

Kaupunkiympäristölautakunta

Päätöspäivämäärä 11.09.2024 § 108

Lahden kaupunki, Kaupunkiympäristölautakunta, 11.09.2024

§ 108

Syksyllä 2024 luovutettavat uudet omakotitontit ja luovutusehdot

3903/10.00.00.03/2024

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

Maankäyttöinsinööri Petri Solonen p. 050 398 5396

Tonttipäällikkö Anna-Leena Rouhiainen p. 050 555 9101

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä

Suunnittelujohtaja Helminen Juha

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää luovuttaa haettavaksi esityslistan liitteiden 8 omakotitonttia liitteissä mainituilla ehdoilla ja hinnoilla.

Lautakunta valitsee hakemusten perusteella haettujen tonttien saajat.

Tontit vuokrataan 31.12.2074 päättyvillä maanvuokrasopimuksilla.

Lautakunta valtuuttaa tonttipäällikön päättämään Harjunalustankatu 18 tontin myynnistä tarjouskilpailun voittajalle liitteissä mainituilla ehdoilla.

Tarjouskilpailun perusteella mahdollisesti luovuttamatta jäänyt tontti laitetaan uudelleen hakemusten perusteella luovutettavaksi tonttipäällikön päätöksellä kaupungin tavanomaisin luovutusehdoin.

Perusteluosa

Lahden kaupunki luovuttaa hakuun uusia omakotitontteja vuosittain

keväisin huhtikuussa ja syksyisin lokakuussa. Nämä tontit luovutetaan 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 tonttipäällikkö (aikaisemmin kaupungingeodeetti) kuukausittain.

Vuodesta 2019 kaupungin käytäntönä on ollut luovuttaa pääosa tonteista 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 200 tonttia vuodessa rakennettavaksi. Tällä hetkellä kaupungin uusien omakotitonttien vuotuinen määrällinen luovutustavoite on 40–50 tonttia, joka on vastannut kysyntää, kun huomioidaan lisäksi jatkuvasti haettavana olevien tonttien määrä. Vuonna 2023 kaupunki luovutti yhteensä 27 tonttia rakennettavaksi (77 vuonna 2022). Keväällä kaupunki luovutti neljä viidestä haussa olleesta uudesta omakotitontista rakennettavaksi. Yksi tonteista myytiin hintatarjouskilpailulla.

Kaupungilla on vapaita pääsääntöisesti heti rakennettavissa olevia omakotitontteja haettavana syyskuussa yhteensä 107 kpl liitteen kartan osoittamilla alueilla. Tonteista noin puolet sijaitsee kantakaupungin alueella. Kaupungin tavoitteena on pitää jatkuvasti haettavana olevien tonttien määrä kantakaupungin alueella maltillisena alle 50 tonttina.

Kaupungin tämän hetkisestä omakotitonttien asemakaava ja kysyntätilanteesta johtuen kaupunkisuunnittelun vastuualue esittää luovutustavoitteista poiketen syksyllä 2024 haettavaksi yhdeksän uutta

omakotitonttia. Villähteeltä laitetaan hakuun seitsemän tonttia, jotka sisältyivät kaupungin kesäkuussa yksityiseltä maanomistajalta ostamaan määräalaa. Lisäksi hakuun laitetaan yksittäiset tontit Renkomäestä ja Sopenkorvesta jo rakennetuilta alueilta.

Villähteen Kokkilan- ja Valotien varren 7 tonttia sijaitsevat Kokkilan pääosin jo rakentuneella vuonna 1964 kaavoitetulla vanhalla omakotialueella Vt12:n ja Lahti-Kouvola junaradan eteläpuolella. Alue on noin yhden kilometrin päässä Kartanon (ent. Erstan) koulusta ja päiväkodista sekä lähimmästä kaupasta. Nastolan Rakokiven kaupallisiin palveluihin sekä Lahden keskustaan tulee matkaa kymmenisen kilometriä. Alue on tasaista metsämaata. Tonttien pinta-alat ovat välillä 996 m² – 1 436 m². Tonteille pääsee rakentamaan 1.6.2025 alkaen. Kaupungille ei jää ko. alueelle omakotitonttivarantoa.

Alueella on voimassa kaupunkiympäristölautakunnan hyväksymä omakotitonttien vyöhykehinta 22 €/m² kuitenkin siten, että tonttien maksimihinta on 27 000 €. Tontit esitetään luovutettavaksi hakemuksiin perustuvan harkinnan perusteella em. vyöhyke- tai maksimihinnoilla.

Renkomäen Valokatu 24 tontti sijaitsee Kangasmäen omakotialueella Orimattilankadun ja E75 moottoritien kulmauksessa. Tontilta on purettu vanhat huonokuntoiset asuin- ja talousrakennukset. Loivan rinnetontin rakennusala sijaitsee tontin takaosassa Valokadun puoleisen tontinosan jäädessä piha-alueeksi. Tontilta on matkaa Lahden keskustaan noin kuusi kilometriä, Renkomäen uuteen monitoimitaloon, kouluun ja päiväkotiin puolisen kilometriä ja Renkomäen kaupallisen keskuksen palveluihin kilometrin verran.

Nyt luovutettaviksi esitetyn tontin pinta-ala on 1 250 m². Tontille pääsee rakentamaan heti. Kaupungille ei jää alueelle omakotitonttivarantoa.

Alueella on voimassa teknisen ja ympäristölautakunnan hyväksymä omakotitonttien vyöhykehinta 38 €/m².

Sopenkorven Harjunalustankatu 18 tontti sijaitsee jo rakentuneella omakotialueella Mestarinkadun ja Kärpäsenkadun välissä Sopenkorven teollisuusalueen länsipuolella. Samalla puolella katua sijaitsevat talot ovat rakentuneet 1940-luvulla. Tontilta on purettu palanut asuinrakennus sekä tontin perällä ollut talousrakennus. Tontilta on matkaa Lahden keskustaan noin neljä kilometriä. Lähin päiväkotito on noin puolen kilometrin päässä ja Kärpäsen koulu noin kilometrin päässä.

Koska kaupungilla on harvoin tarjolla omakotitontteja Sopenkorven alueelta jo valmiiksi rakentuneesta ympäristöstä, esittää kaupunkisuunnittelu, että 836 m²:n tontti myydään avoimella tarjouskilpailulla. Vyöhykehinnalla 44 €/m² tontin luovutushinnaksi saadaan 36 784 €. Kaupunkisuunnittelu esittää tontin pohjahinnaksi 40 000 euroa. Aikaisemmin tarjouskilpailuilla luovutettujen Jalkarannan Taatonkaaren, Kiveriön Kirstinkadun ja Niemen Tietotien tonttien pohjahinnat olivat 60 000 €, Pirttiharjun Sompionkujan 50 000 €, Möysän Joutjoentien tontin 55 000 € ja keväällä myydyin Siskonkatu 9 tontin 45 000 €. Tarjouskilpailuun voivat 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 Kytölänmäen alueiden, Uusikylän Hedelmätien ja Villähteen Hiirenmäen alueille.

Asemakaavoituksen myötä uusia pientaloalueita on tulossa mm. Karistoon Karistonmäen päälle ja Renkomäkeen Näkkimistön alueelle.

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

Toimenpiteet

-