

## Lahden kaupungin asunto- ja maapoliittiset linjaukset 2023-2028



Hyväksytty Lahden kaupunginvaltuustossa 4.9.2023 (§73)

## Sisällysluettelo

1.	Johdanto .....	3
1.1	Aiemmat ohjelmat .....	3
1.2	Päätöksenteko.....	4
1.3	Ohjelman laadinnan prosessi.....	5
2.	Asunto- ja maapolitiikkaa ohjaavat strategiat, sopimukset ja lait.....	6
2.1	Kaupungin strategia .....	6
2.2	Lahden Suunta .....	7
2.3	MAL -sopimus linjaa seudun tulevaisuutta.....	7
2.4	Suhde muihin ohjelmiin ja linjauksiin.....	8
2.5	Lainsäädäntö.....	10
3.	Asuntopoliittiset tavoitteet.....	11
3.1	Asuntotuotanto vastaa kysyntää ja asuntopolitiikalla varaudutaan kestävään kasvuun.....	11
3.2	Lahdessa on löydettävissä monipuolisesti erilaisia asumisen vaihtoehtoja, jotka houkuttelevat muuttamaan ja jäämään Lahteen.....	18
3.3	Lahdessa on riittävästi kohtuuhintaista asumista.....	22
3.4	Asuntotarjonta vastaa myös erityisiin asumisen tarpeisiin.....	29
3.5	Asuinalueet ovat hyvinvoivia, turvallisia ja sosiaalisesti kestäviä.....	35
4.	Maapolitiikan tilannekuva .....	39
4.1	Johdanto.....	39
4.2	Maanomistus ja raakamaatilanne.....	40
4.3	Vuokrasopimukset ja niiden tuotto.....	42
4.4	Rakentamattomat tontit .....	44
5.	Maapolitiikan keinot ja linjaukset.....	50
5.1	Maanhankinta .....	50
5.2	Asemakaavoitus ja maankäytösopimukset .....	53
5.3	Tonttien luovutus ja hinnoittelun periaatteet .....	57
5.4	Asemakaavojen toteuttamisen edistäminen .....	69
6.	Seuranta ja mittarit.....	72
6.1	Talousarvio- ja valtuustokausittainen seuranta.....	72
6.2	Ohjelman tarkistaminen .....	73

## 1. Johdanto

Tämä asunto- ja maapoliittinen ohjelma on laatuaan ensimmäinen ja sen laatimisessa on pyritty liittämään asunto- ja maapolitiikan linjaukset vahvemmin osaksi kaupungin strategiaa ja yleiskaavatyötä sekä kirjaamaan nykyisiä menettelytapoja. Ohjelman katse on samaan aikaan pitkällä tulevaisuudessa. Tavoitteemme on, että Lahti kasvaa kestävästi ja että Lahdessa on hyvä asua ja elää sekä yrittää ja tehdä töitä.

Asunto- ja maapoliittiset linjaukset laaditaan MAL -kausien mittaisiksi. Niitä voidaan päivittää tarvittaessa valtuustokausittain Lahden Suunta -työn rinnalla ja sen tavoitteita tukevaksi. Nämä linjaukset vaikuttavat kaupunkilaisten arkeen kymmeniä vuosia, joten peruseriaatteiden pysyvyys, ennustettavuus, tasapuolisuus ja läpinäkyvyys on tärkeää. Tarkoitus on, että Lahden asunto- ja maapolitiikka säilyy pitkäjänteisenä niin, että linjaukset nojaavat vahvaan tulevaisuusvisioon siitä, millaiseksi haluamme kaupunkimme kehittyvän.

Asuntopolitiikalla tarkoitetaan toimenpiteitä, joilla varmistetaan kaupungin mahdollisuus kasvaa tasapainoisesti ja että kasvua vastaavalle asuntorakentamiselle on kaupungissa edellytykset. Asuntopolitiikalla pyritään vaikuttamaan siihen, että asuinalueet kehittyvät tasapainoisesti ennaltaehkäisten alueellista eriytymistä sekä siihen, että kaupungissa on löydettävissä monipuolisesti erilaisia asumisen vaihtoehtoja – myös kohtuuhintaan.

Maapolitiikalla tarkoitetaan kaupungin maanhankintaan, -luovutukseen ja -käyttöön, maaomaisuuden hallintaan ja yksityisessä maanomistuksessa olevien alueiden kaavoittamisen edistämiseen liittyvä toimenpiteitä ja periaatteita. Maapolitiikan keinot pohjautuvat maankäyttö- ja rakennuslakiin ja niitä on kuvattu tarkemmin myöhemmin luvussa 5. Asunto- ja maapolitiikka kietoutuvat kuitenkin yhteen eikä niitä voida yksiselitteisesti erottaa toisistaan: maankäyttöpoliittisilla työvälineillä voidaan toteuttaa asuntopolitiikkaa. Esimerkkinä tästä ovat maankäyttösopimukset, joihin voidaan kirjata asuntopolitiittisia tavoitteita.

Maapolitiikassa tärkeitä lähtökohtia ovat maanomistajien yhdenvertainen kohtelu, johdonmukaisuus, ennakoitavuus, kaupungille aiheutuvien investointien kannattavuus sekä kustannusten optimointi. Maapolitiikan tavoitteena on pitkäjänteinen selkeä toiminta, jolla pidetään raakamaan ja luovutettavien tonttien hintataso kohtuullisena.

### 1.1 Aiemmat ohjelmat

Lahdessa on aiemmin laadittu asunto- ja maapoliittisia linjauksia noin 4–5 vuoden välein. Kyseisten ohjelmien katsantokanta oli lyhytkatseisempi eikä niissä otettu kantaa pitkän aikavälin tavoitteisiin tai kirjattu niitä periaatteita, joita kaupungissa on ollut tapana noudattaa. Sittemmin rullaavan yleiskaavan eli Lahden Suunta -työn vakiinnutettua asemansa, tuotiin asunto- ja maapolitiikan periaatteet osaksi Lahden Suunta -työn toteutusohjelmaa. Lahden Suunta -toteutusohjelma on kokonaisuudessaan jo hyvin laaja, eikä siihen ole siten voitu sisällyttää asunto- ja maapolitiikkaa riittävällä laajuudella vaan kirjaukset jäivät melko pintapuolisiksi.

Lahden kaupunki ja Nastolan kunta yhdistyivät 1.1.2016 uudeksi Lahden kaupungiksi. Yhteen liittyneiden kuntien 26.1.2015 hyväksymä kuntajakolain (1698/2009) 8 §:n tarkoittama yhdistymissopimus sisälsi myös maapoliittisiksi linjauksiksi tulkittavia kirjauksia.

## 1.2 Päätöksenteko

Lahdessa Kaupunkiympäristölautakunta päättää kaikista maapolitiikan osa-alueen kokonaisuuksista ja isosta osasta asuntopolitiikkaa vaikkakin siihen liittyviä kysymyksiä käsitellään useassa toimielimessä asian monitahoisuuden vuoksi. Kaupunkiympäristölautakunta päättää pääosin myös asunto- ja maapoliittisten linjausten hyväksymisestä.

Vuoden 2023 alussa voimassa oleva päätöksentekoprosessi Lahdessa on seuraava:

Yleiskaavoista ja vaikutuksiltaan merkityksellisistä asemakaavoista ja asemakaavan muutoksista päättää kaupunginvaltuusto.

Kaupunkiympäristölautakunta päättää;

- vähämerkityksellisistä asemakaavoista,
- tonttien hinnoitteluperiaatteista
- ennakkoon hinnoittele mattomien tonttien luovuttamisesta
- merkityksellisten maa-alueiden hankinnasta ja
- merkittävien maankäyttö sopimusten hyväksymisestä

Hallintosäännöllä on virkamiehelle delegoitu päätösvaltaa siten, että viranhaltija päättää;

- Hinnoiteltujen tonttien luovuttamisesta
- Maanhankinnasta 350.000 € asti
- Maankäyttö sopimusten hyväksymisestä 50.000 € asti
- Lausunnon antamisesta Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskukselle (ARA) korkotukilainahakemuksista
- Aravalain, omistusasuntojen korkotukilain ja vuokra-asuntojen omaksi lunastamislain mukaisten lainojen myöntämisestä omakotitalon rakentamista ja perusparantamista sekä asunto-osakkeiden hankkimista varten ja henkilökohtaisten aravalainojen siirrosta päättäminen
- Asumisoikeuden haltijaksi hyväksymisestä sekä asumisoikeuden luovutushinnasta päättäminen (Tehtävä poistuu 1.9.2023 alkaen)
- Arava- ja korkotukilainojen lainoitusesityksistä, talokohtaisten lainavarausten myöntämisestä sekä aravalainoitettujen vuokratulojen osakkeiden luovutuksensaajan nimeämisestä ja luovutuskorvauksen vahvistamisesta päättäminen
- Asuntojen korjaus- ja energia-avustusten myöntämisestä sekä avustusten myöntämisestä hissien rakentamiseksi hissittömiin rakennuksiin

- Valtion lainoittamien asuntojen käyttö- ja luovutusrajoitusten sekä asukasvalintojen valvonta
- Kaupungin puhevallan käyttämisestä kiinteistönmuodostamislain säännösten nojalla - kiinteistöjen jakaminen ja uusien rakennuspaikkojen muodostaminen asemakaava-alueen ulkopuolella
- Maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaista poikkeuslupaa koskevan päätöksen tekeminen asemakaava-alueen ulkopuolella ja ranta-asemakaava-alueella ja maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:ssä säädettyjen edellytysten olemassaolon ratkaiseminen (suunnittelutarveratkaisu)

Asunto- ja maapolitiikan toimivuuden kannalta on tärkeää, että päätöksentekoprosessit ovat mahdollisimman selkeitä, sujuvia ja nopeita. Asianosaisten tulee saada tietää, miten prosessit etenevät ja kuinka kauan ne kestävät. Lahdessa nykyinen päätöksentekoprosessi on koettu suhteellisen joustavaksi ja ennakoitavaksi.

### 1.3 Ohjelman laadinnan prosessi

Asunto- ja maapolitiikan ohjelman laadinta aloitettiin kaupunkiympäristön toimialalla syksyllä 2020. Helmikuussa 2021 pidettiin luottamushenkilöille (KH, TYLA nyk. KYLA) aloitustilaisuus. Tilaisuudessa tarkasteltiin nykytilaa sekä kuultiin Jyväskylän ja Vantaan ohjelmista. Tilaisuudesta poimittiin syötteet ohjelman jatkovalmistelua varten. Kuntavaalien siirryttyä ja Lahden kaupungin strategian valmistelun viivästyessä päätettiin ohjelman valmistelu keskeyttää, kunnes kaupungin uusi strategia olisi valmistunut. Kaupungin strategia vahvistettiin maaliskuussa 2022 ja tuolloin pidettiin jälleen yhteistilaisuus päättäjille (KH ja KYLA), jonka pohjalta valmistelua jatkettiin.

Asunto- ja maapoliittisen ohjelman valmistelusta vastasivat asuntopolitiikan osalta asuntoasiainpäällikkö Helene Vanninen ja maapolitiikan osalta projektipäällikkö (nyk. suunnittelupäällikkö) Pirkko-Leena Jakonen lokakuuhun 2021 saakka. Tämän jälkeen maapolitiikan osuuden valmistelusta vastasi maapolitiikan tiimi. Valmistelua ohjasivat Kaupunkikehitysjohtaja Olli Alho, suunnittelujohtaja Petri Honkanen, kaupunginarkkitehti Anne Karvinen-Jussilainen 31.8.2022 asti, kaupungingeodeetti Juha Helminen sekä yleiskaava-arkkitehti Johanna Sääksniemi. Lisäksi valmisteluun osallistui joukko muita kaupungin työntekijöitä.

