

Lahden kaupunki, Tekninen ja ympäristölautakunta, 16.06.2021

§ 105

**Omakotitonttien hinnoittelun perusteena olevien vyöhykehintojen vahvistaminen aikavälille 1.8.2021-31.7.2023**

4675/10.00.00.03/2021

**Asian valmistelija / lisätietojen antaja**

Kaupungingeodeetti Juha Helminen p. 050 387 8710

Maankäyttöinsinööri Petri Solonen p. 050 398 5396

**Päätös**

Päätösehdotus hyväksyttiin.

**Esittelijä**

Maankäytön johtaja Honkanen Petri

**Päätösehdotus**

Tekninen ja ympäristölautakunta päättää, että uudet ja ns. jatkuvasti haettavina olevat sekä vuokramiehille myytävät omakotitontit sekä päättyvät omakotitonttien vuokrasopimukset hinnoitellaan seuraavin ehdoin:

1. Omakotitonttien hinnoittelussa noudatetaan 1.8.2021 alkaen liitteenä olevan kartan M-21-120 mukaista hinnoittelua ja vyöhykejakoja.
2. Hintavyöhykkeiden sisällä olevat erityishinnoitellut tontit hinnoitellaan edelleen alkuperäisillä hinnoitteluperiaatteilla.
3. Omakotitonttien luovutushinta muodostuu tontin pinta-alan ja vyöhykehinnan tulosta.
4. Vuokrattavien tonttien elinkustannusindeksiin sidottu vuosivuokra on 5 % tontin luovutushinnasta.

5. Tontteja myytäessä kaupunki perii ostajalta myyntihetkellä voimassaolevan lohkomiskustannuk-sen.
6. Kaupungingeodeetti voi harkintansa mukaan johtosäännön rajoissa tonttikohtaisesti keskimääräisestä poikkeavien laatutekijöiden perusteella alentaa tai korottaa tontin tai tontinosan hintaa sekä määritellä kokonaisuudessaan tapauskohtaisella hintavyöhykkeellä tontin tai tontinosan hinnan.
7. Omakotitonttien päättyviä maanvuokrasopimuksia uusittaessa, tekninen ja ympäristölautakunta päättää tapauskohtaiselle vyöhykkeelle yksikköhinnan, jolla uusi vuokra määritetään.
8. Tämä hinnoittelupäätös on voimassa 31.7.2023 asti tai siihen saakka, kun uusi vyöhykehintapäätös saa lainvoiman.

## Perusteluosa

### NYKYTILANNE

Tekninen ja ympäristölautakunta päättää kahden vuoden välein kaupungin omakotitonttien hinnoitteluperusteista. Edellinen hinnoittelupäätös on keväältä 2019, jolloin lautakunta päätti pitää voimassa lautakunnan keväällä 2017 hyväksymän vyöhykejaon ja -hinnoittelun 31.7.2021 saakka. Edellinen hintojen korotus vanhan Lahden alueella tehtiin teknisen lautakunnan toukokuun 2015 päätöksellä. Tällöin hinnat nousivat 1 – 2 €/m<sup>2</sup>. Tätä ennen vuonna 2013 neliöhintoja korotettiin 1 – 2 eurolla kahdeksi vuodeksi, vuosina 2012 ja 2011 korotus oli 1 – 2 euroa vuodeksi kerrallaan. Vuosina 2009 ja 2010 korotuksia ei tehty. Vanhan Nastolan alueella hinnat kohosivat viimeksi yhdistymishallituksen päätöksellä. Tällöin Nastolan uudet vyöhykehinnat määriteltiin Nastolan silloisten hintojen ja Lahden vyöhykehintojen avulla. Ennen yhdistymistä Nastolan omakotitonttien vyöhykehinnat olivat välillä 7 – 12 €/m<sup>2</sup>. Yhdistymisen

jälkeen hinnat nostettiin välille 10 – 28 €/m<sup>2</sup> lähemmäs kantakaupungin hintatasoa.

Kaupungilla on viime vuosina ollut keskimäärin noin 100 tonttia vapaasti haettavissa kuukausittain. Toukokuussa vapaita tontteja on haussa 75 kpl, joista 35 sijaitsee vanhan Lahden ja 40 vanhan Nastolan alueilla. Lisäksi kaupunki laittoi huhtikuussa 29 uutta omakotitonttia hakuun. Lokakuun uusien tonttien hakuun on tavoitteena laittaa noin 30 tonttia. Vanhan Nastolan Taivaanrannan ja Hähniemen kaava-alueilla on yksityistä tonttitarjontaa markkinoilla noin 130 tonttia. Kaupungilla on asemakaavavalmista omakotitonttivarantoa noin 350 tonttia, josta kunnallisteknisesti valmiita tontteja on noin 100 kpl.

