

Kaupunkiympäristölautakunta

Päätöspäivämäärä 21.05.2025 § 76

Lahden kaupunki, Kaupunkiympäristölautakunta, 21.05.2025

§ 76

Omakotitonttien hinnoittelun perusteena olevien vyöhykehintojen vahvistaminen
aikavälille 1.9.2025-31.8.2027

2234/10.00.00.03/2025

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

tonttipäällikkö Anna-Leena Rouhiainen p. 050 555 9101

maankäyttöinsinööri Petri Solonen p. 050 398 5396

Päätös

Lautakunta hylkäsi esittelijän päätösehdotuksen.

Esittelijä

suunnittelujohtaja Helminen Juha

Päätösehdotus

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

1. Omakotitonttien hinnoittelussa noudatetaan 1.9.2025 alkaen liitteenä (Liite 1) olevan kartan M-25-60 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 ja tapauskohtaista vyöhykettä, jos tontin hinta on määritelty rakennuspaikan hinnan, ei neliöhinnan, perusteella.
4. Vuokrattavien tonttien elinkustannusindeksiin sidottu vuosivuokra on 5 % tontin

luovutushinnasta.

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

6. Tonttipäällikkö tai suunnittelujohtaja määrittelevät tapauskohtaisella hintavyöhykkeellä tontin tai tontinosan hinnan sekä voi harkintansa mukaan kiinteähintaisilla vyöhykkeillä keskimääräisestä poikkeavien laatutekijöiden perusteella alentaa tai korottaa tontin tai tontinosan hintaa.

7. Tapauskohtaisella hintavyöhykkeellä sijaitsevien omakotitonttien päättyviä maanvuokrasopimuksia uusittaessa hinnoittelusta päättää kaupunkiympäristölautakunta.

8. Tämä hinnoittelupäätös on voimassa 31.8.2027 asti tai siihen saakka, kun uusi vyöhykehintapäätös saa lainvoiman.

Käsittely

Asian käsittelyn yhteydessä jäsen Nikkilä esitti, että asia palautetaan valmisteluun. Jäsen Sairomaa kannatti tehtyä palautusesitystä.

Puheenjohtaja totesi, että oli tehty kannatettu asian käsittelyn keskeyttämistä koskeva esitys, minkä johdosta tulee äänestää. Selostus hyväksyttiin.

Puheenjohtaja teki seuraavan äänestysesityksen: Ne, jotka kannattavat asian käsittelyn jatkamista äänestävät JAA, ja ne, jotka kannattavat jäsen Nikkilän palautusesitystä, äänestävät EI. Äänestysesitys hyväksyttiin.

Suoritetussa äänestyksessä annettiin 5 JAA-ääntä (Mikko Lindroos, Maarit Tuomi, Tuomas Sorsa, Ville Hälinen ja Francis McCarron) ja 4 EI-ääntä (Minerva Kastehelmi, Ville Nikkilä, Tomi Sairomaa ja Anneli Viinikka).

Puheenjohtaja totesi, että asian käsittelyä jatketaan.

Asian käsittelyn yhteydessä II varapuheenjohtaja Sorsa teki hylkäysesityksen. Jäsen Lindroos kannatti tehtyä hylkäysesitystä.

Puheenjohtaja tiedusteli lautakunnalta, voidaanko Sorsan hylkäsesitys hyväksyä yksimielisesti vai asetetaanko se pohjaehdotusta vastaan. Lautakunta hyväksyi yksimielisesti II varapuheenjohtaja Sorsan hylkäsesityksen.

Perusteluosa

Hinnoittelun nykytilanne

Kaupunkiympäristölautakunta päättää kahden vuoden välein kaupungin omakotitonttien hinnoitteluperusteista. Edellinen hinnoittelupäätös on keväältä 2023, jolloin vanhan Lahden kaupungin alueen vyöhykehintoja korotettiin 1–2 €/m². Päätöksen tuloksena vyöhykehinnat vaihtelivat välillä 26–50 €/m². Keskustan tuntumassa olevat sekä erityisarvoja omaavat tontit hinnoitellaan tapauskohtaisesti. Viime vuosina tapauskohtainen hinta on vaihdellut välillä 70–160 €/m².