Ohjelma esiteltiin kaupunkiympäristölautakunnalle ja kaupunginhallitukselle 8.2.2023. Ohjelma hyväksyttiin 24.5.2023 (§ 54) kaupunkiympäristölautakunnassa ja 4.9.2023 (§73) kaupunginvaltuustossa.

## 2. Asunto- ja maapolitiikkaa ohjaavat strategiat, sopimukset ja lait

### 2.1 Kaupungin strategia

Lahten visiona on olla rohkea ympäristökaupunki, joka kansainvälisenä yliopistokaupunkina ratkoo tulevaisuuden haasteita. Ympäristöteeman lisäksi rohkeita valintoja tehdään sujuvan arjen, hyvinvoinnin ja yrittäjyyden edistämiseksi. Strategiassa tavoitellaan viihtyisiä ja vetovoimaisia työ- ja elinympäristöjä niin, että yhdyskuntarakenne säilyy eheänä ja kestävän kehityksen mukaisena. Asunto- ja maapolitiikan näkökulmasta korostuvat kaavoituksen merkitys erityisesti työpaikka-alueiden näkökulmasta. Lisäksi asuinalueiden viihtyisyys ja turvallisuus on nostettu strategiseksi tavoitteeksi.

#### KESTÄVÄSTI ELINVOIMAINEN

” Lahti tarjoaa kansainvälisesti kiinnostavan toimintaympäristön älykkäiden ja kestävien ratkaisujen kehittämiseen ja liiketoimintaan

Suomen johtava ympäristökaupunki hyödyntää edelläkävijän potentiaalia ja tarjoaa yrityksille sekä asukkaille kestävän kaupunkirakenteen ja kilpailukyisen liiketoimintaympäristön.

Houkuttelemme uusia yrityksiä Lahden alueelle ketterällä ja monipuolisella kaavoituksella, lupapalveluja sujuvoittamalla sekä seudullisella yhteistyöllä.

Kasvamme kehittyvänä yliopistokaupunkina ja tuemme yritysten kasvua laajalla korkeakoulujen, oppilaitosten ja yritysten yhteistyöllä.

Ratkaisemme työllisyydenhoidon haasteet ja houkuttelemme alueelle osaavaa työvoimaa

Vahvistamme asemaamme pääkaupunkiseudun lähialueena ja kehitymme kansainvälisenä urheilu-, matkailu- ja tapahtumakaupunkina.

Tuemme Lahden keskustasta elävän ja turvallisen sekä parannamme asuinalueiden viihtyisyyttä.

#### ELINVOIMAN MITATTAVAT TAVOITTEET

- > Lahti on hiilineutraali 2025
- > Kiertotalous-liiketoiminta kasvaa
- > Yritysten ja työpaikkojen määrä kasvaa
- > Yrittäjien arvio elinkeinopolitiikasta paranee
- > Yritysten investoinnit lisääntyvät Lahden alueella
- > Muuttoliike on positiivinen. Väkiluvun kasvuvauhti v.2026 on 0,5%
- > Lahdessa on korkeakouluopiskelijoita 8500 hiää v. 2026 ja 10 000 hiää v.2030
- > Lahden koulutustaso nousee
- > Työllisyys kehittyi positiivisesti
- > Osaavan työvoiman saatavuus parantuu
- > Vierailijoiden lkm. Lahdessa palaa vuoden 2019 tasolle ja kasvaa sen jälkeen vuosittain 1,5%
- > Keskustan viihtyisyys kasvaa
- > Suurin osa uudesta rakentamisesta sijoittuu kestäville kaupunkirakenteen vyöhykkeille

#### LAHTI 2030 TEHTY KESTÄVÄKSI

Suomen johtavan ympäristökaupungin edelläkävijyyys tuo asukkaille hyvinvointia ja yrityksille menestystä.

#### KESTÄVÄSTI HYVINVOIVA

” Lahti on kaikkien lahtelaisten kaupunki, jossa jokaisella on mahdollisuus osallistua yhteisön kehittämiseen.

Edistämme hyvinvointia hyödyntämällä lähiluontoa kestävästi sekä lisäämällä matalan kynnyksen liikunta- ja kulttuuri-mahdollisuuksia.

Taklaamme syrjäytymistä ennaltaehkäisevillä toimenpiteillä ja etsimme yhdessä kumppaneiden kanssa ratkaisut päihdeongelmiin.

Tuemme lapsiperheitä, vahvistamme lasten ja nuorten hyvinvointia sekä tarjoamme terveelliset ja turvalliset oppimisen ja kasvun ympäristöt.

Tarjoamme kaikenikäisille asukkaille monipuolisia osallistumisen mahdollisuuksia, ja kehitämme lahtelaisten yhteisöllisyyttä sekä me-henkeä.

#### HYVINVOINNIN MITATTAVAT TAVOITTEET

- > Lahtelaiset ovat terveempiä ja liikkuvat enemmän
- > Päihteidenkäyttö vähenee
- > Syrjäytymisriskissä olevien määrä vähenee
- > Lasten ja nuorten terveelliset elintavat, turvallisuuden ja osallisuuden kokemukset sekä koettu hyvinvointi paranevat
- > Lähiluonnon virkistyskäyttömahdollisuudet kasvavat
- > Luonnon monimuotoisuus vahvistuu
- > Matalan kynnyksen liikunta- ja kulttuurimahdollisuuksien saatavuus paranee
- > Aktiivisesti osallistuvien asukkaiden määrä ja osallistumismahdollisuudet lisääntyvät

#### KESTÄVÄSTI UUDISTUVA

” Lahti on innostava ja palveleva kaupunki, joka tunnetaan uudistuvasta ja kokeilevasta toiminnastaan.

Rakennamme kaupungin toiminnan talouden kestäväälle kasvuille.

Emme tee yksin, vaan etsimme aktiivisesti kumppanuuksia ja kehitämme kaupunkia yhdessä erilaisten toimijoiden kanssa.

Hyödynnämme digitalisaation tuomat mahdollisuudet ja kehitämme tiedolla johtamista

Lupaamme sujuvan ja ystävällisen palvelukokemuksen niin kasvokkain kuin verkossa.

Kaupunki on houkutteleva työnantaja, jossa johtaminen on erinomaista ja henkilöstö on innostunut sekä motivoitunut.

#### UUDISTUMISEN MITATTAVAT TAVOITTEET

- > Kaupungin tulorahoitus vuonna 2026 riittää kattamaan nettoinvestoinnit
- > Lahti nähdään hyvänä kumppanina
- > Tuotamme oikeaa tietoa avoimesti
- > Palvelukokemus paranee
- > Lahden maine hyvänä työnantajana vahvistuu
- > Kaupungin henkilöstön työhyvinvointi parantuu

Arvot:  
AVOIMESTI  
VASTUULLISESTI  
YHDESSÄ

## 2.2 Lahden Suunta

Lahdessa on ollut yleiskaavan jatkuva laatimisprosessi vuodesta 2009 lähtien. Valtuuston vuonna 2021 hyväksymä yleiskaava on laadittu ensimmäistä kertaa koko uuden Lahden alueelle ja sen tavoitevuosi on vuosi 2030. Yleiskaavan kanssa samaan prosessiin on yhdistetty Kestävän kaupunkiliikkumisen ohjelman laatiminen, sekä ympäristöohjelman ja palveluohjelman teemoja soveltuvilta osin. Kokonaisuus on nimetty Lahden suunta -työksi. Jatkuva työ etenee neljän vuoden sykleissä valtuustokausittain. Päivityvyys tarkoittaa, että valtuustokauden alussa valtuusto laatii strategian ja asettaa Lahden suunta -työlle tavoitteet. Kauden lopussa valtuusto hyväksyy Lahden suunta -työn eli yleiskaavan ja kestävän kaupunkiliikkumisen ohjelman. Lahden Suuntaan voi tutustua [Lahden kaupungin nettisivuilla](#).

Yleiskaava ohjaa kaupunkisuunnittelua aina maanhankinnasta asemakaavoitukseen ja tonttien luovutukseen. Nämä asunto- ja maapoliittiset linjaukset on laadittu Lahden Suunta -työn pohjalta toteuttamaan siinä asetettuja tavoitteita. Lahden Suunta -työn tavoitteena on ohjata rakentaminen kestäville kaupunkivyöhykkeille ja tarjota monipuolista asuntotarjontaa mm. kaupunkientaloilla. Tavoitteena on edistää ympäristöystävällistä asumista joukkoliikenneyhteyksien varrella, ehkäistä alueellista eriytymistä, sekä vahvistaa kyläalueita ja yhteisöllisyyttä.

Kaupungin asunto- ja maapolitiikan tavoitteena on luoda ja turvata edellytykset strategian mukaiselle 0,5 prosentin väestön kasvulle ja yritys-elämälle sekä kestäväälle kehitykselle. Keinojen ja linjausten tulee olla sellaisia, että tilanteen mukainen reagointi joustavasti on mahdollista. Kaupungin kasvupaineet ja -odotukset kohdistuvat eri lailla eri kaupunginosiin, ja kaupungissa on myös alueita, joilla uudisrakentaminen on vähäistä ja joiden asukasluvu ei kasva.

Maapolitiikan tehtävänä on mahdollistaa kaupungin kasvu yleiskaavan linjausten mukaisesti. Onnistuneella maapolitiikalla luodaan edellytykset monipuoliselle asunto-, palvelu- ja työpaikkarakentamiselle ja sillä on huomattava merkitys kaupungin talouteen.

## 2.3 MAL -sopimus linjaa seudun tulevaisuutta

Lahden kaupunkiseutu ja valtio solmivat kesällä 2021 ensimmäistä kertaa alueiden käyttöä ohjaavan Maankäytön, asumisen ja liikenteen sopimuksen (MAL-sopimus), jossa linjataan, miten kaupunkiseutua kehitetään lähivuosina yhteisesti. Lahden seudun MAL-sopimuksella tavoitellaan väkiluvun ja elinvoiman kasvua niin, että yhdyskuntarakenne kehittyy kestävästi ja että Päijät-Häme saavuttaa hiilineutraaliuden vuoteen 2030 mennessä. Kehityspolkua tavoitetilaa saavuttamiseksi kuvataan sopimuksessa seuraavasti:

*Lahden kaupunkiseudun tavoitteleva hiilineutraalius saavutetaan vähentämällä asumisen, liikenteen ja maankäytön kasvihuonekaasupäästöjä soveltuvien toimenpitein, lisäämällä ja voimistamalla hiilinieluja ja toteuttamalla Päijät-Hämeen kiertotalouden vision. Kestävää yhdyskuntaa rakennetaan päivittämällä kaavoitusta ohjaavia suunnitelmia nykyaatimuksiin ja -tilannetta vastaavaksi. Seudun kasvu suunnataan kestävästi ja hallitusti nykyisiä taajamia eheyttämällä erityisesti kuntakeskuksiin sekä paikallisesti ja seudullisesti tärkeiden joukkoliikennekäytävien (mukaan lukien maantiet 4, 12, 24 ja 54) liikenteellisiin solmukohteisiin. Sopimuskaudella vahvistetaan kuntakeskusten sekä joukkoliikenteeseen tukeutuvien taajamien roolia asuin-, työpaikka- ja palvelualueina.*

(Lahden seudun MAL-sopimus vuosille 2021-2031)

Toimenpiteinä alueelle laaditaan kaupunkiseutusunnitelma Päijät-Hämeen liiton johtamana sekä panostetaan muun muassa kestäviin kulkumuotoihin.

