

Lahden kaupunki, Kaupunkiympäristölautakunta, 15.06.2022

§ 96

Teollisuus- ja yritystonttien hinnoittelun perusteena olevien vyöhykehintojen vahvistaminen aikavälille 1.8.2022-31.7.2024

3368/10.00.02.01/2022

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

Kaupungingeodeetti Juha Helminen, 050 387 8710

Maankäyttöinsinööri Jouni Lehto, 0400 959 790

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä

Suunnittelujohtaja Honkanen Petri

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää teollisuus- ja yritystonttien yleiset hinnoitteluperiaatteet seuraavin ehdoin:

1. Kaupunki luovuttaa tontit vuokraamalla ja myymällä.
2. Tontin vuokralainen voi ostaa vuokra-aikana tontin omakseen ostohetkellä voimassa olevalla hinnoittelulla.
3. Tonttien hinnoittelussa noudatetaan 1.8.2022 alkaen liitteenä olevan kartan M-22-149 mukaista hinnoittelua ja vyöhykejako.
4. Tapauskohtaisilla hintavyöhykkeillä sijaitsevien tonttien osalta kaupunkiympäristölautakunta vahvistaa hinnat tapauskohtaisesti ja päättää tonttien luovutusehdoista.
5. Mikäli esirakennettu tontti sijaitsee muulla kuin tapauskohtaisella hintavyöhykkeellä lisätään vyöhykehintaan 5 €/m<sup>2</sup>.

6. Kaupunkiympäristölautakunta voi tonttikohtaisten tekijöiden perusteella alentaa tai korottaa tontin hintaa tapauskohtaisten hintavyöhykkeiden ulkopuolella.
7. Tonttien myyntihinta muodostuu tontin pinta-alan ja vyöhykehinnan tulosta lisättynä voimassa olevilla lohkomiskustannuksilla.
8. Tonttien elinkustannusindeksiin sidottu vuosivuokra on 5 % tontin pinta-alan ja vyöhykehinnan tulosta.
9. Tämä hinnoittelupäätös on voimassa 31.7.2024 asti tai siihen saakka, kun uusi vyöhykehintapäätös saa lainvoiman.

## Perusteluosa

Tekninen ja ympäristölautakunta on päättänyt kahden vuoden välein kaupungin teollisuus- ja yritystonttien (jäljempänä yritystontit) hinnoitteluperusteista. Edellinen hinnoittelupäätös on keväältä 2020, jolloin lautakunta päätti pitää voimassa keväällä 2018 hyväksymänsä vyöhykejaon ja -hinnoittelun 31.7.2022 saakka. Edellinen hintojen korotus vanhan Lahden alueella tehtiin kaupunginvaltuuston päätöksellä toukokuussa 2014. Vanhan Nastolan alueella nykyiset vyöhykehinnat vahvasti yhdistymishallitus päätöksellään syksyllä 2015. Liiketonttien hinnoittelusta lautakunta päättää tonttikohtaisesti.

Tontteja on luovutettu vuosittain keskimäärin 7-10 kappaletta. Tällä hetkellä tontteja on vapaana noin 60 kpl. Vapaana olevat yritystontit ovat pääsääntöisesti hajatontteja olemassa olevilla yritysalueilla, joihin kunnallistekniikka on jo rakennettu.

Voimassa olevan vyöhykehinnaston mukaiset tonttien neliöhinnat sijoittuvat haarukkaan 5-18 euroa. Keskusta lähiympäristöineen sekä Kujalan ja Metsä-Pietilän osin esirakennetut tontit sijaitsevat tapauskohtaisilla alueilla, joilla hinnat määritellään tonteittain.

Nykyinen maailman tilanne on vaikuttanut maailmanlaajuisesti rahoitusmarkkinoihin ja lisännyt yleistä epävarmuutta. Inflaatio on noussut viime kuukausina voimakkaasti (n. 3-5%) ja kuluvan vuoden inflaatioksi odotetaan 4-5%. Tämä on nostanut rakentamisen hintaa niin palvelujen kuin materiaalienkin osalta. Lisäksi osalla rakennusmateriaaleista on saatavuusongelmia.

Lähikaupungeista Hyvinkäällä yritystonttien hinnat ovat välillä 13,5-15,5 €/m<sup>2</sup>, Hämeenlinnassa 1,50-19 €/m<sup>2</sup>, Kouvolassa 5-20 €/m<sup>2</sup> ja Riihimäellä 3,6-21 €/m<sup>2</sup> sekä Mäntsälän kunnassa noin 13-16 €/m<sup>2</sup>.

Lahden seudun kunnista ja kaupungeista litissä yritystonttien hinnat ovat 3 €/m<sup>2</sup>, Heinolassa 3-9,5 €/m<sup>2</sup>, Hollolassa 3,5-35 €/m<sup>2</sup> ja Orimattilassa 6 €/m<sup>2</sup>.

Esitetyn perusteella nykyisten yritystonttien vyöhykehintojen on katsottu vastaavan alueen markkinahintaa olevan näin Kuntalain (130 §) ja EY:n valtiontukisäädösten mukaiset. Koska kilpailukykyisellä tonttien hinnoittelulla on pyritty tukemaan työpaikkamäärän kasvua luomalla Lahteen sijoituville yrityksille hyvät sijoittumis- ja toimintaedellytykset, ei vyöhykehintoihin ole katsottu perustelluksi esittää muutoksia. Koska Lotilan ja Saksalan teollisuusalueen saavutettavuus ja liikenneyhteydet ovat parantuneet huomattavasti kehätien valmistuttua, esitetään ko. alue liitettäväksi tapauskohtaiseen hintavyöhykkeeseen (aikaisemmin 18 €/m<sup>2</sup>). Muutos on esitetty punaisella liitekartassa M-22-149.

Vaikutusten arviointi on tehty kaavoituksen yhteydessä.

Strategian mukaisuus:

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

Houkuttelemme uusia yrityksiä Lahden alueelle ketterällä ja monipuolisella kaavoituksella, lupapalveluja sujuvoittamalla sekä seudullisella yhteistyöllä.

Kasvamme kehittyvänä yliopistokaupunkina ja tuemme yritysten kasvua laajalla korkeakoulujen, oppilaitosten ja yritysten yhteistyöllä.

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto

## Toimenpiteet

-