Voimassaolevan vyöhykehinnaston mukaiset tonttien neliöhinnat sijoittuvat haarukkaan 10 - 46 euroa. Keskustan tuntumassa olevat sekä erityisarvoja omaavat tontit hinnoitellaan tapauskohtaisesti. Viime vuosina tapauskohtainen hinta on vaihdellut välillä 70 – 90 €/m<sup>2</sup>. Uudet luovutettavat omakotitontit sijaitsevat pääsääntöisesti 32 - 34 euron hintavyöhykkeillä Karistossa ja Renkomäessä sekä Kytölässä. Omakotitontin luovutushinta on tontin pinta-alan ja vahvistetun vyöhykehinnan tulo, johon lisätään voimassa olevan hinnaston mukaiset lohkomiskustannukset (esityshetkellä 1 400 euroa alle 2 000 m<sup>2</sup>:n tontit). Hintavyöhykkeiden sisällä on tontteja, jotka on hinnoiteltu ao. vyöhykehinnasta poikkeavasti esim. sijaintinsa (puistoon rajoittuva, järvinäköala, palveluiden läheisyys tms.) takia. Nämä tontit hinnoitellaan edelleen poikkeushinnoittelun perusteilla.

Päätyviä vuokrasopimuksia uusittaessa uuteen vuokrahintaan ei sisällytetä lohkomiskustannuksia, koska ne ovat sisältyneet jo päätyvään vuokrasopimukseen. Vuosivuokra on viisi prosenttia luovutushinnasta.

Vyöhykehinnat koskevat ensisijaisesti uusia vuokrattavia tontteja, tontteja joiden päättyvät vuokrasopimukset uusitaan ja vuokramiehille myytäviä tontteja. Vyöhykehintojen korotukset eivät vaikuta vuokrattujen tonttien vuokriin vuokrakauden aikana, vaan vuokrat on sidottu elinkustannusindeksiin muutoksiin. Vuokrakauden (n. 50 vuotta) päätyttyä vuokrat päivitetään vastaamaan päättymisajankohdan vyöhyke-hintoja.

#### KUNTIEN JA KAUPUNKIEN HINTOJA

Lähikaupungeista Riihimäellä omakotitonttien hinnat ovat välillä 30 – 34 €/m<sup>2</sup>, Hyvinkäällä 48 – 50 €/m<sup>2</sup>, Hämeenlinnassa kantakaupungissa 24 - 37 €/m<sup>2</sup>, kantakaupungin ulkopuolella 2 – 5 €/m<sup>2</sup> sekä Mäntsälän kunnassa noin 22 – 58 €/m<sup>2</sup>. Lahden kaltaisissa kaupunkikeskuksissa omakotitonttien hinnat ovat Jyväskylässä noin 20 – 60 €/m<sup>2</sup>, Kuopiossa kantakaupungin alueella noin 25 – 70 €/m<sup>2</sup>, kantakaupungin ulkopuolella maaseutualueilla 1 – 2 €/m<sup>2</sup> ja Oulun kantakaupungissa noin 37 – 106 €/m<sup>2</sup>.

Lahden seudun kunnista ja kaupungeista Asikkalassa omakotitonttien hinnat ovat välillä 4 – 24 €/m<sup>2</sup>, Hollolassa 11 – 58 €/m<sup>2</sup>, Orimattilassa 4 – 24 €/m<sup>2</sup>, Heinolassa 3 – 23 €/m<sup>2</sup> ja litissä 3 – 7 €/m<sup>2</sup>.

Lahden kaupungin omakotitonttien hinnoittelun tavoitteena on ollut päästä hintavyöhykkeestä riippumatta vähintään omakustannushintaan, jolloin saatavilla tuloilla pystytään kattamaan alueen maapohjan hankinta- ja kaavoituskustannukset sekä kunnallistekniikan rakentamiskustannukset kaupungin toteuttamisvelvollisuuteen kuuluvilta osin. Tontin luovutuskuuntoon saattamiskustannuksista maanhankinta ja kaavoituskustannukset kattavat arviolta noin kolmasosan ja kunnallistekniikan rakentamiskustannukset noin kaksi kolmasosaa.

#### TOTEUTTAMISKUSTANNUKSET

Maankäyttö ja aluehankkeet on selvittänyt omakotitonttien luovutuskuntoon saattamisesta kaupungille aiheutuvia kustannuksia selvittämällä toteutuneet kustannukset Renkomäen Aikamatkan, Kytölänmäki II:n, Pirttiharjun Sompionkujan ja Karistonselän asemakaava-alueilla. Kustannuksissa huomioitiin rajatun asemakaava-alueen maanhankinta, kaavoituskustannukset, toteutuneet kadunrakennuskustannukset (runkotyöt, päällystys) sekä viheralueiden rakentamiskustannukset. Laskelmissa ei ole huomioitu kyseisten alueiden kokoojakatujen eikä puistojen ja leikkialueiden toteuttamiskustannuksia. Tulot on laskettu alueelta luovutettavien omakotitonttien kokonaispinta-alan ja vyöhykehintojen tulolla. Alueiden omakotitontin luovutuskuntoon saattamisen kustannukset olivat kaupungille noin 29 - 41 €/m<sup>2</sup>.

