

Kaupunkiympäristölautakunta

Päätöspäivämäärä 24.05.2023 § 56

Lahden kaupunki, Kaupunkiympäristölautakunta, 24.05.2023

§ 56

Omakotitonttien hinnoittelun perusteena olevien vyöhykehintojen vahvistaminen aikavälille 1.8.2023-31.7.2025

2328/10.00.00.03/2023

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

Kaupunginegodeetti Juha Helminen p. 050 387 8710

Maankäyttöinsinööri Petri Solonen p. 050 398 5396

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä

Suunnittelujohtaja Honkanen Petri

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää, että uudet ja ns. jatkuvasti haettavina olevat sekä vuokramiehille myytävät omakotitontit ja tontinosat sekä uusittavat omakotitonttien vuokrasopimukset hinnoitellaan seuraavin ehdoin:

1. Omakotitonttien hinnoittelussa noudatetaan 1.8.2023 alkaen liitteenä olevan kartan M-23-78 mukaista hinnoittelua ja vyöhykejakoja.
2. Hintavyöhykkeiden sisällä olevat erityishinnoitellut tontit hinnoitellaan edelleen alkuperäisillä hinnoitteluperiaatteilla.
3. Omakotitonttien luovutushinta muodostuu tontin pinta-alan ja vyöhykehinnan tulosta lukuun ottamatta maksimihinta-alueita.
4. Vuokrattavien tonttien elinkustannusindeksiin sidottu vuosivuokra on

5 % tontin luovutushinnasta.

5. Tontteja myytäessä kaupunki perii ostajalta myyntihetkellä voimassa olevan lohkomiskustannuksen.

6. Kaupungeingeodeetti voi harkintansa mukaan johtosäännön rajoissa tonttikohtaisesti keskimääräisestä poikkeavien laatutekijöiden perusteella alentaa tai korottaa tontin tai tontinosan hintaa sekä määrittellä kokonaisuudessaan tapauskohtaisella hintavyöhykkeellä tontin tai tontinosan hinnan.

7. Omakotitonttien päättyviä maanvuokrasopimuksia uusittaessa kaupunkiympäristölautakunta päättää tapauskohtaiselle vyöhykkeelle yksikköhinnan, jolla uusi vuokra määritetään.

8. Tämä hinnoittelupäätös on voimassa 31.7.2025 asti tai siihen saakka, kun uusi vyöhykehintapäätös saa lainvoiman.

Perusteluosa

HINNOITTELUN NYKYTILANNE

Kaupunkiympäristölautakunta päättää kahden vuoden välein kaupungin omakotitonttien hinnoitteluperusteista. Edellinen hinnoittelupäätös on keväältä 2021, jolloin lautakunta päätti kahdeksalla yhdeksästätoista vyöhykkeestä korottaa vyöhykehintoja 1–2 eurolla per neliö ja yhdistää Launeen ja Kerinkallion vyöhykkeet. Lisäksi lautakunta päätti asettaa Nastolan keskimääräistä pinta-alaa suuremmille tonteille maksimihinnat, jolloin pinta-alaltaan suurten tonttien hinta ei nouse liian korkeaksi haitaten tonttien kysyntää. Maksimihinta tulee voimaan, jos alueen vyöhykehinta kerrottuna pinta-alalla ylittää maksimihinnan.

Vuoden 2021 hinnoittelupäätöstä edeltävä hintojen korotus vanhan Lahden alueella tehtiin teknisen lautakunnan toukokuun 2015 päätöksellä.

Tällöinkin hinnat nousivat 1–2 €/m². Lahden ja Nastolan yhdistyessä

1.1.2016 Nastolan tonttien vyöhykehinnat nousivat 7–12 €/n neliö hinnasta 10–28 euron neliöhintaan.

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

Voimassa olevan vyöhykehinnaston mukaiset tonttien neliöhinnat sijoittuvat haarukkaan 11–48 euroa per neliö. Keskustan tuntumassa olevat sekä erityisarvoja omaavat tontit hinnoitellaan tapauskohtaisesti. Viime vuosina tapauskohtainen hinta on vaihdellut välillä 70–120 €/m². Uudet luovutettavat omakotitontit sijaitsevat pääsääntöisesti 34 euron hintavyöhykkeillä. Omakotitonttien luovutushinta muodostuu tontin pinta-alan ja vyöhykehinnan tulosta. Vuokrattavien tonttien elinkustannusindeksiin sidottu vuosivuokra on 5 % tontin luovutushinnasta. Tontteja myytäessä kaupunki perii ostajalta myyntihetkellä voimassa olevan lohkomiskustannuksen (esityshetkellä 1 400 euroa alle 2 000 m²: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.

KUNTIEN JA KAUPUNKIEN HINTOJA

Lähikaupungeista Riihimäellä omakotitonttien hinnat ovat välillä 32–35 €/m², Hyvinkäällä 43–52 €/m², Hämeenlinnassa kantakaupungissa 30 – 71 €/m² ja Mäntsälän kunnassa noin 28–48 €/m². Lahden kaltaisissa

kaupunkikeskuksissa omakotitonttien hinnat ovat Jyväskylässä noin 30–60 €/m², Kuopiossa kantakaupungin alueella noin 25–70 €/m² ja Oulun kantakaupungissa noin 21–94 €/m².

