

Tarkastuslautakunta

Päätöspäivämäärä 10.11.2023 § 74

Lahden kaupunki, Tarkastuslautakunta, 10.11.2023

§ 74

Maa- ja asuntopolitiikka

5951/00.04.00.00/2021

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

Tarkastusjohtaja Reijo Ollikka, p. 050 559 4016

Päätös

Merkittiin tiedoksi.

Esittelijä

Tarkastusjohtaja Ollikka Reijo

Päätösehdotus

Lautakunta merkitsee saadut selvitykset tiedoksi.

Asian käsittely

Kaupunkikehitysjohta Olli Alho sekä kaupungingeodeetti Juha Helminen esittelivät tarkastuslautakunnalle MAL-sopimuksen sekä Lahden kaupungin maa- ja asuntopolitiikan ajankohtaisia asioita. Esityksistä ja keskustelusta tuli esiin mm. seuraavaa:

- Väestöennusteen mukaan väestön kehitys on -20 % vuoteen 2040 mennessä. Lasten määrä vähenee ja vanhemman väestön määrä kasvaa. Lahden kaupungin strategiassa on asetettu kaupungin väestönkasvun tavoitteeksi 0,5 prosentin vuosittainen kasvu, jonka mukaan vuonna 2040 kaupungin väkiluku olisi 131 386, tilastokeskuksen ennusteen mukaan väestön määrä vuonna 2040 olisi 118 923 ja trendiennusteen mukaan 123 420. Lahti on

muuttovoittoinen kaupunki, esim. opiskelijat lisäävät väestön määrää.

- BKT:n kehitys, inflaation kasvu ja korkokehitys ovat vaikuttaneet asuntomarkkinoihin. Asuntomarkkinat ovat olleet edellisen kerran yhtä alhaisella tasolla 90-luvulla. Asuntotuotanto Lahdessa on vielä vuonna 2023 kohtuullisella tasolla (noin 500 uutta asuntoa), ennusteiden mukaan vuonna 2024 tuotanto laskee noin puoleen tämänhetkisestä. Lahden asuntotilanne on hyvä, vuokra-asuntoja on saatavilla useita satoja, pullonkaulana on uustuotanto.
- Kaupunki omistaa sen maapinta-alasta noin 24 %. Kaupungin tavoitteena on omistaa vähintään viiden vuoden raakamaavaranto. Tällä hetkellä kaupungilla on määrällisesti riittävä raakamaavaranto, joka ei kuitenkaan kaikilta osin sijoitu kysyntää vastaavasti. Nykyisen noin viiden vuoden varannon ylläpitäminen edellyttää noin 40–50 ha vuotuista maahankintaa ja 4 milj. euron rahallista panostusta. Kaupungin tavoitteena on hankkia asemakaavoittamaton raakamaa ensisijaisesti vapaaehtoisin kaupoin poissulkematta lunastuksen mahdollisuutta.
- Kaupungin maaomaisuuden tasearvo on noin 137 milj. euroa. Vuonna 2023 maanvuokratulot (tonttivuokrat) ovat noin 15,1 milj. euroa. Maanhankintamenot keskimäärin 3,9 milj. euroa/vuosi ja maan myyntitulot keskimäärin 5,5 milj. euroa/vuosi.
- Kaupunki omistaa 160 yritystonttia, joiden yhteenlaskettu pinta-ala on noin 140 ha. Tontteja on määrällisesti riittävästi, mutta sijainti ja koko eivät vastaa kaikilta osin kysyntää. Kaupungin strategian 2023 yhtenä kärkihankkeena on asemakaavoittaa uutta yrityselämän aluetta 20 ha vuodessa. Kaupungin tavoitteena on jatkaa tonttien esirakentamista myös jatkossa resurssiensa mukaisesti. Yritystonttivarannon kasvattaminen on kallista ja edellyttää

lisäpanostusta maahankintaan, kaavoitukseen ja erityisesti esirakentamiseen. Lahden alueella tonttien esirakentaminen on kallista maan muotojen vuoksi.

