

Kaupunkiympäristölautakunta

Päätöspäivämäärä 15.10.2026

Lahden kaupunki, Kaupunkiympäristölautakunta, 15.10.2026

Yritystonttien hinnoittelu perusteena olevien vyöhykehintojen vahvistaminen aikavälille  
1.12.2026 - 30.11.2028

5368/10.00.00.03/2026

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

suunnittelujohtaja Juha Helminen, p. 050 387 8710

maankäyttöinsinööri Jouni Lehto, p. 0400 959 790

Päätös

Esittelijä

suunnittelujohtaja Helminen Juha

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää yritystonttien yleiset hinnoitteluperiaatteet seuraavin ehdoin:

1. Tonttien hinnoittelussa noudatetaan 1.12.2026 alkaen liitteenä olevan kartan M-26-87 mukaista hinnoittelua ja vyöhykejakoa.
2. Yritystonttien luovutushinta muodostuu tontin pinta-alan ja vyöhykehinnan tulosta.
3. Vuokrattavien tonttien elinkustannusindeksiin sidottu vuosivuokra on 5% tontin luovutushinnasta.
4. Tontin myynnin yhteydessä kaupunki perii ostajalta tontin lohkomiskustannukset voimassa olevan hinnaston mukaisesti.
5. Tapauskohtaisilla hintavyöhykkeillä ja esirakennetuilla alueilla sijaitsevien tonttien osalta kaupunkiympäristölautakunta vahvistaa hinnat tapauskohtaisesti ja

päättää tonttien luovutusehdoista.

6. Suunnittelujohtaja tai tonttipäällikkö voi harkintansa mukaan johtosäännön rajoissa tonttikohtaisesti keskimääräisestä poikkeavien laatutekijöiden perusteella alentaa tai korottaa tontin tai tontinosan hintaa tapauskohtaisten hintavyöhykkeiden ulkopuolella.

7. Tontin vuokralaisella on oikeus ostaa vuokraamansa tontti kaupunkiympäristölautakunnan 11.9.2024 § 107 hyväksymillä vyöhykehinnoilla edellytyksellä, että vuokralainen on viimeistään 31.12.2026 kirjallisesti kaupungin tonttitoimistolle ilmoittanut tontin ostamisesta.

8. Tämä hinnoittelupäätös on voimassa 30.11.2028 asti tai siihen saakka, kun uusi vyöhykehintapäätös saa lainvoiman.

## Perusteluosa

### NYKYTILANNE

Kaupunkiympäristölautakunta päättää kahden vuoden välein kaupungin yritystonttien hinnoitteluperusteista. Edellinen hinnoittelupäätös on syksyltä 2024, jolloin vyöhykehintoja korotettiin 2–3 €/m<sup>2</sup> ja kehätien viereiset alueet liitettiin Launeen hintavyöhykkeeseen. 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 elinkustannusindeksin muutoksiin. Vuokrakauden päätyttyä vuokrasopimuksia uusittaessa vuokrat päivitetään vastaamaan päättymisajankohdan vyöhykehintoja. Kaupungilla on noin 200 vuokrattua yritystonttia.

Yritystonttien luovutusperiaatteet on hyväksytty Lahden kaupungin asunto- ja maapoliittisissa linjauksissa 2023–2028. Yritystonttien 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 (esitys hetkellä 1 575 euroa alle 2 000 m<sup>2</sup>:n tontit).

#### HINNOITTELUN NYKYTILANNE

Voimassa olevassa vyöhykehinnoinnissa kaupunki on jaettu kahdeksaan vyöhykkeeseen. Vyöhykkeiden neliöhinnat ovat 7–20 €/m<sup>2</sup> (keskiarvo 15 €/m<sup>2</sup>). Keskustan, Kujalan ja Metsä-Pietilän yritystontit sekä esirakennetut erityisarvoa omaavat tontit sijaitsevat vyöhykehinnoinnituksen tapauskohtaisilla vyöhykkeillä, joilla hinnat määritellään tonttikohtaisesti.

#### ARVIO YRITYSTONTTIEN VYÖHYKEHINNOISTA

Newsec Advisory Finland Oy on määrittänyt, kaupunkisuunnittelun vastualueen toimeksiannosta asemakaavoitettujen yritystonttien markkinaperusteisen hinnoittelun. Tehdyn arvion mukaan voimassa oleva yritystonttien vyöhykehinnointelu on edelleen markkinaehtoinen ja vastaa alueiden nykyistä hintatasoa. Arvioinnissa ei ole tullut esille sellaisia muutoksia markkina-arvoissa, jotka edellyttäisivät vyöhykehintojen tarkistamista ylöspäin

#### INDEKSIT

Indeksien kehitys edellisten hinnantarkistusten jälkeen on ollut seuraava:

- elinkustannukset noin +2,6 %
- maanrakennusindeksi noin +4,7 %.

#### TONTTITILANNE

Kaupungilla on tällä hetkellä vapaasti haettavissa noin 45 yritystonttia, joiden yhteenlaskettu pinta-ala on noin 42,5 hehtaaria. Vapaana olevat yritystontit ovat

pääsääntöisesti yksittäisiä tontteja olemassa olevilla yritysalueilla, joihin kunnallistekniikka on jo rakennettu. Tontteja on luovutettu vuosittain keskimäärin 5 kappaletta.

#### 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 kunnissa ja kaupungeista Asikkalassa yritystonttien hinnat ovat välillä 5–9,5 €/m<sup>2</sup>, Hollolassa 2–34,5 €/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

Vertailu kaupunkien hintataso ja kilpailukyky huomioiden kaupunkisuunnittelu esittää, että yritystonttien vyöhykehintoihin ja -alueisiin ei tehdä muutoksia.

Strategianmukaisuus:

Esitys tukee Lahti 2035 Tehty kestäväksi strategian seuraavien tavoitteiden toteutumista:

Olemme vetovoimainen investointikohde sekä ihanteellinen kasvualusta kaikenkokoisten yritysten menestystarinoille.

Vaikutustenarviointi:

Vaikutustenarviointi on tehty asemakaavoituksen yhteydessä.

#### Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimus

Kaupunkiympäristölautakunta

Päätöspäivämäärä 15.10.2026

Toimenpiteet

-