

Kaupunkiympäristölautakunta

Päätöspäivämäärä 18.11.2025 § 130

Lahden kaupunki, Kaupunkiympäristölautakunta, 18.11.2025

§ 130

Omakotitonttien hinnoittelun perusteena olevien vyöhykehintojen vahvistaminen aikavälille 1.1.2026-31.12.2027

4739/10.00.00.03/2025

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

suunnittelujohtaja Juha Helminen p. 050 387 8710

maankäyttöinsinööri Petri Solonen p. 050 398 5396

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin siten, että sen osalta huomioidaan lautakunnan yksimielisesti hyväksymä muutosehdotus.

Esittelijä

suunnittelujohtaja Helminen Juha

Päätösehdotus

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

1. Omakotitonttien hinnoittelussa noudatetaan 1.1.2026 alkaen liitteenä (Liite 1) olevan kartan M-25-155 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 myydessä kaupunki perii ostajalta myyntihetkellä voimassa olevan tontin lohkomiskustannuksen.

6. Suunnittelujohtaja tai tonttipäällikkö määrittelee tapauskohtaisella hintavyöhykkeellä tontin tai tontinosan hinnan sekä voi harkintansa mukaan kiinteähintaisilla vyöhykkeillä keskimääräisestä poikkeavien laatutekijöiden perusteella alentaa tai korottaa tontin tai tontinosan hintaa.

7. Tontin vuokralaisella on oikeus ostaa vuokraamansa tontti kaupunkiympäristölautakunnan 24.5.2023 § 56 hyväksymillä vyöhykehinnoilla edellytyksellä, että vuokralainen on viimeistään 31.3.2026 kirjallisesti kaupungin tonttitoimistolle ilmoittanut tontin ostamisesta.

8. Tämä hinnoittelupäätös on voimassa 31.12.2027 asti tai siihen saakka, kun uusi vyöhykehintapäätös saa lainvoiman.

Käsittely

Asian käsittelyn yhteydessä jäsen Minna Heikkinen teki seuraavan muutosehdotuksen:

”Esitänkin hinnoittelun perusteeksi, että hinta lasketaan aikaisempien vyöhykehintojen ja uusien ehdotettujen vyöhykehintojen keskiarvona ja hinta pyöristettäisiin alaspäin lähimpään tasalukuun. Lisäksi tapauskohtainen vyöhykehinta olisi maksimissaan alueella toteutuneiden viiden edellisen kaupan keskiarvo lisättynä enintään 10 %:lla.”

Jäsen Mikko Lindroos kannatti tehtyä muutosehdotusta.

Puheenjohtaja tiedusteli lautakunnalta, voidaanko jäsen Heikkisen muutosehdotus hyväksyä yksimielisesti, vai asetetaanko se pohjaehdotusta vastaan. Lautakunta hyväksyi yksimielisesti jäsen Heikkisen muutosehdotuksen.

Tämän jälkeen esittelijä ilmoitti eriävän mielipiteensä hinnoittelun perusteiden muuttamisesta merkittäväksi pöytäkirjaan.

Perusteluosa

TIIVISTELMÄ

Kaupunkiympäristölautakunta tarkistaa kaupunkisuunnittelun vastualueen esityksestä omakotitonttien vyöhykehinnat noin kahden vuoden välein. Tällä esityksellä hintoja tarkastetaan ulkopuoliseen hinta-arvioon perustuen vastaamaan paremmin yksityisten välisten rakentamattomien omakotitonttien kiinteistökauppoja. Hinta-arviossa ja esityksessä on huomioitu myös kaupungin vuokraamalla ja myymällä (mm. tarjouskilpailut) luovuttamien tonttien hinnat.

Esitetyillä vyöhykehintojen korotuksilla toteutetaan kaupunginvaltuuston hyväksymien Asunto ja maapoliittisten linjausten tavoitetta kattaa omakotitonttien hinnoittelulla keskimäärin omakotitonttien luovutuskuntoon saattamisen kustannukset (maanhankinta, kaavoitus, kunnallistekniikan rakentaminen).

Hinnoittelun vaikutus kestää pisimmillään 50 vuotta, jos vyöhykehintojen voimassa ollessa tehdyn maanvuokrasopimuksen tontin vuokralainen ei osta maanvuokrasopimuksen kohdetonttia vuokra-aikana.

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. 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 koskevat ensisijaisesti rakennettavaksi vuokrattavia tontteja, tontteja, joiden päättyvät vuokrasopimukset uusitaan, tontinosien myyntejä sekä vuokralaisille myytäviä tontteja. 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 noin 4 100 vuokrattua omakotitonttia.

Omakotitonttien luovutushinta muodostuu tontin pinta-alan ja vyöhykehinnan tulosta. Vuokrattavien tonttien elinkustannusindeksiin sidottu vuosivuokra on 5 % tontin luovutushinnasta. Tontteja myydessä 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.

ARVIO OMAKOTITONTTIEN VYÖHYKEHINNOISTA

Retta Management Oy määrittä kaupunkisuunnittelun vastuualueen toimeksiannosta keskimääräiset vyöhykehinnat voimassa oleville vyöhykkeille. Arvio perustui yksityisten välisiin rakentamattomien omakotitonttien kiinteistökauppoihin sekä kaupungin joko myymällä (mm. tarjouskilpailut) tai vuokraamalla luovuttamien rakentamattomien omakotitonttien hintoihin.