Asumisen teemaa on sopimuksessa puolestaan visioitu seuraavasti:

*Lahden kaupunkiseudulla on tarjolla monimuotoista ja eri ikä- ja väestöryhmien tarpeita ja elämäntyylejä palvelevaa asumista. Laadukasta, turvallista ja terveellistä kohtuuhintaista asumista on tarjolla riittävästi ja asuinalueet ovat sosiaalisesti tasapainoisia. Erityisryhmien asumista on kehitetty poikkihallinnollisesti ja asunnottomuutta ei ole. Lahden kaupunkiseutu tunnetaan luonnonläheisyydestään sekä edistyksellisestä vähähiilisestä rakentamisesta. Asuntokantaa on parannettu huomioiden viihtyvyys ja ekologiset ja sosiaaliset kysymykset (mm. sisäilma, esteettömyys, energiatehokkuus, puurakentaminen). Kestävän kehityksen mukaista monipaikkaisuutta on tuettu hyödyntämällä jo rakennettua ympäristöä ja kestävän liikkumisen mahdollistavaa liikennejärjestelmää. Monipaikkaisuudesta on muodostunut alueelle elinvoimayötyjä muun muassa lisääntyneiden investointien ja palveluiden kasvaneen kysynnän kautta. Lahden kaupunkiseutu on kasvanut eheästi.*

Tiivistettynä kuntaa koskevat asumiseen liittyvät toimenpiteet ovat seuraavat:

1. Seudullisen asuntostrategian laatiminen
2. Riittävä kohtuuhintainen asuntotuotanto ja asumisen monipuolisuuden varmistaminen
3. Asuntotuotantarvetta vastaava kaavavarannon tulee vastata vähintään viiden vuoden kehityksen tarvetta. Uusien asemakaavojen asuinkerrosalasta 80 % sijoitetaan keskustoihin ja kestävän liikkumisen kannalta hyville sijainneille.
4. Asuinalueiden eriytymisen ehkäisy
5. Asunnottomuuden puolittaminen ja lopulta poistaminen, asumisneuvonnan vakiinnuttaminen Lahdessa
6. Uusien asumisratkaisujen, kuten osuuskunta-asumisen toteutumisen edistäminen
7. Täydennysrakentamisen edistäminen
8. Kestävän rakentamisen ja energiatehokkuuden edistäminen

(Lahden seudun MAL-sopimus vuosille 2021-2031)

Lahden kaupungin asuntopoliittisissa linjauksissa otetaan kantaa siihen, miten MAL -sopimuksen tavoitteet aiotaan saavuttaa. Seudullisuuden edistämiseksi on tulevaisuudessa yhä vahvemmat perusteet, kun soteuudistuksen myötä sosiaali- ja terveystoimiala sekä pelastuslaitos siirtyvät uuden perustetun hyvinvointialueen vastuulle. Osana muutosprosessia voi olla ajankohtaista pohtia sitä, mitkä toiminnot ja missä laajuudessa ne olisivat tarkoituksenmukaista järjestää seudullisesti.

## 2.4 Suhde muihin ohjelmiin ja linjauksiin

### *Lahden kestävän energian ja ilmastonmuutoksen toimenpidesuunnitelma vuoteen 2030*

Lahden kaupungin kunnianhimoisena tavoitteena on olla hiilineutraali vuoteen 2025 mennessä eli kymmenen vuotta ennen kansallista tavoitetta. Lahden kaupunginhallitus on 3.6.2019 hyväksynyt Lahden kestävän energian ja ilmastonmuutoksen toimenpidesuunnitelman vuoteen 2030 (SECAP 2019-2030), minkä laatiminen perustuu EU:n kaupunginjohtajien ilmasto- ja energiasopimuksen sopimukseen, jossa Lahti on mukana. Toimenpidesuunnitelmassa on listattu 97



eri toimenpidettä, joilla edistetään varautumista ilmastonmuutokseen. Näistä noin puolet on sellaisia, joissa kaupunkiympäristön palvelualue on osallisena. Asunto- ja maapoliittisella ohjelmalla halutaan edistää näiden toimenpiteiden saavuttamista. Ohjelmasta, toimenpiteistä ja mitareista voi lukea lisää [Lahden ympäristövahdin sivuilta](#).

## **Lahden hyvinvointisuunnitelma**

Lahden kaupungin hyvinvointikertomuksen prosessia ryhdyttiin uudistamaan syksyllä 2020. Hyvinvointikertomus ja hyvinvointisuunnitelma laaditaan jatkossa erillisinä asiakirjoina ja niitä tarkastellaan valtuustokausittaisessa syklissä. Hyvinvointisuunnitelmassa 2022–2025 katsotaan rohkeasti kohti tulevaisuutta ja tarkastellaan ilmiöitä aiempaa kokonaisvaltaisemmin. Tavoitteena on tunnistaa elinvoiman ja hyvinvoinnin vahva yhteys sekä turvallisuus ja kulttuuri elinvoiman ja hyvinvoinnin osatekijöinä. Tavoitteet yhdistyvät kestävä kehityksen tavoitteisiin ja kaupungin strategiaan. Lahden hyvinvointisuunnitelmaan voi tutustua [kaupungin nettisivuilla](#). Hyvinvointisuunnitelmassa asetettiin tavoitteita asuinalueiden eriytymisen ehkäisemiseksi sekä turvallisuuden tunteen lisäämiseksi.

Kaupungin strategia, hyvinvointisuunnitelma, Lahden Suunta ja sitä kautta myös käsillä olevat asunto- ja maapoliittiset linjaukset kietoutuvat toisiinsa tavoitteiden osalta. Näillä linjauksilla pyritään edistämään Lahden kaupungin elinvoimaa ja lahtelaisten hyvinvointia.

## **Valtion asuntopoliittinen kehittämisohjelma**

Lahden kaupungin tavoitteena on asuntopoliitikassaan tukeutua myös kansallisesti tunnistettuihin linjauksiin sekä tukea valtakunnallisten asuntopoliittisten tavoitteiden saavuttamista. Valtioneuvoston joulukuussa 2021 julkaisemassa asuntopoliittisessa kehittämisohjelmassa vuosille 2021-2028 asuntopoliitikalle asetettiin seitsemän tavoitetta, joita tulisi tavoitella kaikessa asuntomarkkinoiden toiminnassa. Seitsemän tavoitetta on:

1. Jokaisella on oikeus hyvään ja kohtuuhintaiseen asumiseen
2. Asuntotarjonta vastaa eri väestöryhmien tarpeisiin ja asuinalueet ovat sosiaalisesti kestäviä
3. Asuntotarjonta edistää työmarkkinoiden toimivuutta ja tukee alueiden elinvoimaisuutta
4. Asuntomarkkinoiden hinta- ja vuokrakehitys on vakaata
5. Rakentamisen ja asumisen ilmastopäästöt ovat kestäväällä tasolla
6. Asumisen tuilla edistetään asuntopoliittisten tavoitteiden saavuttamista ja tuki kohdennetaan sitä eniten tarvitseville
7. Asuntopoliitikalla tasataan suhdanteita ja vastataan asuntomarkkinoiden riskeihin

Lahden kaupungin asuntopoliittiset linjaukset pyrkivät osaltaan edistämään näitä selonteossa nostettuja valtakunnallisia tavoitteita.

## 2.5 Lainsäädäntö

Asuntopolitiikkaa keskeisesti ohjaava lainsäädäntö pohjautuu erityisesti lakiin asunto-olojen kehittämistä (1985/919), joka velvoittaa kuntaa luomaan alueelleen yleiset edellytykset asunto-olojen kehittämiseksi. Erityisesti tulee kiinnittää huomiota asunnottomien ja puutteellisesti asuvien asumisolojen parantamiseen. Tuettua asumista koskeva lainsäädäntö on kirjattu sosiaalihuoltolakiin ja siihen liittyvät toimenpiteet ovat siten siirtyneet sote-uudistuksen myötä hyvinvointialueen vastuulle.

Kunnan asuntopoliittista toimintaa määritteleviä lakeja on erityisesti laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalainojen korkotuesta (korkotukilaki), jossa kunnalle asetetaan erinäisiä viranomaisvelvoitteita, kuten asukasvalintojen valvontatehtävä. Hallitus antoi lokakuussa 2022 esityksensä eduskunnalle pitkän korkotukimallin muutoksista. Toteutuessaan osa kunnille kuuluneista tehtävistä siirtyisi hyvinvointialueen vastuulle, esimerkiksi asukasvalintojen valvonta niiden asuntojen osalta, joihin asukasvalinnan perusteena on hoivan- ja huolenpidon tarve.

Maapolitiikkaa ja sen keinoja ohjataan lainsäädännöllä. Maapolitiikan harjoittamista koskeva keskeinen lainsäädäntö sisältyy neljään eri lakiin:

- Maankäyttö- ja rakennuslaki (MRL)
  - Maankäyttö- ja rakennusasetus (MRA)
- Etuostolaki
- Kiinteistöverolaki
- Laki kiinteän omaisuuden ja erillisten oikeuksien lunastuksesta

Lisäksi on suuri joukko muita lakeja, asetuksia ja säädöksiä, kuten esim. Kuntalaki ja Valtiontukisäädökset, jotka osaltaan ohjaavat niin maa- kuin asuntopolitiikkaa. Koska maapolitiikan hoitamiseen liittyy merkittävässä määrin lainsäädännöllistä osaamista, on tärkeää, että lakiosamista on palvelualueella riittävässä määrin saatavissa.

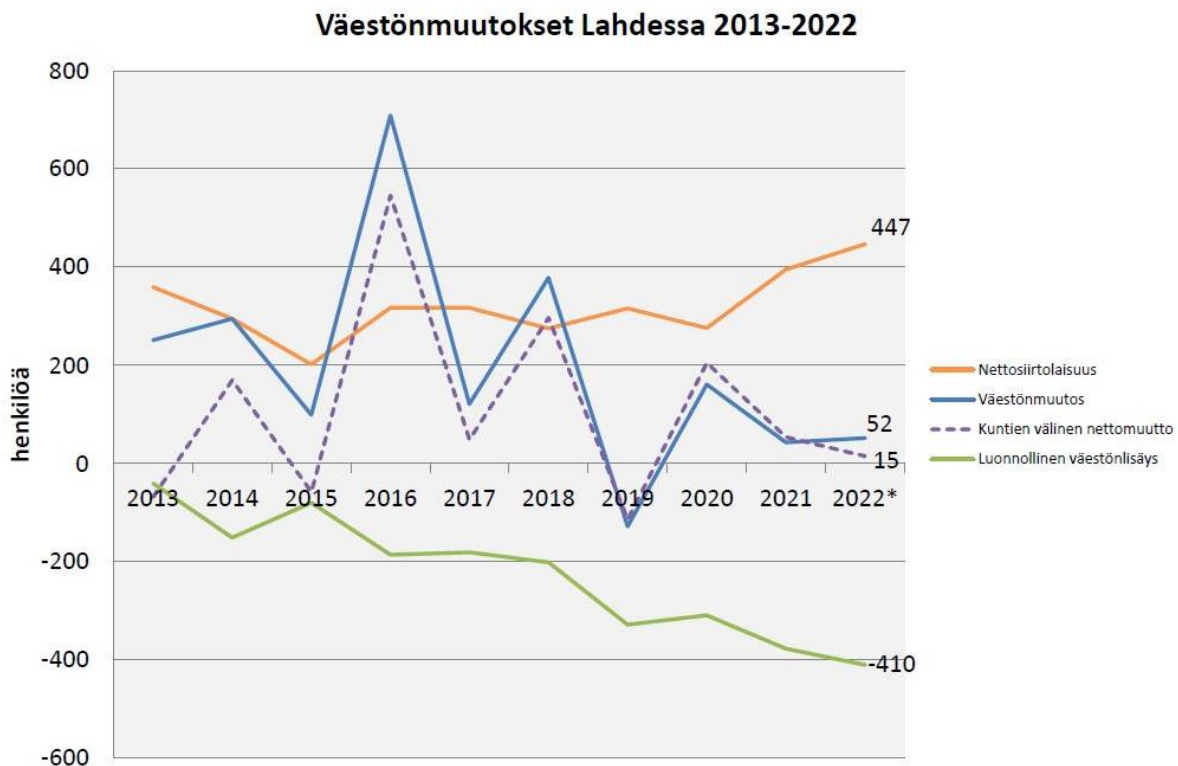
## 3. Asuntopoliittiset tavoitteet

### 3.1 Asuntotuotanto vastaa kysyntää ja asuntopoliitilla varaudutaan kasvavaan kasvuun

#### TAUSTA

#### Väestönkehitys 2013-2022

Lahden väestönkasvu on viime vuosina ollut maltillista. Väestönkasvu on useimpien suomalaisten kaupunkien tapaan jo jonkin aikaa perustunut muuttovoittoon ja siirtolaisuuteen, sillä vuodesta 2013 lähtien on syntyneitä ollut vähemmän kuin kuolleita eli luonnollinen väestönlisäys on ollut negatiivista. Muuttovoittoa on tullut sekä maan sisäisestä muuttoliikkeestä että maahanmuutosta. Eri väestöennusteiden mukaan väkiluvun kasvu on melko maltillista myös tulevaisuudessa. Lahden strategisena tavoitteena on saavuttaa 0,5 % vuosittainen väestönkasvu vuonna 2026. Viime aikojen positiivisilla investointiutisilla voi olla merkittävä väestönkasvua lisäävä vaikutus.