Itäisissä kaupunginosissa (Villähde, Nastola, Uusikylä) on käytössä tonttien maksimihintamenettely, jolla vältetään vanhojen rakennuskaava-alueiden pinta-alaltaan suurten tonttien kysyntää haittaavat liian korkeat hinnat. Maksimihinta tulee voimaan, jos alueen vyöhykehinta kerrottuna pinta-alalla ylittää maksimihinnan. Voimassa olevat maksimihinnat vaihtelevat Uusikylän 11 000 eurosta Villähteen 34 000 euroon, vyöhykehinnat välillä 11–29 €/m².

Vyöhykehinnat koskevat ensisijaisesti uusia vuokrattavia tontteja, tontteja, joiden päättyvät vuokrasopimukset uusitaan sekä vuokralaisille 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. Kaupungilla on reilut 4 000 vuokrattua omakotitonttia. Vuokrattujen tonttien lukumäärät vyöhykkeittäin on esitetty liitekartassa (Liite 2)

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 1 575 euroa alle 2 000 m²:n tontit). Kiinteähintaisten 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.

Yksityisten väliset tonttikaupat

Liitekartassa (Liite 2) on punaisella (€/m²) esitetty vyöhykkeittäin yksityisten väliset rakentamattomien omakotitonttien kaupat 1.1.2020 lähtien. Vanhan Lahden alueella yksityisten hinnat ovat pääosin kaupungin hintoja korkeammat.

Poikkeuksena Renkomäen, Kerinkallion/Launeen ja Ahtialan/Koiskalan vyöhykkeet. Itäisissä kaupunginosissa kaupungin hinnat ovat yksityisten hintoja korkeammat.

Jalkarannan, Korpikankareen ja Kilpiäinen/Niemi/Mukkula vyöhykkeillä kaupungin hinnat ovat selkeästi yksityisten hintoja alemmat. Hintaerojen kaventamiseksi kaupunkisuunnittelu esittää, että nämä vyöhykkeet muutetaan tapauskohtaisiksi ja niillä teetetään alueittain ulkopuolinen omakotitonttien rakennuspaikan hintaan, ei neliöhintaan, perustuva hinta-arvio. Vastaavanlainen hinta-arvio on vuonna 2022 teetetty Pyhäntömänmäen ja Anttilanmäen alueilla. Tapauskohtaisella alueella tonttien hinnat määritellään kyseisten arvioiden perusteella.

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 neljäsosan ja kunnallistekniikan rakentamiskustannukset noin kolme neljäsosaa.

Renkomäen Näkkimistön I ja Aikamatkan, Kytölänmäki II:n, Pirttiharjun Sompionkujan ja Karistonselän asemakaava-alueiden luovutuskuntoon saattamiskustannukset (€/m²) on esitetty liitekartassa vihreällä. Kustannuksissa huomioitiin rajatun asemakaava-alueen maanhankintakustannukset, kaavoituskustannukset ja toteutuneet kadunrakennuskustannukset (runkotyöt, päällystys). 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.

Jatkossa uudet omakotitonttialueet tulevat sijoittumaan yhä enemmän maastoltaan ja maaperältään haasteellisiin ympäristöihin. Nämä tulevat osaltaan nostamaan kunnallistekniikan rakentamisen kustannuksia samoin kuin hulevesiasioiden korostumisen uusilla alueilla.

Indeksit

Indeksien kehitys edellisen hintojen korotusten jälkeen aikavälillä 6/2023–3/2025 ovat olleet maltillisia:

- maarakennuskustannukset 1,10 %
- asuinrakennuskustannukset + 0,36 %
- elinkustannukset + 1,96 %.

Tonttitilanne ja tonttimarkkina

Kaupungilla on viime vuosina ollut keskimäärin noin 100 tonttia vapaasti haettavissa kuukausittain. Toukokuussa vapaita tontteja on haussa 116 kpl, joista puolet sijaitsee vanhan Lahden ja puolet itäisen Lahden alueilla. Tonttien lukumäärä on esitetty liitekartassa vyöhykkeittäin. Koska tonttien kysyntä on ollut maltillista muutaman vuoden ajan, on kaupunki laittanut vain 14 uutta tonttia hakuun nykyisten hintavyöhykkeiden voimassaoloaikana. Kaupungilla on asemakaavavalmista omakotitonttivarantoa noin 250 tonttia.

