

Kaupunkiympäristölautakunta

Päätöspäivämäärä 11.09.2024 § 107

Lahden kaupunki, Kaupunkiympäristölautakunta, 11.09.2024

§ 107

Yritystonttien hinnoittelu perusteena olevien vyöhykehintojen vahvistaminen aikavälille  
1.10.2024 - 30.9.2026

3913/10.00.00.03/2024

**Asian valmistelija / lisätietojen antaja**

Suunnittelujohtaja Juha Helminen p. 050 387 8710

Maankäyttöinsinööri Jouni Lehto p. 0400 959 790

**Päätös**

Päätösehdotus hyväksyttiin.

**Esittelijä**

Suunnittelujohtaja Helminen Juha

**Päätösehdotus**

Kaupunkiympäristölautakunta päättää yritystonttien yleiset hinnoitteluperiaatteet seuraavin ehdoin:

1. Tonttien hinnoittelussa noudatetaan 1.1.2024 alkaen liitteenä olevan kartan M-24-175 mukaista hinnoittelua ja vyöhykejakoa.
2. Tapauskohtaisilla hintavyöhykkeillä ja esirakennetuilla alueilla sijaitsevien tonttien osalta kaupunkiympäristölautakunta vahvistaa hinnat tapauskohtaisesti ja päättää tonttien luovutusehdoista.
3. Suunnittelujohtaja tai tonttipäällikkö voi harkintansa mukaan johtosäännön rajoissa tonttikohtaisesti keskimääräisestä poikkeavien laatutekijöiden perusteella alentaa tai korottaa tontin tai tontinosan hintaa tapauskohtaisten hintavyöhykkeiden ulkopuolella.
4. Tontin myynnin yhteydessä kaupunki perii ostajalta tontin

lohkomiskustannukset voimassa olevan hinnaston mukaisesti.

5. Tämä hinnoittelupäätös on voimassa 30.9.2026 asti tai siihen saakka, kun uusi vyöhykehintapäätös saa lainvoiman.

## Perusteluosa

### NYKYTILANNE

Kaupunkiympäristölautakunta päättää kahden vuoden välein kaupungin yritystonttien hinnoitteluperusteista. Edellinen hinnoittelupäätös on keväältä 2022, jolloin lautakunta päätti pitää voimassa keväällä 2020 hyväksymänsä vyöhykehinnat ja muuttaa Vanhanradankadun ja Kasaajankadun välisen alueen tapauskohtaiseksi hintavyöhykkeeksi.

Viimeisin hintojen korotus vanhan Lahden alueella tehtiin kaupunginvaltuuston päätöksellä toukokuussa 2014, jolloin hinnat nousivat 1 €/m<sup>2</sup>. Vanhan Nastolan alueen nykyiset vyöhykehinnat vahvisti yhdistymishallitus päätöksellään syksyllä 2015. Liiketonttien hinnoittelusta lautakunta päättää tonttikohtaisesti.

Vyöhykehinnat koskevat ensisijaisesti uusia luovutettavia tontteja, tontteja, joiden päättyvät vuokrasopimukset uusitaan ja vuokralaisille myytäviä tontteja ja tontinosia. Vyöhykehintojen muutokset eivät vaikuta vuokrattujen tonttien vuokriin vuokrakauden aikana, vaan vuokrat on sidottu elinkustannusindeksiin muutoksiin. Vuokrakauden päättyttyä vuokrasopimuksia uusittaessa vuokrat päivitetään vastaamaan päättymisajankohdan vyöhykehintoja.

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

Yritystonttien luovutusperiaatteet on hyväksytty Lahden kaupungin asunto- ja maapoliittisissa linjauksissa 2023–2028.

#### TONTTITILANNE

Kaupungilla on tällä hetkellä noin 55 yritystonttia vapaasti haettavissa. Vapaana olevat yritystontit ovat pääsääntöisesti yksittäisiä tontteja olemassa olevilla yritysalueilla, joihin kunnallistekniikka on jo rakennettu. Tontteja on luovutettu vuosittain keskimäärin 5 kappaletta.

#### INDEKSIT

Indeksien kehitys edellisten hinnantarkistusten jälkeen on ollut seuraava:

- elinkustannukset noin +17,7 %
- maanrakennuskustannukset noin +23,8 %.

#### KUNTIEN JA KAUPUNKIEN HINTOJA

Lähikaupungeista Riihimäellä yritystonttien hinnat ovat välillä 9–14 €/m<sup>2</sup>, Hyvinkäällä 13,50–15,50 €/m<sup>2</sup>, Hämeenlinnassa 3–33 €/m<sup>2</sup>, Kouvolassa 5–20 €/m<sup>2</sup> ja Mäntsälän kunnassa 15–18 €/m<sup>2</sup>.

Lahden seudun kunnista ja kaupungeista Asikkalassa yritystonttien hinnat ovat välillä 5–9,5 €/m<sup>2</sup>, Hollolassa 3,5–34,5 €/m<sup>2</sup>, Orimattilassa 4–11 €/m<sup>2</sup>, Heinolassa 3–9,5 €/m<sup>2</sup> ja litissä 3 €/m<sup>2</sup>.

#### ESITYS

Esitetyn perusteella ja kaupunginvaltuuston päättämän talouden tasapaino-ohjelman 2024–2027 toteuttamiseksi kaupunkisuunnittelu esittää yritystonttien vyöhykehintoihin ja -alueisiin muutoksia seuraavasti;

1. Vyöhykehintoja korotetaan 2–3 €/m<sup>2</sup> liitekartan M-24–175 mukaisesti.

2. Kehätien valmistumisen jälkeen Okeroisten ja Hennalan alueiden saavutettavuus ja liikenneyhteydet ovat parantuneet huomattavasti, jonka vuoksi esitetään liitekartan M-24–175 punaisella rajattua (ennen 14 €/m<sup>2</sup>) aluetta liitettäväksi viereiseen Launeen 20 €/m<sup>2</sup> hintavyöhykkeeseen.

3. Villähteen Ritomäen alueen ja Jokimaan Syväojan esirakennetut tontit lisätään tapauskohtaiselle hintavyöhykkeelle.

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.

Vaikutustenarviointi:

Vaikutustenarviointi on tehty asemakaavoituksen yhteydessä.

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimus

Toimenpiteet

-