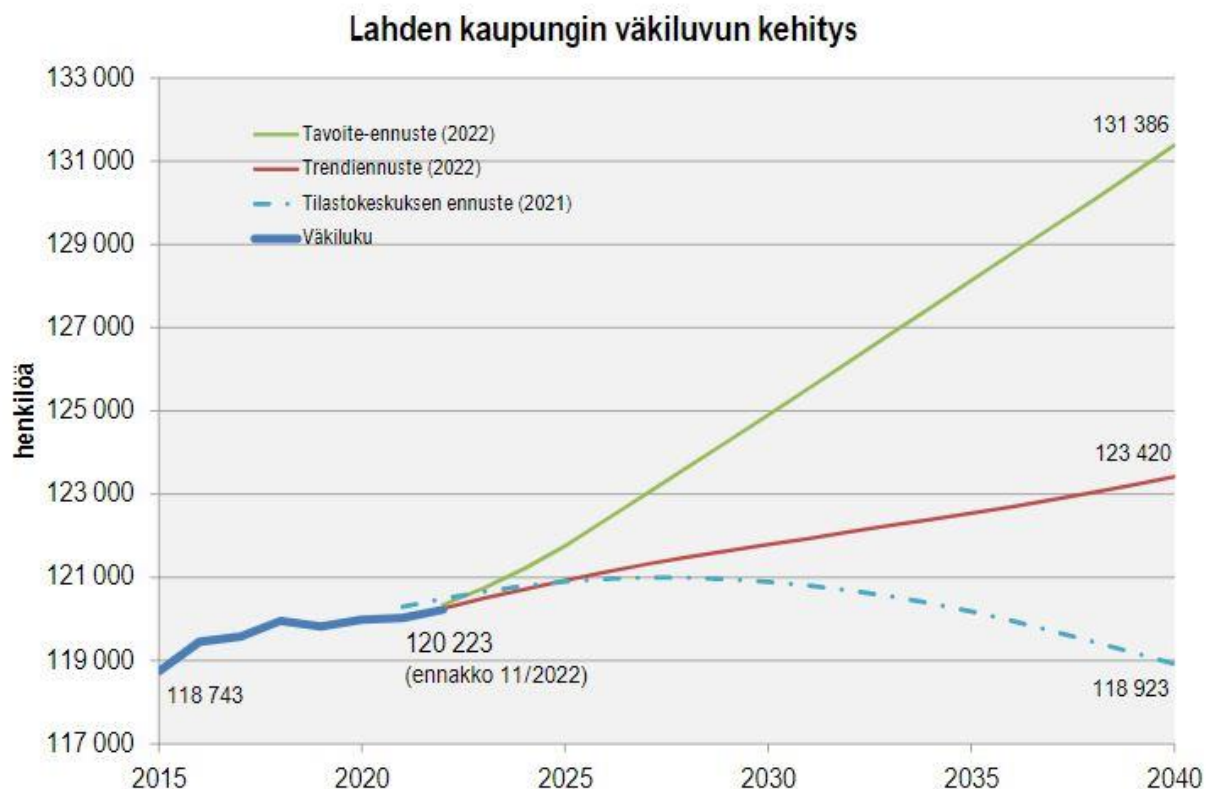


Lähde: Tilastokeskus  
\* = ennakkotiedot

Kuva 2: Väestönmuutokset Lahdessa 2013-2021

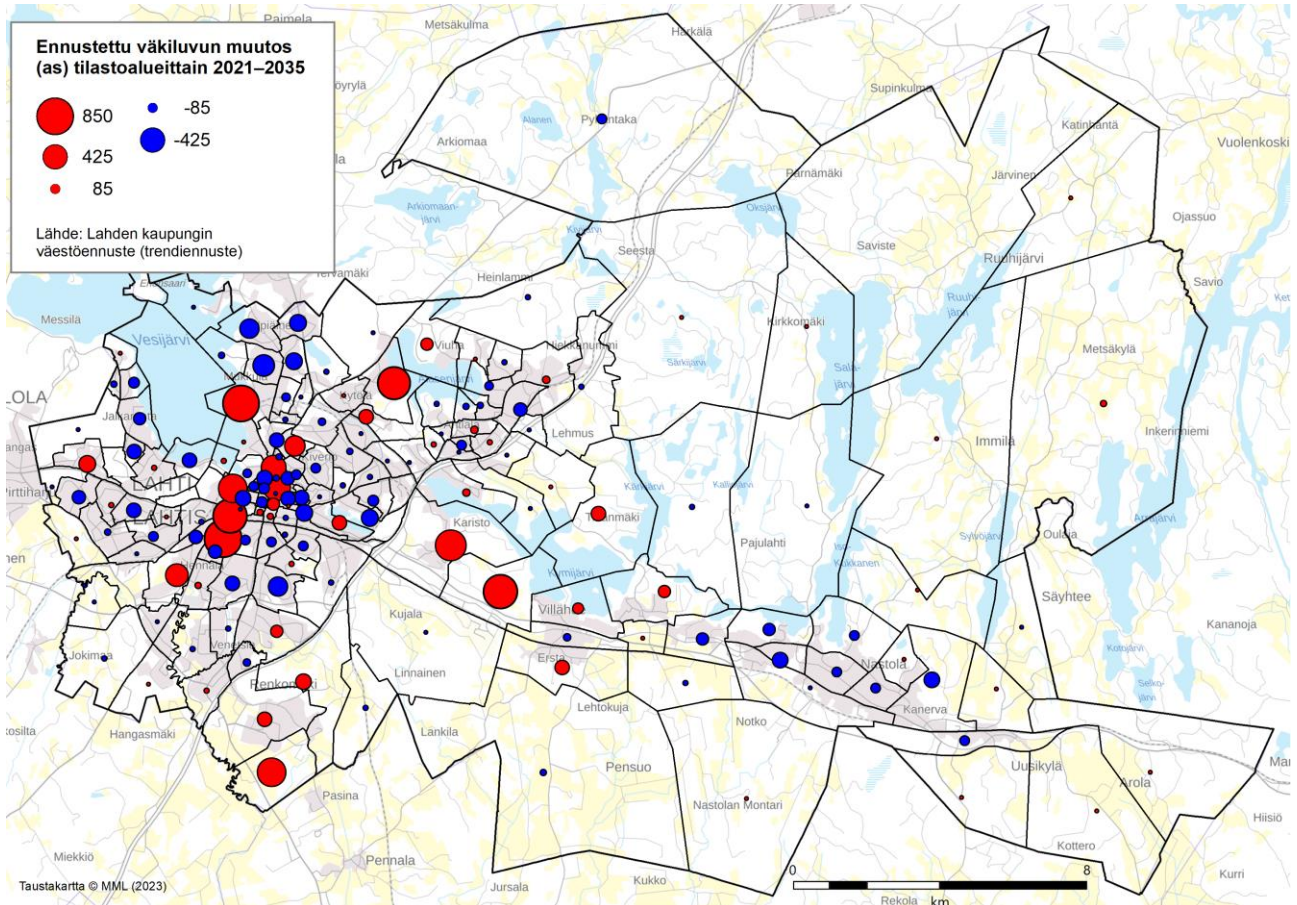
Lahden väestön ennustetaan kasvavan voimakkaimmin keskustassa ja sen lähialueilla sekä Niemessä ja Kariston, Kytölän ja Renkomäen pientaloalueilla. Väestön ennustetaan puolestaan vähentyvän vahvimmin kaupungin länsiosassa, Mukkula-Kilpiäinen ja Liipola-Kerinkallion alueilla sekä Nastolan alueella pois lukien Villähde.

Kaupungin tavoittelemalla 0,5 %:n maltillisella väestönkasvulla on myös etunsa. Hallitsemattoman voimakas väestönkasvu haastaa esimerkiksi palvelurakenteen, sillä kasvavan väestön tarpeisiin tarvitaan myös yhä laajempi päiväkotij-, koulu- ja muu palveluverkosto. Maltillinen väestönkasvu mahdollistaa myös pientalokysyntään vastaamisen täydennysrakentamisella neitseellisen maan jatkuvan kaavoittamisen sijaan, mikä on ympäristön kannalta parempi ratkaisu. Olemassa oleva, pääosin täydennysrakentamiskoilla sijaitseva kaavavaranto mahdollistaa nopeamman kasvuvauhdin tarpeen vaatiessa. Lisäksi kaupungissa on jonkin verran myös kaavoitettua maata, josta puuttuu kunnallistekniikka.



Lähde: Lahden kaupunki, Tilastokeskus

Kuva 3: Väkiluvun kehitysenennusteet



Kuva 4. Väkiluvun muutos tilastoalueittain 2021-2035 Lahden kaupungin väestöennusteen mukaan. Trendiennuste perustuu 0,3%:n vuosittaiseen väestönkasvuun.

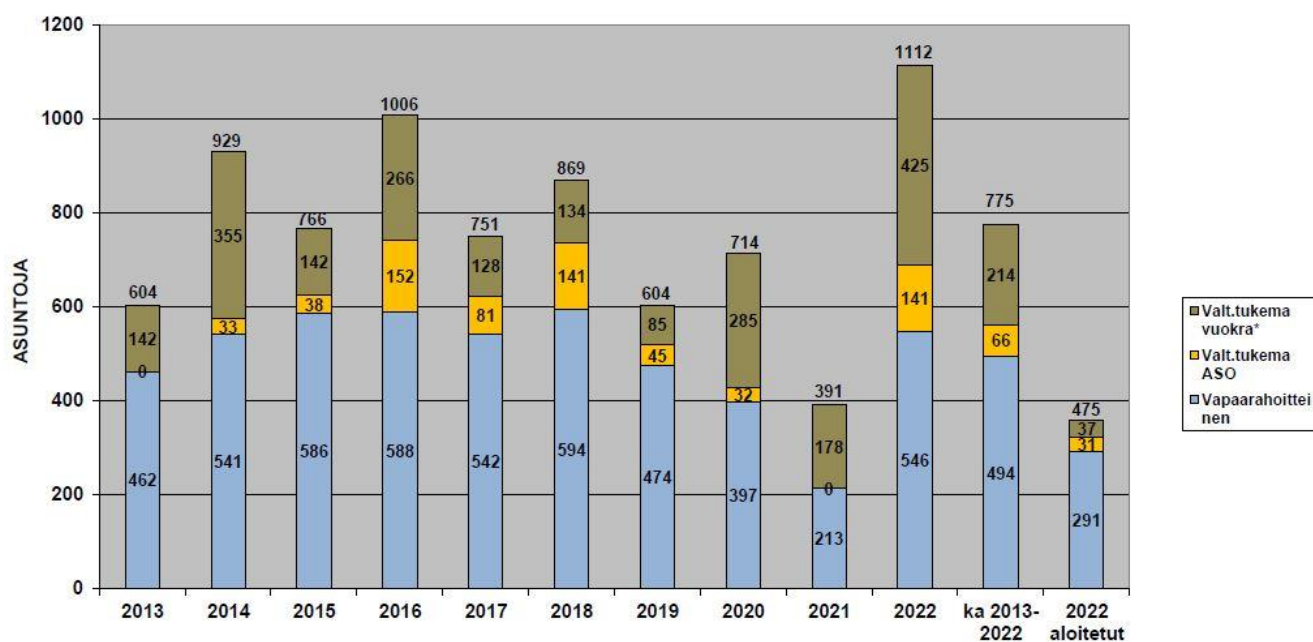
## Asuntotuotanto

Viime vuosina Lahteen on rakennettu vilkkaasti. Vuosien 2013-2022 välillä on keskimäärin valmistunut 775 asuntoa vuodessa. Vapaarahoitteisen rakentamisen osalta huippuvuodet asettuivat vuosien 2015-2018 välille ollen sitä seuranneina vuonna hieman maltillisempaa. Vuonna 2022 valmistui jälleen yli 500 vapaarahoitteista asuntoa ja yhdessä erittäin voimakkaan ARA-tuotannon kasvun myötä asuntoja valmistui kokonaisuudessaan ennätyslukemat yli 1 100 asuntoa. Voimakas ARA-tuotannon kasvu johtuu pääosin muutaman isomman korttelihankeen (mm. Jaksonkatu ja Sukupolvien kortteli Ranta-Kartanossa) valmistumisesta sekä erityisryhmäkohteista, joissa on paljon pienempiä asuntoja.

