

Kaupunkiympäristölautakunta

Päätöspäivämäärä 20.03.2024 § 33

Lahden kaupunki, Kaupunkiympäristölautakunta, 20.03.2024

§ 33

Järvenpään kaupunginosan teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueen 17991 tontin 8 luovutusehdot (Karistonkatu 8)

1096/10.00.02.01/2024

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

Maankäyttöinsinööri Petri Solonen p. 050 398 5396

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä

Suunnittelujohtaja Helminen Juha

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää luovuttaa LKN Rakennus Oy:lle perustettavan kiinteistöosakeyhtiön lukuun Järvenpään kaupunginosan korttelin 17991 tontin 8 (398-17-991-8) seuraavin ehdoin:

1. Tontin myyntihinta on 219 505 € + tontin lohkomiskustannukset 1 700 €
2. Tontin elinkustannusindeksiin sidottu vuosivuokra on 10 975 €.
3. Tontin rakentamisvelvollisuus on 1 000 k-m², joka tulee toteuttaa kahden (2) vuoden kuluessa tontin luovutuskirjan allekirjoittamisesta lukien.
4. Tontille rakennettavista rakennuksista saa luovuttaa tiloja vain yritystoimintaan, ei yksityisille henkilöille varastotiloiksi.
5. Koska tontille rakennettavilta rakennuksilta edellytetään tavanomaista teollisuus- ja varastorakennusta tasokkaampaa ilmettä, tulee rakennuslupa-asiakirjat hyväksyttää kaupunkikuvaneuvottelukunnalla

ennen rakennusluvan myöntämistä.

6. Muilta osin noudatetaan kaupungin tavanomaisia rakentamattomien teollisuus- ja varastorakennusten tonttien luovutusehtoja.

Tontin luovutusehdot ovat voimassa 30.6.2024 saakka.

Perusteluosa

Kaupunki on 9.12.2022 allekirjoitetulla varaussopimuksella varannut Järvenpään kaupunginosan teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueen 17991 tontin 8 LKN Rakennus Oy:lle tontin rakentamisen suunnittelua varten. Varausaika on voimassa 30.6.2024 saakka. Yhtiön edustaja on pyytänyt kaupunkia luovuttamaan tontin perustettavan kiinteistöosakeyhtiön lukuun.

Yhtiön tarkoituksena on rakentaa tontille noin 1 000 k-m²:n tuotanto- ja varastorakennus sekä noin 70 m²:n kokoinen varastokatos. Rakennuksiin tulee yhtiön omat toimisto- sekä varastotilat sekä ulkopuolisille yrityksille vuorattavaa tilaa. Rakentamistyöt on tarkoitus aloittaa keväällä 2024. Yhtiö on hakenut rakennuksille rakennuslupaa.

Tontti 8 on voimassa olevan asemakaavan teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (T-5). Asuinhuoneistoja sallitaan vain kiinteistön hoidon vuoksi alituisesti läsnä olevaa henkilökuntaa varten. Tontin pinta-ala on 7 839 m² ja rakennusoikeus 3 136 k-m² (e=0,40).

Tontti sijaitsee kaupunkiympäristölautakunnan 15.6.2022 § 96 vahvistamalla teollisuus- ja yritystonttien tapauskohtaisella hintavyöhykkeellä. Lähimmät vahvistetut vyöhykehinnat ovat 12 ja 18 €/m². Kaupunki on aikaisemmin hinnoitellut saman korttelin tontit 5–7 siten, että tonteista 2/3 maapohjan hinnoiteltiin neliöhinnalla 22 €/m² ja 1/3 rakennusoikeuden neliöhinnalla rakennusoikeuden 100 €/k-m².

Vyöhykehintoihin ei ole tullut muutoksia tonttien 5–7 hinnoittelun jälkeen. Tontin 8 myyntihinnaksi saadaan em. hinnoitteluperusteella ja hinnoilla 219 505 €, josta 5 %:n vuosivuokra on 10 975 €. Tontin myynnin yhteydessä kaupunki perii lisäksi tontin myyntihetken lohkomiskustannukset, jotka ovat tällä hetkellä 1 700 €.

Maankäyttö ja aluehankkeet esittää, että kaupunki luovuttaa tontin 8 LKN Rakennus Oy:lle perustettavan kiinteistöosakeyhtiön lukuun rakennettavaksi 219 505 euron myyntihinnalla (+ tontin lohkomiskustannukset 1 700 €) tai vuokraa elinkustannusindeksiin sidotulla 10 975 euron vuosivuokralla. Vuokra-ajaksi esitetään saman korttelin tonttien 5–7 tapaan 30 vuotta. Tontin rakentamisvelvollisuudeksi esitetään n. 1 000 k-m², joka tulee toteuttaa kahden vuoden kuluessa tontin luovutuskirjan allekirjoittamisesta lukien. Lisäksi esitetään, että tontille rakennettavista rakennuksista saa luovuttaa tiloja vain yritystoimintaan, ei yksityisille henkilöille varastotiloiksi.

Esityksen strategian mukaisuus:

Tontin luovuttaminen rakennettavaksi tukee osaltaan kaupunkistrategian 2030 seuraavien tavoitteiden toteutumista seuraavasti:

- Suomen johtava ympäristökaupunki hyödyntää edelläkävijän potentiaalinsa ja tarjoaa yrityksille sekä asukkaille kestävän kaupunkirakenteen ja kilpailukykyisen liiketoimintaympäristön.
- Ratkaisemme työllisyydenhoidon haasteet ja houkuttelemme alueelle osaavaa työvoimaa.
- Rakennamme kaupungin toiminnan talouden kestäväälle kasvulle.

Vaikutusten ennakoarviointi:

Vaikutusten ennakkoarviointi on tehty alueen asemakaavoituksen yhteydessä.

Asianosaisena:

LKN Rakennus Oy

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimus

Toimenpiteet

Ote: LKN Rakennus Oy