Kaupunkirakenteen tiivistyessä uudet omakotitonttialueet tulevat sijoittumaan yhä enemmän maastoltaan haasteelliseen ympäristöön. Tämä tulee osaltaan nostamaan kunnallistekniikan rakentamisen kustannuksia samoin kuin hulevesiasioiden korostuminen uusilla alueilla.

Indeksien kehitys edellisen hintojen korotusten jälkeen aikavälillä 5/2015 – 1/2021 on ollut seuraava:

- maarakennuskustannukset – 2,6 %
- asuinrakennuskustannukset + 9,8 %
- elinkustannukset + 5,2 %.

#### ESITYS

Koska omakotitonttien hintoja ei ole korotettu kuuteen vuoteen, tonttien luovutuskuntoonlaittamiskustannukset ovat nousseet ja indeksien muutosten kokonaisvaikutukset omakotirakentamiseen ovat kasvaneet, maankäyttö ja aluehankkeet esittää, että tekninen ja ympäristölautakunta

korottaa vanhan Lahden kaupungin alueen vyöhykehintoja 1 – 2 €/m<sup>2</sup>.

Lisäksi esitetään pieniä muutoksia vyöhykejakoon siten, että erot viereisten hintavyöhykkeiden yksikköhintojen välillä pienenevät.

Vanhan Nastolan alueella tonttien menekki on ollut heikohkoa lukuun ottamatta Villähteen aluetta, jossa tonttien menekki on ollut kohtuullinen alle 1 200 m<sup>2</sup>:n tonteilla. Vanhan Nastolan vanhimmat asemakaavat luovutuksessa olevien tonttien alueilla ovat 1990-luvulta ja uusimmat kaavat 2010-luvun alkupuolelta. Lahden ja Nastolan yhdistyessä Nastolan tonttien vyöhykehinnat nousivat 7 – 12 €/n neliöhinnasta 10 – 28 euron neliöhintaan. Koska Nastolan tontit ovat keskimäärin pinta-alaltaan suurempia, kuin vanhan Lahden alueelta luovutettavat tontit, ovat tonttien vuokra- ja myyntihinnat lähes kantakaupungin tasoa. Tilanteen korjaamiseksi maankäyttö ja aluehankkeet esittää Nastolan alueen vyöhykkeiden sisälle tonttien maksimihinta-alueita, jolloin pinta-alaltaan suurien tonttien hinta ei nouse liian korkeaksi haitaten tonttien kysyntää. Maksimihinta tulee voimaan, jos alueen vyöhykehinta kerrottuna pinta-alalla ylittää maksimihinnan. Maksimihinta-alueilla on noin 60 tonttia, joiden osalta maksimihintamenettelyn tuottoja alentava kustannusvaikutus tontit myydessä on noin 200 000 € ja vuokratessa noin 10 000 €/vuosi.

Omakotitonttien 5 %:n vuokrahinta muodostuu maapohjan ja lohkomiskustannusten yhteishinnasta. Vuokrasopimuksia uusittaessa lohkomiskustannuksia ei ole enää lisätty vuokran hintaan. Kaupunki on perinyt lohkomiskustannukset tonttien (myös vuokratontit) myynnin yhteydessä. Jotta tonttien vuokralaiset asetettaisiin tasavertaiseen asemaan ja tonttien vuokrahinnoittelu olisi asiakkaalle selkeä ja yksiselitteinen, esitetään, että lohkomiskustannukset poistetaan vuokrahinnoittelusta ja ne peritään vain tontin ostajalta ostohetkellä

voimassa olevilla lohkomishinnoilla. Lohkomiskustannuksen vaikutus vuokraan voimassa olevalla hinnalla on 70 € per vuosi per uusi tontti.

Maankäyttö esittää, että voimassa olevan käytännön mukaan kaupungingeodeetti voi edelleen harkintansa mukaan johtosäännön rajoissa tonttikohtaisesti keskimääräisestä poikkeavien laatutekijöiden perusteella alentaa tai korottaa tontin tai tontinosan hintaa sekä määritellä kokonaisuudessaan tapauskohtaisella hintavyöhykkeellä tontin tai tontinosan hinnan. Omakotitonttien päättyvien vuokrasopimusten hinnoittelusta sopimuksia uusittaessa päättää tekninen ja ympäristölautakunta.

Strategianmukaisuus:

Esitys tukee strategian seuraavien tavoitteiden toteutumista:

- Lahti on 125 000 asukkaan kaupunki vuonna 2022 ja 150 000 asukkaan kaupunki vuonna 2030 (A1 kohta 1)
- kaupungin tulorahoitus vuonna 2022 riittää kattamaan nettoinvestoinnit (B3 kohta 4).

Asianosaisena: Ei asianosaisia.

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimus

Toimenpiteet

-