Rakentamisen volyymi ja vuosittaiset muutokset pohjautuvat pitkälti kerrostalotuotantoon. Omakoti- ja rivitalotuotantoa toteutuu vuosittain melko tasaisesti: omakotitaloja noin 100 asunnon molemmin puolin ja rivitaloja noin 60-80 asuntoa vuodessa. Melko voimakas kerrostalotuotanto ja sijoittajakysyntä näkyy rakennettujen asuntojen keskipinta-alan pienenemisenä. Siinä missä vuonna 2010 oli valmistuneiden asuntojen keskikoko lähes 83m<sup>2</sup>, oli se vuonna 2017 ennätysalhainen 56 m<sup>2</sup>.

Nykyinen epävarma suhdannetilanne vaikuttanee asuntotuotantolukuihin hiipuvasti tulevina vuosina. Tästä kielii myös vuoden 2022 rakennushankkeiden aloitusluvut.

## ASUNTOTUOTANTO LAHDESSA RAHOITUSMUODOITTAIN 2013-2022

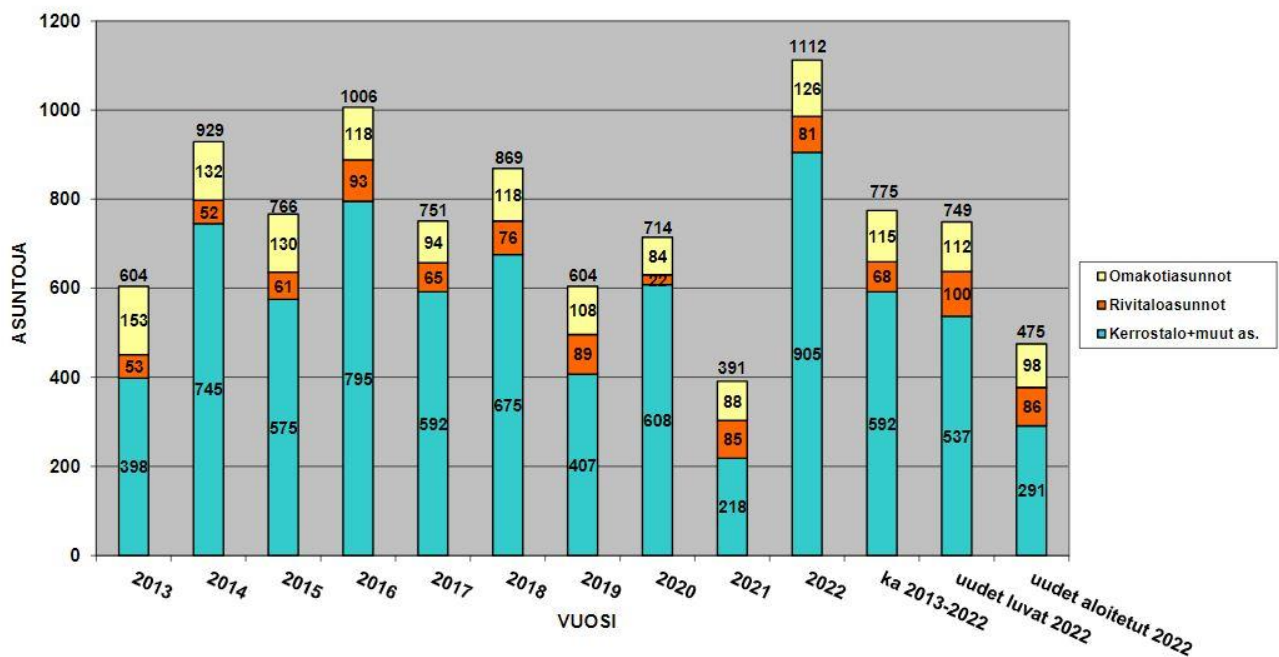


Lähde: Lahden kaupunki, ARA

\*valmistuneissa vuokra-asunnoissa on mukana erityisryhmien asunnot

Kuva 5. Asuntotuotanto Lahdessa rahoitusmuodoittain

## ASUNTOTUOTANTO LAHDESSA TALOTYYPEITTÄIN 2013-2022



Lähde: Lahden kaupunki

Kuva 6. Asuntotuotanto Lahdessa talotyypeittäin

### Haja-asutus

Lahdessa on useita kyläalueita, jotka tarjoavat vaihtoehdon kaupunkimaiselle asumiselle, kuitenkin lähellä kaupunkia ja sen palveluita. Etätyön yleistymisen ja monipaikkaisuuden kasvu on lisännyt kiinnostusta kyläasumiseen ja vapaa-ajan asuntojen käyttötarkoituksen muuttamiseen vakituisiksi asunnoiksi. Vaikka Lahdessa kysyntä on tällä hetkellä vielä maltillista, on kaupungin hyvä varautua kysynnän kasvuun ja luoda pelisääntöjä myös hajarakentamiselle.

Yleiskaavan ja rakennusjärjestyksen määräyksillä pyritään hajarakentamista ohjaamaan kyläalueille luoden mahdollisuuksia kyläalueiden kehittymiselle ja palveluiden edellytysten parantamiselle. Esimerkkinä ohjauskeinoista mainittakoon, että kyläalueilla rakennuspaikan pinta-ala vaatimukset ovat pienemmät maaseudun muuhun hajarakentamiseen nähden, jos kiinteistö liitetään kunnallistekniikkaan. Hajarakentamisen ohjaamisella pyritään myös ehkäisemään yhdyskuntarakenteen hajautumista ja pitämään palveluiden tuottaminen maaseudulle taloudellisesti järkevällä tasolla.

Monet Lahden kyläalueet ovat kulttuurimaisemaltaan arvokkaita ja kyläalueille sijoittuva uudisrakentaminen tulee suunnitella kulttuurimaiseman ehdoilla, sen mittakaavaa, muotoja ja

rakentamismateriaaleja kunnioittaen. Maaseutualueiden rakennustapaohjeet toimivat yleiskaavaa ja rakennusjärjestystä täydentävänä ohjeena haja-asutusalueiden rakentamisessa.

Kyläalueiden lisäksi maaseudulla on monipuolista maaseudun ominaisluonnetta hyödyntävää elinkeinotoimintaa. Maa- ja metsätalouden elinvoimaisuutta ja elinkeinon harjoittamista tuetaan väljemmillä kaavamääräyksillä ja rakentamismahdollisuuksilla. Maaseutuelinkeinot tulevat kehittymään ja monipuolistumaan lisääntyvän maaseutu- ja luontomatkailun sekä kotimaisen tuotannon kysynnän kasvun myötä. Elinkeinoharjoittamista varten tarpeellisten tuotanto- ja talousrakennuksien ja sivuelinkeinon rakennuksien rakentaminen on pyritty mahdollistamaan sekä maankäyttö- ja rakennuslaissa, kaupungin rakennusjärjestyksessä, että yleiskaavassa. Toiminnassa olevilla maatiloilla on mahdollista myös ns. sukupolven vaihdokseen liittyvän toisen asuinrakennuksen rakentaminen tilakeskuksen pihapiiriin.

Lahdessa on runsaasti vesistöä erityisesti Nastolan alueella. Järvien ja lampien rannat ovat pääsääntöisesti jo hyvin tiiviisti rakennettuja ja uusia rantarakennuspaikkoja ei juurikaan ole tarjolla. Ranta-alueiden maankäyttö on ratkaistu kaavoilla lähes kaikkien vesistöjen rannoilla. Ranta-alueet on osoitettu pääasiassa vapaa-ajanrakentamiseen.

## **TOIMENPITEET JA LINJAUKSET**

Lahden kaupungin tavoitteena on kasvaa kestävästi. Kestävää kasvua lähestytään tässä dokumentissa ekologisen ja taloudellisesti kestävä kasvun lisäksi myös sosiaalisesti kestävä kasvun näkökulmasta, johon liittyvät tavoitteet ovat listattu myöhemmissä kappaleissa.

Kestävää kasvua ohjataan Lahdessa yleiskaavoituksella, jonka periaatteet linjataan Lahden Suunta -työssä. Tässä dokumentissa keskitytään niihin keinoihin ja toimenpiteisiin, joita Lahden Suunta -työ ohjaa ja jotka ovat asunto- ja maapolitiikan alla toteutettavia. Kestävä kasvun varmistamiseksi linjaamme, että kaavoitamme ensisijaisesti kaupungin omaa maata sekä täydennysrakentamisalueita. Huolehdimme myös riittävästä kaavavarannosta, joka mahdollistaa asuntotuotannon kasvattamisen, mikäli kysyntä nousee voimakkaamman väestönkasvun vuoksi. Pientalokysyntään pyrimme vastaamaan sekä tehokkain pientalokaavoin että kannustamalla tonttijakoihin ja tarvittaessa ohjaamalla rakentumattomien pientalotonttien rakentamista rakentamiskehotuksella.

Hajarakentamisen osalta ohjaaminen puolestaan tapahtuu tällä hetkellä lainsäädännön, kaavoituksen, rakennusjärjestyksen ja maaseutualueiden rakennustapaohjeiden avulla. Hajarakentamisen lupakäsittelyssä osa hankkeista vaatii suunnittelutarveratkaisun hakemisen ennen rakennuslupaa ja vastaavasti ranta-alueen hankkeet monesti poikkeamisluvan. Maankäyttö- ja rakennuslain 16 §:n mukaisia suunnittelutarvealueita on Lahdessa määritelty kaupungin rakennusjärjestyksessä ja yleiskaavoissa. Suunnittelutarveharkintaa käytetään, kun kysymys on suunnittelutarvealueelle suunnitellusta uudesta rakennuspaikasta, uudesta asuin- tai vapaa-ajanrakennuksesta tai vähäistä suuremmasta laajennushankkeesta. Lisäksi laajennettua tarveharkintaa on mahdollista käyttää lain mukaan ympäristövaikutuksiltaan merkittävässä hankkeissa.

