

Kaupunkiympäristölautakunta

Päätöspäivämäärä 18.12.2024 § 163

Lahden kaupunki, Kaupunkiympäristölautakunta, 18.12.2024

§ 163

Lahden kaupungin omakotitonttien luovutusperiaatteet

5353/10.00.00.03/2024

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

Tonttipäällikkö Anna-Leena Rouhiainen p. 050 555 9101

Maankäyttövalmistelija Heidi Hakala p. 044 483 1674

Maankäyttöinsinööri Petri Solonen p. 050 398 5396

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Kaupunkiympäristölautakunta tarkasti pöytäkirjan tämän asian osalta heti.

Esittelijä

Suunnittelujohtaja Helminen Juha

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää hyväksyä liitteen 1 mukaiset omakotitonttien luovutusperiaatteet. Luovutusperiaatteet astuvat voimaan 1.2.2025. Omakotitonttien kauppakirja- ja maanvuokrasopimusmallipohjat päivitetään vastaamaan uusia luovutusperiaatteita.

Luovutusperiaatteista voidaan poiketa erityisin perustein kaupungin hallintosäännön ja päätösvallan delegointipäätösten toimivaltaan perustuvalla päätöksellä.

Kaupunkiympäristölautakunta tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta heti.

Perusteluosa

Kaupungilla on tällä hetkellä (tilanne 2.12.2024) vapaita haettavissa olevia omakotitontteja 111 kpl, luovutettavissa ja rakennettavissa olevaa omakotitonttivarantoa 69 kpl (ei haettavissa) sekä muuta omakotitonttivarantoa (ei rakennettavissa eikä haettavissa) 95 kpl. Omakotitonttivarantoa on yhteensä 275 kpl.

Lahden kaupungin tonttien luovutuksen linjaukset on kirjattu Lahden kaupungin asunto- ja maapoliittisiin linjauksiin 2023–2028. Tämän lisäksi on päätetty erilliset omakotitonttien luovutusperiaatteet. Nyt voimassa olevat omakotitonttien luovutusperiaatteet on päätetty vuonna 2019 (Tekninen ja ympäristölautakunta 13.2.2019 § 27). Omakotitonttien hinnoittelu perustuu erikseen päätettyihin omakotitonttien vyöhykehintoihin. Vyöhykehinnat on päivitetty viimeksi vuonna 2023 ja niitä päivitetään kahden vuoden välein.

Kaupunki luovuttaa tällä hetkellä jatkuvassa haussa olevia omakotitontteja kuukausittaisiin haku aikoihin perustuen. Tonttihakemuksia voi jättää haettavissa oleviin tontteihin kunkin kalenterikuukauden ajan. Uusia tontteja pyritään asettamaan haettavaksi kaksi kertaa vuodessa: huhtikuun ja lokakuun haussa. Sekä jatkuvassa haussa olevien että uusien tonttien saajat valitaan harkintaan perustuen muun muassa hakijoiden asuntotarpeeseen ja perhekokoon perustuen. Jatkuvan haun tonttien saajista päättää viranhaltija ja uusien alueiden tonttien saajista päättää kaupunkiympäristölautakunta.

Omakotitonttien kysyntä on ollut kahden vuoden ajan hyvin maltillista. Eniten tonttihakemuksia on jätetty Kariston, Aikamatkan ja Kytölän

alueille. Omakotitonttihakemuksia ja luovutuksia vuosina 2020–2024 on ollut seuraavasti:

Vuosi 2020: 227 hakemusta, 67 luovutusta

Vuosi 2021: 386 hakemusta, 70 luovutusta

Vuosi 2022: 196 hakemusta, 46 luovutusta

Vuosi 2023: 86 hakemusta, 24 luovutusta

Vuosi 2024: 45 hakemusta, 24 luovutusta (tilanne 2.12.2024)