Lahden seudun kunnista ja kaupungeista Asikkalassa omakotitonttien hinnat ovat välillä 4–24 €/m², Hollolassa 11–31 €/m², Orimattilassa 4 – 24 €/m², Heinolassa 2–23 €/m² ja Iitissä 3–7 €/m².

TOTEUTTAMISKUSTANNUKSET

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 luovutuskuntoon saattamiskustannuksista maanhankinta ja kaavoituskustannukset kattavat arviolta noin kolmasosan ja kunnallistekniikan rakentamiskustannukset noin kaksi kolmasosaa.

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 maanhankintakustannukset, kaavoituskustannukset, toteutuneet kadunrakennuskustannukset (runkotyöt, päällystys) sekä viheralueiden rakentamiskustannukset. Laskelmissa ei ole huomioitu kyseisten alueiden kokoojakatujen eikä puistojen ja leikkialueiden toteuttamiskustannuksia. Asemakaava-alueista saatavat tulot on laskettu alueelta luovutettavien omakotitonttien kokonaispinta-alan ja vyöhykehintojen tulolla. Alueiden

omakotitontin luovutuskuntoon saattamisen kustannukset olivat kaupungille noin 29 – 41 €/m².

Kaupunkirakenteen tiivistyessä uudet omakotitonttialueet tulevat sijoittumaan yhä enemmän jo vanhaan rakennettuun tai maastoltaan haasteelliseen ympäristöön. Tämä tulee osaltaan nostamaan kunnallistekniikan rakentamisen kustannuksia samoin kuin hulevesiasioiden korostuminen uusilla alueilla. Kaikkiaan kunnallistekniikan rakentamisen kustannukset ovat viime vuosina nousseet voimakkaasti polttonesteiden ja rakennusmateriaalien voimakkaan hinnannousun seurauksena, mitä todentaa esitettävä indeksitarkastelu.

INDEKSIT

Indeksien kehitys edellisen hintojen korotusten jälkeen aikavälillä 6/2021 – 3/2023 on ollut seuraava:

- maarakennuskustannukset 19,5 %
- asuinrakennuskustannukset + 12,9 %
- elinkustannukset + 13,6 %.

TONTTITILANNE JA TONTTIMARKKINA

Kaupungilla on viime vuosina ollut keskimäärin noin 100 tonttia vapaasti haettavissa kuukausittain. Toukokuussa vapaita tontteja on haussa 117 kpl, joista 70 sijaitsee vanhan Lahden ja 47 vanhan Nastolan alueilla. Lisäksi kaupunki laittoi huhtikuussa 14 uutta omakotitonttia hakuun ja yhden luovutettavaksi avoimella tarjouskilpailulla. Lokakuun uusien tonttien hakuun on tavoitteena laittaa noin 20 tonttia. Vanhan Nastolan Taivaanrannan ja Hähniemen kaava-alueilla on yksityistä tonttitarjontaa

markkinoilla noin 130 tonttia. Kaupungilla on asemakaavavalmista omakotitonttivarantoa noin 200 tonttia.

Tämänhetkisestä taloudellisesta epävarmuudesta ja voimakkaasta rakentamisen hintojen noususta johtuen asuntorakentaminen ja tonttimarkkinat ovat haasteellisessa ja odottavassa tilassa. Tätä osaltaan kuvaa kevään tonttihaku, jossa saatiin vain kaksi hakemusta, kun hakemuksia normaalissa tilanteessa saadaan minimissäänkin kymmeniä.

ESITYS

Huolimatta esityshetken haasteellisesta markkinatilanteesta kaupungin omakotitonttien omakustannushintatavoitteen toteutumisen varmistamiseksi voimakkaan maanrakentamisen hinnannousun seurauksena kaupunkisuunnittelu esittää vyöhykehintoihin maltillisia muutoksia seuraavasti;

- Vanhan Lahden kaupungin alueen vyöhykehintoja korotetaan 1–2 €/m².
- Nastolan itäisille vyöhykkeille ei tehdä korotuksia.
- Villähteen 28 €/m² vyöhyke jaetaan kahtia kysynnän mukaan siten, että junaradan pohjoispuolen vyöhykehinnaksi esitetään 29 €/m² ja eteläpuolen 22 €/m² siten, että eteläpuolen tonttien maksimihinta on 27 000 €.

Kaupunkisuunnittelu 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 määrittellä kokonaisuudessaan tapauskohtaisella hintavyöhykkeellä tontin tai tontinosan hinnan.

Omakotitonttien päättyviä maanvuokrasopimuksia uusittaessa hinnoittelusta päättää kaupunkiympäristölautakunta, jos tontit tai osa niistä sijaitsee tapauskohtaisella hintavyöhykkeellä.

Strategianmukaisuus:

Esitys tukee Lahti 2030 Tehty kestäväksi strategian seuraavien tavoitteiden toteutumista:

- Suomen johtava ympäristökaupunki hyödyntää edelläkävijän potentiaalinsa ja tarjoaa yrityksille sekä asukkaille kestävän kaupunkirakenteen ja kilpailukykyisen liiketoimintaympäristön
- vahvistamalla kaupungin asemaa pääkaupunkiseudun lähialueena
- tukemalla lapsiperheitä, vahvistamme lasten ja nuorten hyvinvointia sekä tarjoamme terveelliset ja turvalliset oppimisen ja kasvun ympäristöt
- rakentamalla kaupungin toiminnan talouden kestäväälle kasvulle.

Asianosaisena: Ei asianosaisia.

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimus

Toimenpiteet

-