1.5.2017 voimaan tulleen maankäyttö- ja rakennuslain jälkeen alkoi lisääntymään kiinnostus vapaa-ajanasuntojen käyttötarkoitusten muuttamiseen vakituisiksi asunnoiksi ja tämä kysyntä



voimistui jälleen Covid-19 pandemian myötä lisääntyneen etätyön ja monipaikkaisuuden seurauksena. Käyttötarkoituksen muutos vaatii poikkeamispäätöksen. Lahden kaupungin linjauksena on pitää rannat tulevaisuudessakin pääasiassa vapaa-ajanrakentamisen käytössä ja käyttötarkoituksen muutoksia on myönnetty lähinnä taajaman välittömässä läheisyydessä tai kylä-alueella sijaitseviin kohteisiin. Lisäksi poikkeamispäätös tarvitaan uusien rakennuspaikkojen muodostamiseen ranta-alueelle, jolla ei ole rakentamista yksityiskohtaisesti ohjaavaa kaavaa. Ranta-alueilla maankäyttö pyritään kuitenkin ratkaisemaan ensisijaisesti kaavalla.

Lupaharkinnan selkeyttämiseksi ja sujuvoittamiseksi on tunnistettu edellä listattujen ohjauskeinojen lisäksi tarve tarkastella hajarakentamisen edullisuusvyöhykkeitä ja sitä kautta saada lupakäsittely entistä enemmän maanomistajien kannalta tasapuoliseksi ja hajarakentamisen ohjaus entistä paremmin kestävä yhdyskuntarakenteen mukaiseksi.

Alla olevassa taulukossa on listattu tavoitetila, sen saavuttamiseen asetetut keinot sekä erilliset lyhyemmän aikavälin toimenpiteet.

Tavoite	Keinot	Toimenpiteet 2023-2025
Lahden kasvu tapahtuu kestävästi maankäyttöä tiivistämällä ja luomalla edellytyksiä kestäville kulkumuodoille	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Lahden Suunta</li> <li>- SUMP</li> <li>- <a href="#">Lahden kaupungin pysäköintipolitiikka</a></li> <li>- Kaavoitamme ensi sijassa täydennysrakentamiskohteita ja kaupungin omaa maata</li> </ul>	
Väestönkasvu saavuttaa strategiassa asetetun 0,5% vauhdin vuoteen 2026 mennessä	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Varmistamme riittävällä kaavavaranolla tarvittaessa asuntotuotannon nopeamman kasvuvauhdin. Kaavavaranosta merkittävä osa sijaitsee täydennysrakentamiskohteilla, mikä mahdollistaa nopean reagoinnin asuntomarkkinoiden kysynnän kasvuun</li> </ul>	
Rakentamisen ja asumisen negatiiviset ilmastovaikutukset pienenevät	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <a href="#">Hiilineutraalin rakentamisen kehityskeskus</a> tukee alueen päästövähennystavoitteita</li> <li>- Tontinluovutuksessa mahdollistamme joustavat energiaratkaisut kannustuen aina kestävimpiin vaihtoehtoihin, jotka kulloinkin ovat mahdollisia</li> </ul>	
Pientaloalueet tiivistyvät hallitusti ja erilaisia tehokkaan pientaloasumisen vaihtoehtoja on löydettävissä eri puolilta kaupunkia joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta edullisilla sijainneilla	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Edistämme suurten omakotitonttien jakamista selkeällä ohjeistuksella ja valmiudella kaavamuutoksiin</li> <li>- Otamme harkitusti käyttöön rakentamiskehotuksen rakentamattomien pientalotonttien toteutumiseksi niillä alueilla, joilla on kysyntää</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Helpottaaksemme tontinomistajien harkintaa teemme ohjeen tonttien jakamisesta ja siitä maanomistajalle aiheutuvista kustannuksista</li> </ul>
Haja-rakentamisen keskittyminen kyläalueille ja yhdyskuntarakenteen kannalta edullisille alueille.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Yleiskaavoitus</li> <li>- Rakennusjärjestys</li> <li>- Maaseutualueiden rakentamistapaohjeet</li> <li>- Lupakäsittely (tietyillä alueilla vaaditaan suunnittelutarveratkaisua tai poikkeuslupaa)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Hajarakentamisen edullisuusvyöhykeselvityksen laatiminen</li> </ul>

## 3.2 Lahdessa on löydettävissä monipuolisesti erilaisia asumisen vaihtoehtoja, jotka houkuttelevat muuttamaan ja jäämään Lahteen

### TAUSTA

#### *Uudet, rakentuvat alueet*

Lahdessa on monipuolisesti erilaisia asuinalueita aina maaseutumaisista kyläalueista kaupungin vilinään. Tulevina vuosina kaavoituksen ja rakentamisen alueelliset painopisteet pysyvät täydennysrakentamis- ja kaavamuutosalueilla, kuten Radanvarren ja Paavolan alueilla. Paavolan alueelle Kauppakadun ja Saimaankadun varsille on rakentumassa urbaania, tiivistä ja paikoin korkeaakin kaupunkirakennetta, joka laajentaa keskustan ydinaluetta kohti itää ja pohjoista. Tulevaisuudessa Paavolaan voisi sijoittua yli 2 000 uutta asukasta. Vaikka uusi täydennysrakentaminen olisikin pääosin asumista, on palveluiden saaminen myös uusiin kortteleihin tärkeä suunnittelun tavoite.

Hennalan entisen varuskunta-alueen kehittäminen jatkuu katutöiden valmistuttua. Saneeraustyöt ovat meneillään useassa rakennuksessa ja uudisrakentamista on tulossa alueen eteläosaan. Kaupunki on päättänyt käynnistää päiväkodin suunnittelun sille varatulle tontille Upseerikerhon naapuriiin.

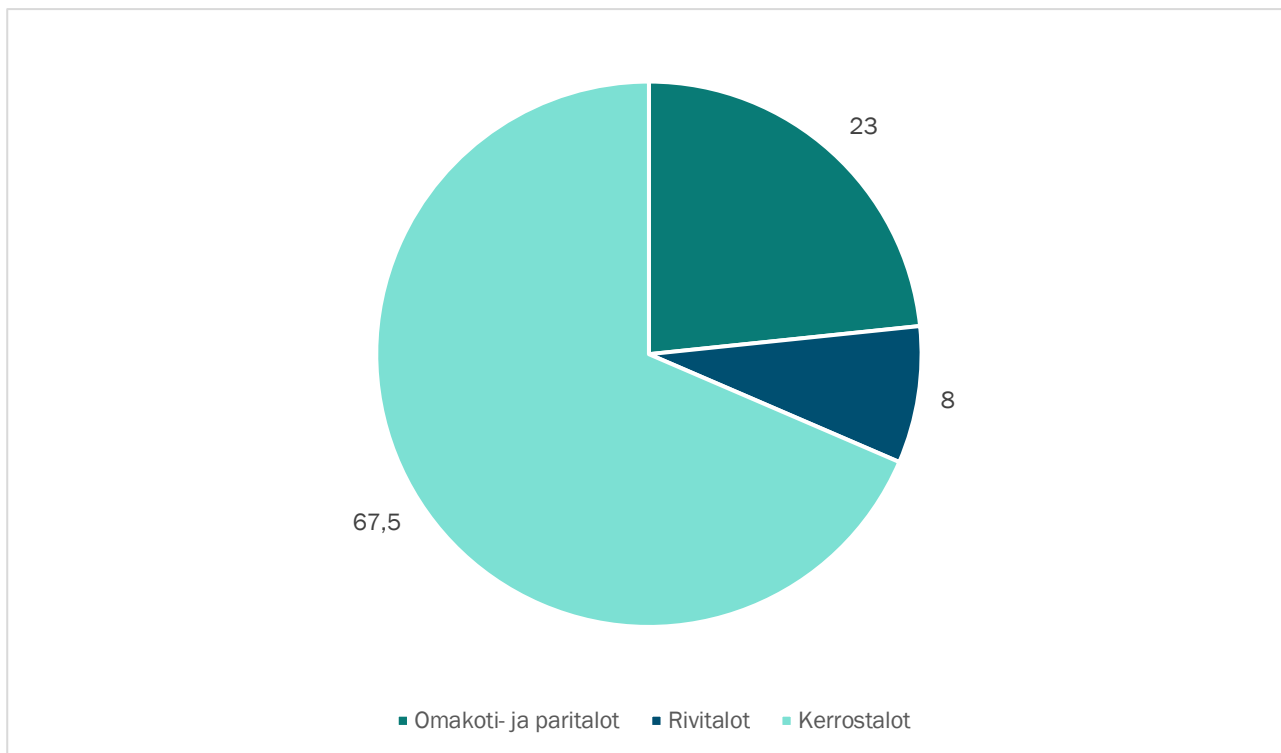
Uusien pientaloalueiden osalta seuraavien vuosien painopisteet ovat Kariston laajenemisessa itään, Kytölän alueella ja Renkomäessä.

Vapautuessaan teollisuuden käytöstä noin 10-15 vuoden sisällä, tulee Niemen Polttimon alue kehittymään uudeksi korkeatasoiseksi asumisen ja virkistyksen alueeksi. Asumisen lisäksi alueelle tutkitaan lähikaupan, sekä muiden pienimuotoisten palvelujen sijoittamista. Aluksi toteutetaan rantaraitin jatkaminen siten, että tulevaisuudessa ulkoilijat pääsevät raittia pitkin Teivaan satamasta aina Mukkulaan saakka.

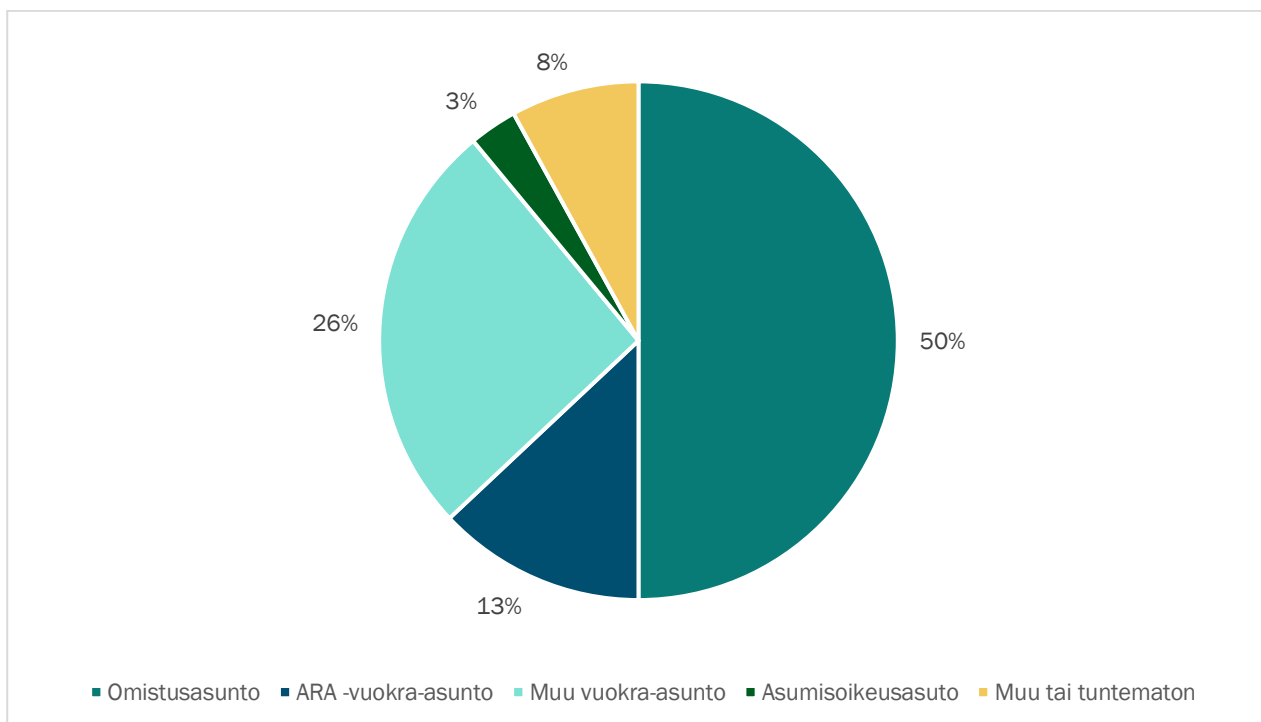
#### *Rakennuskanta*

Lahden rakennuskanta on poikkeuksellisen kerrostalovaltaista, sillä noin 67 % asunnoista on kerrostaloissa. Omakotitalojen osuus kaikista asunnoista puolestaan on noin 23 % muiden talotyyppien ollen selvästi vähemmän edustettuna.

