

Kaupunkiympäristölautakunta

Päätöspäivämäärä 22.01.2025

Lahden kaupunki, Kaupunkiympäristölautakunta, 22.01.2025

Rakennuksen myynti ja alueen vuokraaminen tilasta Kujala II 398-405-15-46,
Linnaistentie 114

253/10.00.02.01/2025

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

Suunnittelujohtaja Juha Helminen p. 050 387 8710

Maankäyttöinsinööri Jouni Lehto p. 0400 959 790

Päätös

Esittelijä

Suunnittelujohtaja Helminen Juha

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää vuokrata noin 7 900 m² suuruisen alueen tilasta Kujala II 398-405-15-46 ja myydä alueella olevan rakennuksen Koivistoisen mansikkapaikalle seuraavin ehdoin:

1. Alueen elinkustannusindeksiin sidottu vuosivuokra on 5 536,30 euroa ja vuokra-aika päättyy 31.12.2055.
2. Rakennuksen kauppahinta on 25 000 euroa.
3. Rakennuksen kauppahinta on maksettava ja kauppakirja sekä maanvuokrasopimus allekirjoitettava yhden (1) kuukauden kuluessa siitä, kun rakennuksen myyntiä ja tontin vuokraamista koskeva päätös on saanut lainvoiman, kuitenkin viimeistään 30.6.2025 mennessä.
4. Ostajan tulee selvittää, edellyttääkö rakennuksen peruskorjaaminen rakennusluvan (esim. käyttötarkoituksen muutos). Mikäli rakennuslupaa

edellytetään, sitoutuu ostaja hakemaan rakennusluvan yhdeksän (9) kuukauden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta lukien. Mikäli ostaja ei ole tässä määräajassa jättänyt lupahakemusta rakennusvalvonnalle, perii kaupunki sopimussakkona viisisataa (500) euroa per alkava viikko.

5. Rakennuksen myynnissä noudatetaan muutoin tavanomaisia talousrakennusten myyntiehtoja.

6. Alueen vuokraamisessa noudatetaan muutoin tavanomaisia asemakaavoittamattomien alueiden vuokrausehtoja.

Perusteluosa

Koivistoisen mansikkapaikka on vuodesta 2008 lähtien vuokrannut maatalouden varistorakennuksen ja sen pihapiirin kaupungilta osoitteessa Linnaistentie 114. Kohde on ollut mansikanviljelyyn liittyvänä varistorakennuksena. Koivistoisen mansikkapaikka on ilmoittanut haluavansa ostaa ko. rakennuksen pihapiireineen. Yhtiön tarkoituksena on tulevaisuudessa siirtää mansikanviljelyn liiketoiminta kyseiseen kohteeseen.

Asemakaavoittamaton alue sijaitsee tilan Kujala II 398-405-15-46 alueella. Lahden yleiskaavan 2030 alue on yleiskaavan kyläaluetta (AT-2) ja yleiskaava 2035 ehdotuksessa yleiskaavan elinkeinoelämän aluetta (T). Alueen pinta-ala on noin 7 900 m² ja rakennusoikeus määräytyy rakennusjärjestyksen mukaan.

Alue sijaitsee kaupunkiympäristölautakunnan 11.9.2024 § 107 vahvistamalla asemakaavoitettujen yritystonttien tapauskohtaisella hintavyöhykkeellä. Lähimmät vahvistetut vyöhykehinnat ovat 15 ja 20 €/m². Kaupunki on luovuttanut tapauskohtaiselta hintavyöhykkeeltä yritystontteja 21 €/m².

Kaupungin käytännön mukaan kaupunki ei myy asemakaavoittamattomia alueita. Koska alueella ei ole asemakaavaa eikä kunnallistekniikkaa ja se

sijaitsee kaupungin ylläpitämän kadun sijaan järjestäytyneen yksityistien varrella, esitetään elinkustannusindeksiin sidotuksi vuosivuokraksi 5 536,30 euroa (14 €/m²) ja vuokra-ajaksi 30 vuotta. Lisäksi vuokralainen vastaa vuokra-alueen aiheuttaman liikenteen yksityistiemaksuista tiekunnalle.

Rakennus

Alueella on vuonna 1989 rakennettu maatalouden varastorakennus. Rakennuksen kerrosala on rakennus- ja huoneistorekisteritietojen sekä rakennuspiirustusten mukaan 756 k-m².

LandPro Oy on laatinut 29.8.2024 päivätyn arviokirjan rakennuksen teknisestä nykyhinnasta. Arviokirjan mukaan rakennus on pääosin välttävässä tai heikossa kunnossa. Muun muassa ulkoverhouksessa ja perustuksissa on kosteusvaurioita, keskiosan perustukset ovat osittain pettäneet sekä runkorakenteissa on paikoitellen uusimistarpeita. Arviokirjan mukaan rakennuksen tekninen nykyhintaa on hintatasossa 25 000 €.

Kaupunkisuunnittelu esittää kaupunkiympäristölautakunnalle rakennuksen myyntihinnaksi 25 000 €.

Ostajan tulee selvittää, edellyttääkö rakennuksen käyttäminen mansikanviljelyyn liittyvään liiketoimintaan rakennusluvan (esim. käyttötarkoituksen muutos). Mikäli rakennuslupaa edellytetään, sitoutuu ostaja hakemaan rakennusluvan yhdeksän (9) kuukauden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta lukien. Mikäli ostaja ei ole tässä määräajassa jättänyt lupahakemusta rakennusvalvonnalle, perii kaupunki sopimussakkona viisisataa (500) euroa per alkava viikko.

Esityksen strategianmukaisuus:

Kaupunkiympäristölautakunta

Päätöspäivämäärä 22.01.2025

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.

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimus

Toimenpiteet

Ote: Koivistoisen mansikkapaikka