- Asemakaavoitettua kerrostalorakennusoikeutta Lahdessa on noin 525.000 k-m<sup>2</sup>, josta 2/3 on yksityisessä omistuksessa. Kerrostalotonttivarannon kasvattamiseen ei ole välitöntä tarvetta.
- Rivi- ja kaupunkipientalotontteja on kaupungin omistuksessa noin 50 kpl, suurin osa tonteista sijaitsee alueilla, joilla ei ole erityistä kysyntää. Mikäli halutaan säilyttää monipuolinen asuntotuotanto, on välitön tarve rivi- ja kaupunkipientalotonttien asemakaavoittamiselle. Rivi- ja kaupunkipientaloja rakennetaan noin 80 asuntoa vuosittain. Kaupungilla oli vuoden 2023 alussa 270 rakentamatonta asemakaavoitettua tonttia, joista n. 120 tontissa on kunnallistekniikka.
- Omakotitalojen tonttivaranto on määrällisesti riittävä. Tontit sijaitsevat kuitenkin pääosin sellaisissa kaupunginosissa, joille ei ole kysyntää. Yksityisessä omistuksessa on 670 asemakaavoitettua omakotitonttia, joista noin 500 tontissa on kunnallistekniikka.
- Pippo-Kujala on keskeinen paikka E75-valtatien varrella. Alueella on erinomainen saavutettavuus sekä logistisesti että työmatkaliikenteessä. Alueen pinta-ala on noin 690 ha. Alueen valmistuttua sen odotetaan tuovan jopa 1500–2000 uutta työpaikkaa Lahteen. Mikäli hanke toteutuu, sen esitöihin kuluneet suuret investoinnit saadaan katettua muutamassa vuodessa, jonka jälkeen hankkeella on positiiviset vaikutukset kaupungin talouteen. Kaupungin organisaation oma osaaminen ei ole ollut riittävä näin suureen hankkeeseen (valvonta, rakennuttaminen jne.) Hankkeessa on jouduttu käyttämään konsulttiyritystä. Työnjohdon ja valvonnan

kustannukset ovat olleet noin 1 % hankkeen kokonaiskustannuksista.

- MAL-sopimuksen 47 toimenpiteestä tämänhetkisen tiedon mukaan 25 kpl toteutuu aikataulussa ja suunnitellusti, täydennettäviä toimenpiteitä on 16 kpl ja kuudessa hankkeessa on vielä vakavia puutteita.
- MAL-sopimuksen myötä valtion tuki vuosien 2021–2023 toimenpiteisiin on lähtökohtaisesti ollut 50 % hankkeiden rahoituksesta, loppu on ollut kuntarahoitusta. Lahden seudulle on saatu sopimuskauden aikana yli 12 milj. euroa valtion avustusta.
- MAL-sopimuksen uudella sopimuskaudella 2024-> sopimuksen teemat säilynevät samana kuin nykyisellä sopimuskaudella:
  - Kestävä ja vähähiilinen yhdyskuntarakenne ja liikennejärjestelmä
  - Asuminen ja elinympäristön laatu
  - Elinvoimainen Lahden kaupunkiseutu.

## Perusteluosa

Kaupunginvaltuusto hyväksyi 4.9.2023 Lahden kaupungin asunto- ja maapoliittiset linjaukset 2023-2028 (oheismateriaalissa). Asunto- ja maapoliittinen ohjelma on laatuaan ensimmäinen ja sen laatimisessa on pyritty liittämään asunto- ja maapolitiikan linjaukset vahvemmin osaksi kaupungin strategiaa ja yleiskaavatyötä sekä kirjaamaan nykyisiä menettelytapoja. Asunto- ja maapoliittiset linjaukset laaditaan MAL -kausien mittaisiksi.

Asuntopolitiikalla tarkoitetaan toimenpiteitä, joilla varmistetaan kaupungin mahdollisuus kasvaa tasapainoisesti ja että kasvua vastaavalle asuntorakentamiselle on kaupungissa edellytykset.

Maapolitiikalla tarkoitetaan kaupungin maanhankintaan, -luovutukseen ja -käyttöön, maaomaisuuden hallintaan ja yksityisessä maanomistuksessa olevien alueiden kaavoittamisen edistämiseen liittyvä toimenpiteitä ja periaatteita.

Kokouksessa ovat asiantuntijointa kaupunkikehitysjohtaja Olli Alho ja kaupungingeodeetti Juha Helminen.

Käsiteltäviä asioita mm:

- MAL-sopimuksen ohjausvaikutus,
- asuntotuotanto - kysyntä,
- maanomistus, raakamaatilanne, maan hankinta ja maan hinta,
- tonttivaranto - tonttien kysyntä,
- ajankohtaisista asioista erityisesti Pippon tilanne.

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto

## Toimenpiteet

-