Muutaman vuoden ajan vallinneen taloudellisen epävarmuuden jälkeen mm. asuntolainojen korkojen laskun seurauksena asuntorakentamisessa ja tonttimarkkinoilla on odotettavissa nousua.

Kuntien ja kaupunkien omakotitonttien hintoja

Esityksen liitteestä (Liite 3) ilmenee, että vanhan Lahden alueen omakotitonttihinnat ovat tapauskohtaista keskusta-aluetta lukuun ottamatta samalla tasolla lähikaupunkien ja Lahden kaltaisten kaupunkikeskusten kanssa. Itäisten kaupunginosien hinnat taas vastaavat naapurikuntien ja kaupunkien hintatasoa.

Esitys

Kaupungin omakotitonttien hinnoitteluperiaatteissa pysymiseksi kaupunkisuunnittelu esittää vyöhykehintoihin muutoksia seuraavasti:

- Jalkarannan 50 €/n, Korpikankareen 46 €/n ja Kilpiäisen/Mukkulan/Niemen 41 €/n vyöhykkeet muutetaan tapauskohtaiseksi vyöhykkeeksi
- Kerinkallion/Launeen 42 €/n vyöhyke liitetään 44 €/m² vyöhykkeeseen
- Hennalan 38 €/n ja Nikkilän 39 €/n vyöhykkeet muutetaan 42 €/m² vyöhykkeeksi
- Renkomäen ja Järvenpään/Kolavan (Karisto) 36 €/n vyöhykkeet muutetaan 40 €/m² vyöhykkeeksi

Muilta osin vanhan Lahden kaupungin alueen eikä itäisen Lahden vyöhykkeille tehdä muutoksia.

Esityksen tavoitteena on muodostaa yhtenäiset hintavyöhykkeet porrastaen keskustan läheisyyteen nähden. Jalkarannan ym. vyöhykkeiden muuttamisella tapauskohtaiseksi pyritään kuromaan kiinni yksityisten ja kaupungin välistä huomattavaa tonttien hintaeroa. Kariston ja Renkomäen alueilla hintamuutoksella päästään lähemmäksi tonttien luovutuskuntoon saattamisen kustannuksia.

Lisäksi kaupunkisuunnittelu esittää, että voimassa olevan käytännön mukaan tonttipäällikkö (aikaisemmin kaupungingeodeetti) voi edelleen määritellä tapauskohtaisella hintavyöhykkeellä tontin tai tontinosan hinnan sekä harkintansa mukaan kiinteähintaisilla vyöhykkeillä tonttikohtaisesti keskimääräisestä poikkeavien laatutekijöiden perusteella alentaa tai korottaa tontin tai tontinosan hintaa.

Tapauskohtaisella hintavyöhykkeellä sijaitsevien omakotitonttien päättyviä maanvuokrasopimuksia uusittaessa hinnoittelusta on päättänyt ja esitetään edelleen päättävän kaupunkiympäristölautakunta.

Strategianmukaisuus

Esitys tukee Lahti 2030 Tehty kestäväksi strategian seuraavien tavoitteiden toteutumista:

- Suomen johtava ympäristökaupunki hyödyntää edelläkävijän potentiaalin ja tarjoaa yrityksille sekä asukkaille kestävän kaupunkirakenteen ja kilpailukykyisen liiketoimintaympäristön.
- Vahvistamme asemaamme pääkaupunkiseudun lähialueena.
- Tuemme lapsiperheitä, vahvistamme lasten ja nuorten hyvinvointia sekä tarjoamme terveelliset ja turvalliset oppimisen ja kasvun ympäristöt.

Kaupunkiympäristölautakunta

Päätöspäivämäärä 21.05.2025 § 76

- Rakennamme kaupungin toiminnan talouden kestäväälle kasvulle.

Asianosaisena: ei asianosaisia.

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimus

Toimenpiteet

-