Liitekartassa (Liite 2) on sinisellä esitetty vielä voimassa olevat vyöhykehinnat ja punaisella Retta Managementin arvioimat hinnat (€/m²). Liitekartan perusteella voidaan tehdä mm. seuraavia huomiota:

- Voimassa olevat vyöhykehinnat 11–50 €/m², keskiarvo 33 €/m²
- Uudet vyöhykehinnat 10–80 €/m², keskiarvo 40 €/m²
- Muutokset –9–60 %, keskimäärin 17 % korotus
- Suurin korotus Jalkarannassa 50 €/m² => 80 €/m²
- Alennus Kujalassa 26 €/m² => 25 €/m² ja Uudessa Kylässä 11 €/m² => 10 €/m².

Koska tapauskohtaisen vyöhykkeen Pallaksen alueella on kuusi kaupungin vuokraamaa tonttia, muodostettiin alueelle uusi 90/130 €/m² vyöhyke. Vyöhykkeellä liikenteen melulle alttiimmat Jalkarannantiehen rajoittuvat tontit on arvioitu edullisemmiksi kuin taaemmat puistoon rajoittuvat tontit.

TOTEUTTAMISKUSTANNUKSET

Kaupunginvaltuuston hyväksymien Asunto ja maapoliittisten linjausten tavoitteena omakotitontteja hinnoiteltaessa on ollut päästä hintavyöhykkeestä riippumatta vähintään omakustannushintaan, jolloin tonttien luovutuksista 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.

Viimeisimmät toteutuneet uusien omakotitonttialueiden toteuttamiskustannukset ovat seuraavat:

- 44 €/m² Karistonselän alue.
- 42 €/m² Renkomäen Näkkimistön I ja Aikamatkan alueet
- 32 €/m² Kytölänmäki II alue.

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 lasketaan 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 korostuminen uusilla alueilla.

INDEKSIT

Indeksien kehitys edellisen hintojen korotusten jälkeen aikavälillä 6/2023–9/2025 ovat olleet maltillisia:

- maarakennuskustannukset - 0,32 %
- asuinrakennuskustannukset + 1,70 %
- elinkustannukset + 1,83 %.

TONTTITILANNE JA TONTTIMARKKINA

Kaupungilla on viime vuosina ollut keskimäärin noin 100 tonttia vapaasti haettavissa kuukausittain. Marraskuussa vapaita tontteja on haussa 106 kpl, joista puolet sijaitsee vanhan Lahden ja puolet itäisen Lahden alueilla. 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 lähes samalla tasolla lähikaupunkien ja Lahden kaltaisten kaupunkikeskusten kanssa. Itäisten kaupunginosien hinnat taas vastaavat naapurikuntien ja kaupunkien hintatasoa.

ESITYS

Kaupungin omakotitonttien hinnoitteluperiaatteita noudattaen kaupunkisuunnittelu esittää, että omakotitontit hinnoitellaan liitekartassa M-25-155 (Liite 1) esitetyllä vyöhykejaolla ja vyöhykehintoilla.

Esityksen tavoitteena on muodostaa yhtenäiset hintavyöhykkeet porrastaen keskustan läheisyyteen nähden. Vyöhykkeiden hintojen korottamisilla kurotaan kiinni yksityisten ja kaupungin välistä vyöhykkeittäin huomattavaakin tonttien hintaeroa. Hintamuutoksella päästään myös kaupungin tavoitteiden mukaisesti lähemmäksi tonttien luovutuskuntoon saattamisen keskimääräisiä kustannuksia.

Lisäksi kaupunkisuunnittelu esittää, että voimassa olevan käytännön mukaan suunnittelujohtaja ja tonttipäällikkö (aikaisemmin kaupungingeodeetti) voivat edelleen harkintansa mukaan johtosäännön rajoissa tonttikohteisesti keskimääräisestä poikkeavien laatutekijöiden perusteella alentaa tai korottaa tontin tai tontinosan hintaa sekä määritellä tapauskohtaisella hintavyöhykkeellä tontin ja tontinosan hinnan.

Koska vyöhykehintojen korotukset ovat joillakin vyöhykkeillä merkittävät, esittää kaupunkisuunnittelu, että tontin vuokralainen voi ostaa vuokratontin edellisillä

vyöhykehinnoin edellytyksellä, että vuokralainen kirjallisesti ilmoittaa ostohalukkuutensa kaupungin tonttitoimistolle viimeistään 31.3.2026.

TOIMIVALTA

Lahden kaupungin hallintosääntö 11/2025.

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.
- Vahvistamme asemaamme pääkaupunkiseudun lähialueena.
- Tuemme lapsiperheitä, vahvistamme lasten ja nuorten hyvinvointia sekä tarjoamme terveelliset ja turvalliset oppimisen ja kasvun ympäristöt.
- Rakennamme kaupungin toiminnan talouden kestäväälle kasvulle.

ASIANOSAISENA

Ei asianosaisia.

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimus

Toimenpiteet

-