Tyypillisin huoneistotyyppi on kaksio 35 % osuudella asuntokannasta. Yksiöitä on puolestaan n. 17 % ja kolmioita reilu 22 % asuntokannasta. Neljän huoneen ja keittiön asuntoja on reilu 14 % asuntokannasta ja enemmän kuin viiden huoneiston asuntoja on vain n. 10 % kaikista asunnoista. Lahden kaupungin rakennuskannasta valtaosa on rakennettu 60- ja 70 -luvulla (n. 39 %) (Tilastokeskus).



Kuva 7. Lahden asuntokanta talotyypeittäin (2021)



Kuva 8: Lahden asuntokanta hallintamudoittain (2020)

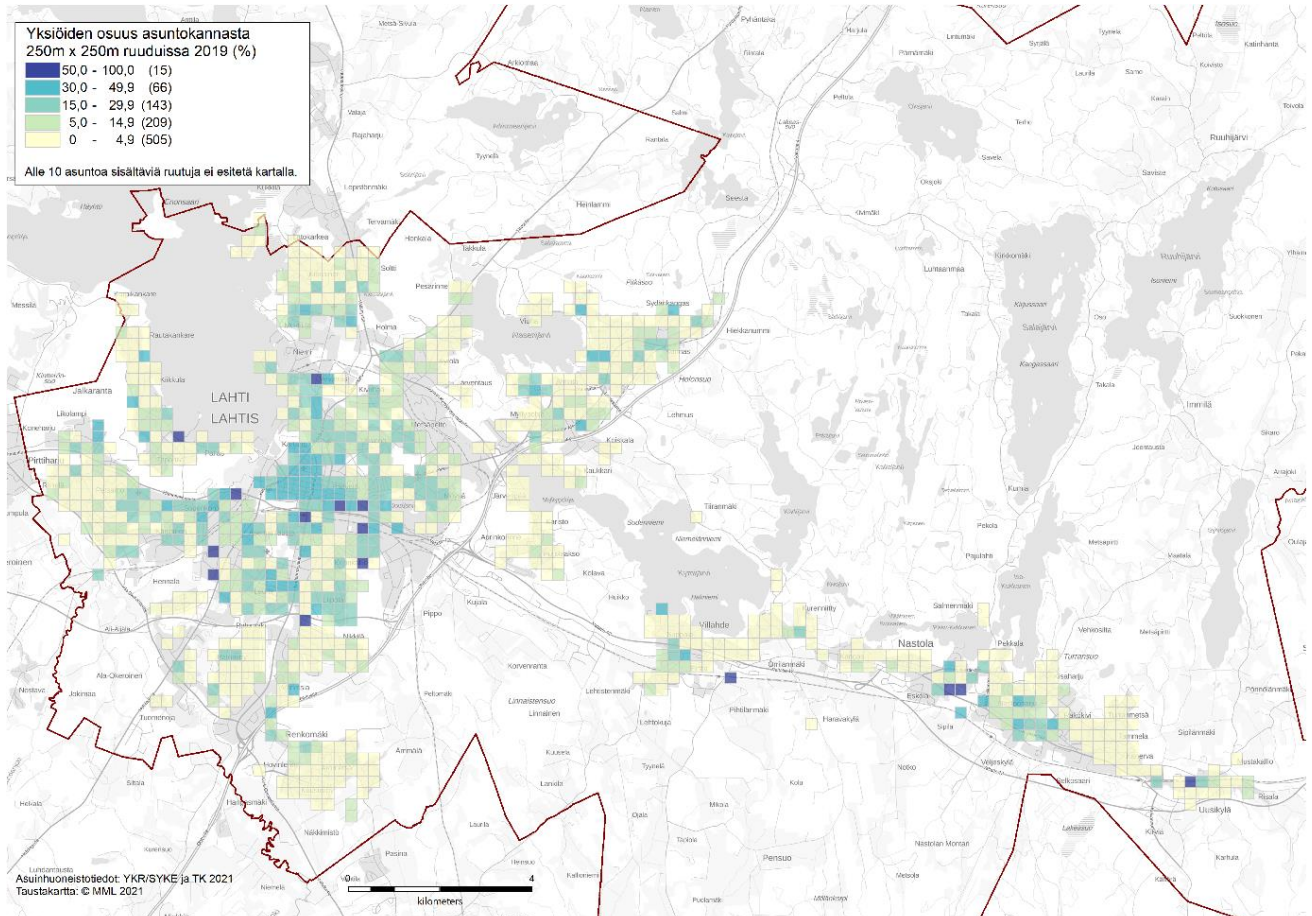
Keskustelu pienien asuntojen määrästä on ollut vilkasta viime vuosina. Keskustelu liittyy toisaalta asumisen laatuun, että siihen, miten yksipuolinen huoneistotyyppijakauma mahdollisesti vaikuttaa asuinalueen sosiaaliseen rakenteeseen. Huomattava määrä pienistä asunnoista myydään usein sijoituskäyttöön, mikä voi olla ongelmallista, jos niitä on yksittäisessä kohteessa useita. Sijoittaja-asuntojen määrä voi vaikuttaa esimerkiksi taloyhtiön lainansaannin ehtoihin ja asunto-osakeyhtiön oletettuun riskinkantokykyyn.

Alla oleva kuva esittää yksiöiden jakautumista kaupunkirakenteessa. Tummissa ruuduissa yksiöiden osuus on yli 50 % kyseisen ruudun asunnoista. Tällaisia ruutuja on kaupungissamme 15. Kuten kuvasta nähdään, keskittyvät pienet asunnot keskustaan ja kerrostalovaltaisille alueille. Osa yksiövaltaisuudesta on selitettävissä erityisryhmäkohteilla, esimerkiksi ikääntyneiden hoiva-asunnoilla.

Asumisväljyys on Lahdessa kasvanut vuosi vuodelta niin Lahdessa kuin koko maassakin. Asumisväljyyden kasvu johtunee perhekokojen pienenemisestä ja yksinasumisen yleistymisestä.

**Taulukko 1. Asumisväljyys (m<sup>2</sup>/hlö) koko maassa ja Lahdessa vuosina 2016-2021 (Tilastokeskus, Asunnot ja Asuinolot)**

	Lahti	Koko maa
2016	39,4	40,3
2017	39,7	40,5
2018	39,8	40,8
2019	40,2	41,0
2020	40,5	41,3
2021	40,7	41,5



Kuva 9: Yksiöiden suhteellinen osuus 250 x 250 -ruuduissa

## TOIMENPITEET JA LINJAUKSET

Lahten kaupungin tavoitteena on, että jokaiselle lahtelaisille löytyisi toiveitaan, elämäntilannettaan ja maksukykyään parhaiten vastaavia asumismuotoja. Lahden tulee olla houkutteleva asuinpaikka niin seudulle muuttavalle opiskelijalle kuin väljempää asumista ja helpompaa arkea etsivälle pendelöijälle. Tavoitteet, keinot ja toimenpiteet on listattu alla olevassa taulukossa.

Rakentamisen laadullisiin kysymyksiin arkkitehtonisessa mielessä ei näissä linjauksissa oteta kantaa sillä arkkitehtoniseen laatuun liittyvät tavoitteet ja linjaukset on määritelty [Lahden kaupungin Arkkitehtipoliittisissa -linjauksissa APOLIssa](#). Nämä linjaukset julkaistiin marraskuussa 2022.

Tavoite	Keinot	Toimenpiteet 2023-2025
Lahteen rakennetaan monipuolisesti asuntoja eri talo- ja huoneistotyypeissä ja useimmiten alueilta on löydettävissä erilaisia asumisen vaihtoehtoja.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ohjaamme huoneistotyyppijakaamaa ensisijaisesti maankäyttösopimuksilla ja tontinluovutusehdoissa sekä tarvittaessa asemakaavoituksella. Ohjauksen tarve ja ohjausmenettely määritellään kaavahankkeiden ja/tai tontinluovutusprosessin käynnistyessä ja se pohjaa alueen nykytilanneanalyysiin sekä siihen, millaisia asumisen vaihtoehtoja ja tarpeita sekä tulevaisuuden kehitysnäkymiä alueella tunnistetaan.</li> <li>- Rajoitamme rakennettavien yksidiöiden määrää tarvittaessa niin, ettei synny yksidiövaltaisia alueita tai taloja. Yksidiöiden määrä ei yksittäisessä kohteessa tai korttelissa saisi ylittää 30% asunnoista ellei kyseessä ole eriytisyryhmäkohde.</li> <li>- Vanhoja, kysyntään huonosti vastaavia AK - tontteja voidaan kaavoittaa pientalotuotantoon</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Laaditaan karttapohjainen tarkastelu/tiedolla johtamisen työväline asuntokannasta (huoneisto- ja hallintamuotojakauma)</li> <li>- Etsitään paikkoja kaupunkipientaloille ja rivitalotuotannolle nykyisen kaupunkirakenteen sisältä sekä osoitetaan pienimuotoista täydennysrakentamista kerrostalovaltaisille asuinalueille</li> </ul>
Lahteen rakennetaan monipuolisesti erilaisia hallintamuotoja niin, että asuinalueet olisivat siltä osin mahdollisimman monimuotoisia.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ohjaamme hallintamuotojakaamaa tarvittaessa niin, että asuinalueista muodostuisi mahdollisimman monipuolisia. ARA -vuokra-asuntojen osuus yksittäisellä alueella tulisi olla maksimissaan 30 % alueen asunnoista.</li> <li>- Omistusasumisen määrää pyritään lisäämään vuokratalovaltaisilla alueilla ja vastaavasti omistusasuntovaltaisille alueille ohjataan pienimuotoisesti asumisoikeus- ja vuokra-asunto tuotantoa.</li> <li>- Mahdollistetaan osuuskuntamuotoinen asuminen ja ryhmärakennuttaminen osoittamalla hankkeille tontteja kysynnän mukaan. Ryhmärakennuttamista edistetään tarvittaessa pidennetyllä tontin varausajalla.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kehitetään karttamuotoista analysointityökalua tiedolla johtamisen tueksi</li> </ul>

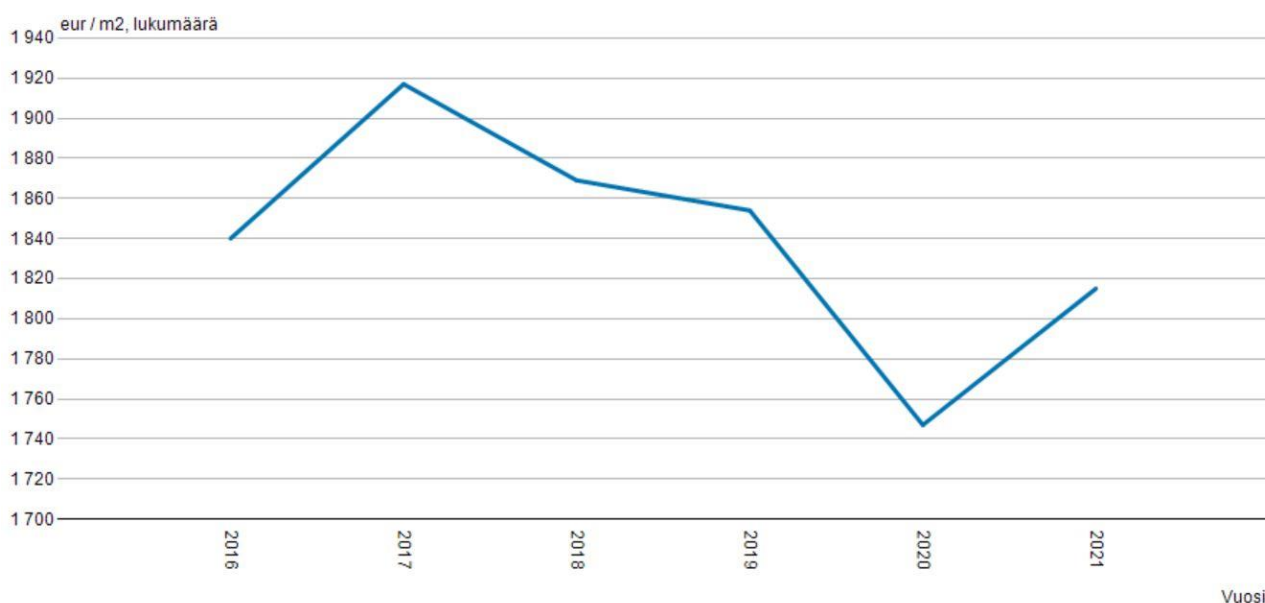
### 3.3 Lahdessa on riittävästi kohtuuhintaista asumista

