnossapidosta.

5. Muutoin noudatetaan tavanomaisia rakennettujen liike- ja toimistorakennusten tonttien luovutusehtoja.

6. Tontin luovutusehdot ovat voimassa 31.1.2025 saakka.

Perusteluosa

Kaupunki on 29.4.1967 allekirjoitetulla vuokrasopimuksella vuokrannut Kiinteistö Oy Merraspuhokselle Mukkulan kaupunginosan korttelin 77060 tontin 14 (398-7-7060-14) osoitteessa Ritaniemenkatu 7. Tontin 14 vuokra vuonna 2024 on 18 901,92 euroa. Tontin vuokralainen on ilmoittanut haluavansa ostaa tontin 14 ja lisäksi viereisen rakentamattoman tontin 13 (398-7-7060-13) osoitteessa Ritaniemenkatu 9. Tontilla 14 sijaitsee Mukkulan S-Market ja tontin 13 ostolla varaudutaan tulevaisuuden liiketoiminnan laajenemistarpeisiin. Tontilla 13 on sijainnut liikerakennus, joka on purettu vuonna 2018.

Kaupan kohteena olevan korttelin 77060 tontit 13 ja 14 on asemakaavassa liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (K). Tontin 13 pinta-ala on 2 621 m² ja rakennusoikeus 1 890 k-m². Tontin 14 pinta-ala on 2 335 m² ja rakennusoikeus 1 820 k-m² (e=0,78), josta on käytetty 1 436 k-m².

Alueen liiketonteille ei ole vahvistettua vyöhykehintaa. Kaupunki on teettänyt Suomen Toimitila Oy:llä 28.6.2024 päivätyn arviokirjan, jonka mukaan kaupan kohteiden rakennusoikeuden markkina-arvo on 250 €/k-m². Arvion tarkkuus +/- 15 %. Arvion pohjana ovat olleet toteutuneet liikerakennusoikeuden kaupat Lahdessa vuodesta 2010 alkaen. Koska

vuodesta 2018 alkaen tyhjänä olleelle tontille 13 ei ole ollut kysyntää, esitetään tonttien yksikköhinnaksi 220 €/k-m². Esitetty yksikköhinta on arviokirjan hintahaarukan alarajalla. Esitetyllä yksikköhinnalla tontin 398-7-7060-14 myyntihinnaksi saadaan 400 400 euroa ja tontin 399-7-7060-13 myyntihinnaksi saadaan 415 800 euroa, yhteensä 816 200 euroa. Lisäksi ostaja maksaa tonttien lohkomiskustannukset 1 700 euroa/tontti.

Lisäksi Kiinteistö Oy Merraspuhos sitoutuu laatimaan kolmen kuukauden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta lukien tontin 398-7-7060-13 alueelle vihersuunnitelman, jonka kaupunki hyväksyy. Ostajan tulee toteuttaa suunnitelman mukaiset toimet 1.5.2025 jälkeen, kuitenkin viimeistään 30.8.2025 mennessä.

Ostajan on tarkoituksena hakea kaupan kohteena oleville tonteille tonttijaonmuutos ja muodostaa tonteista yksi tontti.

Kaupan kohteena olevien tonttien pysäköinti on osoitettu autopaikkojen korttelialueen tontille (LPA) 398-7-7060-12. Ostaja vastaa kustannuksellaan ko. pysäköintialueen kunnossapidosta.

Esityksen strategianmukaisuus:

Esitys tukeutuu Lahti 2030 Tehty kestäväksi strategian seuraavaan kohtaan:

Suomen johtava ympäristökaupunki hyödyntää edelläkävijän potentiaalinsa ja tarjoaa yrityksille sekä asukkaille kestävän kaupunkirakenteen ja kilpailukykyisen liiketoimintaympäristön.

Vaikutustenarviointi:

Vaikutustenarviointi on tehty alueen asemakaavoituksen yhteydessä.

Kaupunkiympäristölautakunta

Päätöspäivämäärä 13.11.2024

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimus

Toimenpiteet

Ote: Kiinteistö Oy Merraspuhos