Merkittävät kysynnän vaihtelut, eri elämänvaiheissa olevien tontinhakijoiden parempi huomioiminen tontinluovutuksessa sekä tontinluovutusprosessin tehostaminen ja selkeyttäminen on tuonut esiin tarpeen tarkastella omakotitonttien luovutusperiaatteita uudelleen. Myös tonttien rakentuminen on noussut yhdeksi ongelmaksi kaupungin omakotitonttien luovutuksessa ja uusien luovutusperiaatteiden kirjaukset tukevat myös tonttien rakentumisen edistämistä. Tyhjinä seisovat luovutetut tontit aiheuttavat paljon kysymyksiä ja selvitystyötä asiakaspalvelussa sekä tyytymättömyyttä rakentajien keskuudessa.

Omakotitonttien luovutusperiaatteiden muutokset liittyvät niihin asioihin, joissa on tunnistettu epäkohtia joko tontteja luovuttavan henkilöstön tai asiakkaiden näkökulmasta. Merkittävimmät muutokset omakotitonttien luovutusperiaatteissa liittyvät jatkuvassa haussa olevien tonttien kuukausittaisesta hakuajasta luopumiseen, hakemuksiin perustuvasta harkinnasta (asunnon tarve, perhekoko, ym.) luopumiseen, vuoden määräajan vaatimukseen rakennusluvan hakemiselle luovutuskirjan allekirjoittamisesta sekä "tonttikarensiajan" lyhentämiseen. Kaikki muutokset on kuvattu liitteessä 1.

Uusien alueiden (tonttien) osalta luovutusperiaatteita tarkennetaan erillisellä kaupunkiympäristölautakunnan päätöksellä ja jokaisesta

luovutuksesta laaditaan erillinen luovutuspäätös (viranhaltijapäätös).

Luovutusehtoja tarkistetaan jatkossa tarpeen mukaan.

Kuntalaisvaikutukset: Luovutusperiaatteet lisäävät kaupungin tontinluovutuksen läpinäkyvyyttä sekä selkeyttävät omakotitonttien luovutusprosessia asiakkaan näkökulmasta. Luovutusperiaatteet myös nopeuttavat tontinhankintaa. Luovutusperiaatteet huomioivat paremmin asukkaiden erilaiset elämäntyyliä ja perhekoot sekä parantavat rakennusalan yritysten toimintaedellytyksiä.

Organisaatiovaikutukset: Omakotitonttien luovutusperiaatteet selkeyttävät omakotitonttien luovutusprosessia omakotitontteja luovuttavan henkilöstön näkökulmasta. Luovutusperiaatteet nopeuttavat ja tehostavat tontinluovutusprosessia sekä siihen liittyvää päätöksentekoa. Luovutusperiaatteet mahdollistavat tonttien rakennuslupien hakemusten jakautumisen tasaisemmin koko vuodelle.

Ympäristövaikutukset: Luovutusperiaatteet varmistavat tonttien rakentamisen aiempaa paremmin, mikä lisää asuinalueiden viihtyisyyttä. Tyhjinä seisovat tontit aiheuttavat paljon tyytymättömyyttä rakentajien keskuudessa. Uudet tontit pyritään asettamaan haettavaksi vasta, kun alueen kadut on rakennettu sorapinnalle.

Talousvaikutukset: Tontinluovutuksen prosessin nopeuttaminen ja joustavoittaminen voi lisätä tonttien vuokraamista ja mahdollista myyntiä. Se mahdollistaa omakotirakentajien lisäksi erilaisten rakennuttajien, pienten toimijoiden ja yhteisöllisten hankkeiden aloitusta. Muutokset suoraviivaistavat tekemistä, päätöksentekoa ja säästävät näin työaikaa ja siten myös euroja.

Yhteydet strategiaan: Kestävästi elinvoimainen

Kaupunkiympäristölautakunta

Päätöspäivämäärä 18.12.2024 § 163

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto

Toimenpiteet

-