#### TAUSTA

Omistusasumiseen pääsee Lahdessa kiinni verrattain pienellä pääomalla. Lahden kaupungin vanhojen osakehuoneistojen keskineliöhinta vuonna 2021 oli 1 815 €/m<sup>2</sup>. Eri asuinalueiden ja huoneistotyyppien välillä on kuitenkin melko voimakasta vaihtelua keskineliöhinnoissa. Esimerkiksi postinumerolla 15140 (Kartano-Paavola) kerrostaloyksiön keskineliöhinta vuonna 2021 oli 2 653 €/m<sup>2</sup> ja kerrostaloissa sijaitsevien kolmioiden tai suurempien asuntojen keskineliöhinta oli 2 539 €/m<sup>2</sup>. Vastaavat luvut postinumeroalueella 15170 (Tenava-Tonttila) olivat 1 308 €/m<sup>2</sup> ja 1 076 €/m<sup>2</sup> (Tilastokeskus).

Asuntojen hintakehitys on viime vuosina ollut laskusuuntaista johtuen sekä voimakkaasti kasvaneesta tarjonnasta että ennusteita hitaammasta väestönkasvusta ja sitä kautta laskeneesta

kysynnästä. Lisäksi vuonna 2022 alkaneen Ukrainan sodan ja sitä seuranneen energiakriisin sekä korkotason nousun myötä asuntokauppa on hiipunut entisestään koko maassa. Koska asuntopolitiikan tehtävänä on myös asuntovarallisuudesta huolehtiminen, tulee asuntojen hintojen laskuun suhtautua vakavasti. Hintojen lasku vaikuttaa haitallisesti asunto-osakeyhtiöiden lainansaantiin ja vaikeuttaa sitä kautta kiinteistöjen ylläpitoa. Pitkittyneet myyntiajat puolestaan vaikeuttavat asunnon vaihtoa elämäntilanteiden muuttuessa. Etupainotteista asuntotuotantoa tulee välttää ja lisäksi uudisrakentamista tulisi toteuttaa myös purkavalla uudistamisella ja mahdollisuuksien mukaan vain purkamalla silloin kun kyse on korjausvelkaisesta ja kysyntään huonosti sopimattomasta asuntokannasta. Jälkimmäinen on käytännössä mahdollista vain institutionaalisten vuokranantajien asuntokannassa.



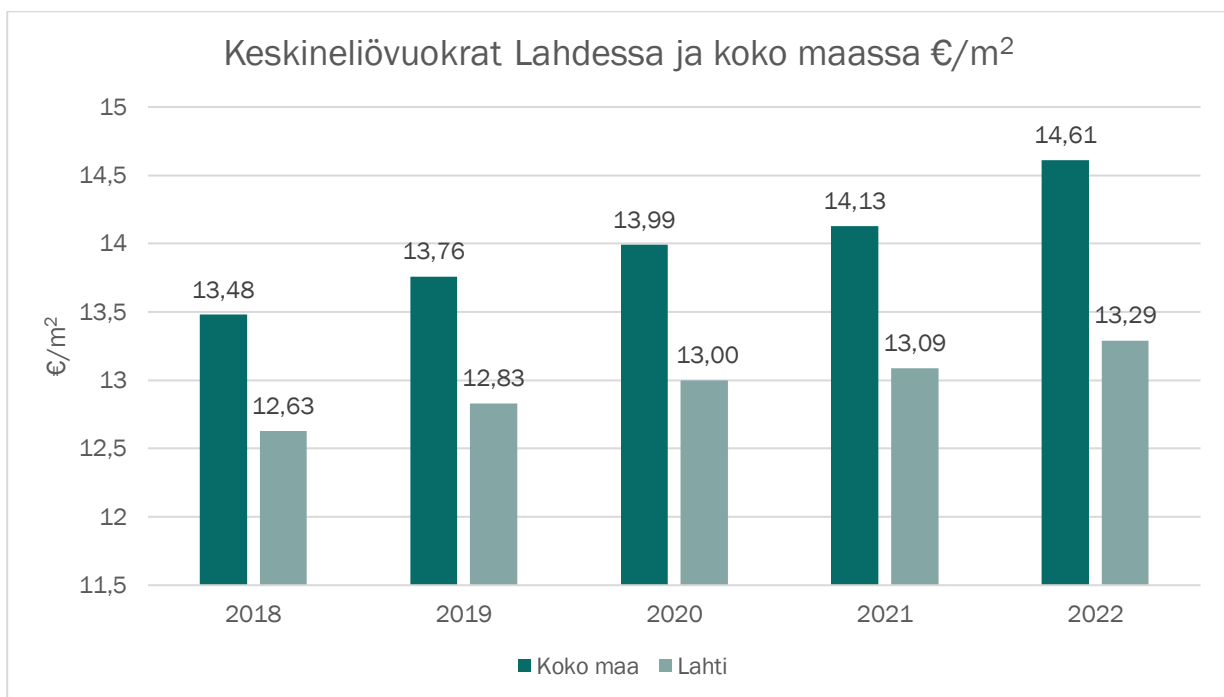
**Kuva 10. Vanhojen osake-asuntojen neliöhinnat Lahdessa (Tilastokeskus)**

Myös vuokrataso on Lahdessa maltillinen vaikkakin vuokrat ovat nousseet tasaisesti viimeisen 10 vuoden aikana. Lahden kaupungin vuokra-asuntomarkkinat ovat pääosin tasapainossa, joskin vuokra-asuntojen määrä on kasvanut viime vuosina merkittävästi ja niitä on valmistunut etupainotteisesti suhteessa todelliseen väestönkasvuun. Tämä näkyy muun muassa pidentyneinä markkinointiaikoina.

Asumisen kohtuuhintaisuus on usein asuntopoliittisissa ohjelmissa esiin nostettu tavoite, joskaan kohtuuhintaisuudelle ei ole laadittu yksiselitteistä määritelmää. Kohtuuhintaisuudella on toisinaan viitattu valtion tukemaan asuntokantaan, kohtuuhintaisuuden toteutumiseen

mahdollistamalla riittävä asuntojen tarjonta tai kuvaamalla sitä asumiskulujen osuuksilla ruokakunnan tuloista.<sup>1</sup>

Kuten edellä todettiin, Lahdessa asumisen kohtuuhintaisuus toteutuu melko hyvin, mikäli kohtuuhintaisuutta arvioidaan suhteessa muihin vastaavankokoisten kaupunkien hintatasoon. Asuntojen myyntihintoja ja vuokria tarkasteltaessa havaitaan kuitenkin, että niissä on voimakasta vaihtelua. Kohtuuhintaisuuden edistämiseksi on siten paikkansa myös Lahden asuntopoliitikassa kohdentuen tietyille alueille ja erityisryhmien asuinolojen parantamiseen.



Kuva 11. Vuokra-asuntojen keskineliövuokrat Lahdessa ja koko maassa (Tilastokeskus)

Kohtuuhintaisuus on kuitenkin vain yksi asuntopoliittinen näkökulma. Kohtuuhintaisuuden lisäksi on arvioitava millaisessa ja minkä kuntoisessa asuntokannassa myös pienituloisten ja vaikeimmissa tilanteissa olevien näkökulmasta asumismahdollisuudet lopulta ovat saavutettavissa. Kohtuuhintaisuuden lisäksi kaupungin on edistettävä kaikkien oikeutta terveelliseen, turvalliseen ja laadukkaaseen asumiseen, mikä puoltaa uuden valtiontukeman asuntokannan rakentamista myös vastaisuudessa, vaikka väestö ei merkittävässä määrin kasvaisi. Tällöin korostuu purkavan uudistamisen keinot.

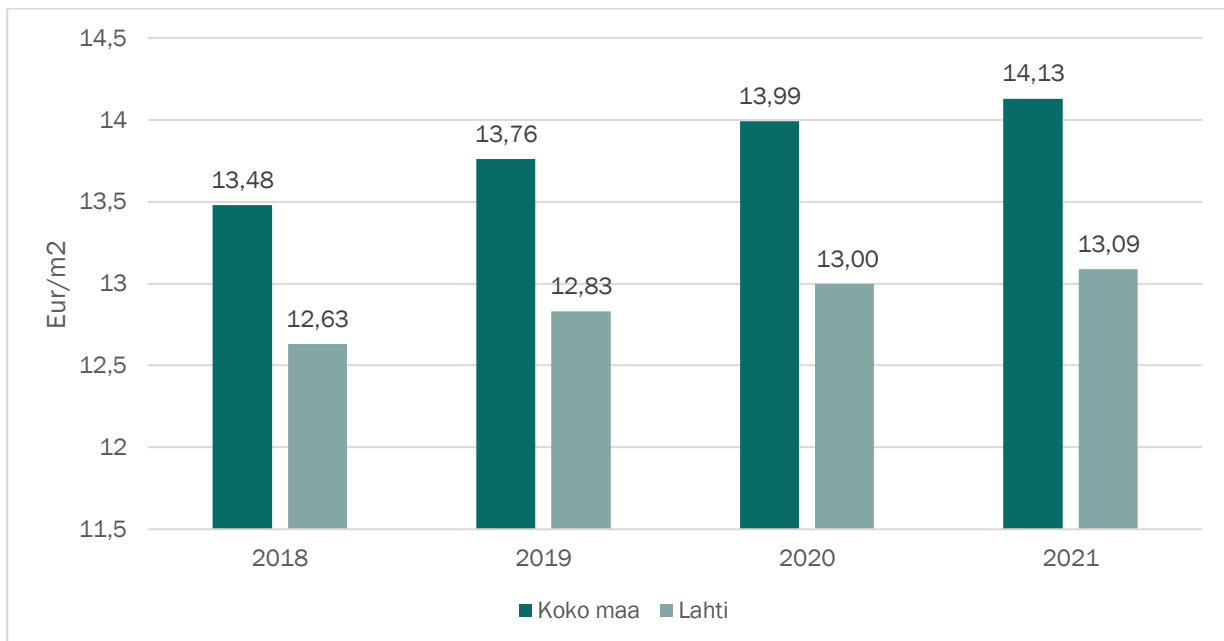
<sup>1</sup> esim. Sutela E., Ruoppila S., Rasinkangas J. & Juvenius J. 2020. Kohtuuhintaisen asumisen hajanainen kokonaisuus. *Yhdyskuntasuunnittelu*, 58(1), 10–32.



## Valtion tukema vuokra-asuntotuotanto

Lahdessa ero ARA-vuokrien ja vapaarahoitteisen vuokra-asuntokannan välillä on suurista kaupungeista pienin, vain 5,5 % vuonna 2021 (ARA asuntomarkkinaselvitys 1/2022). Eron kaventuminen johtuu osittain vilkastuneesta ARA-uudisrakentamisesta kaupungissa, mikä on nostanut ARA-asuntojen keskivuokria. Lisäksi Lahdessa on vapautettu ARA-rajoituksista ja myyty vanhempaa ARA-kantaa vapaille vuokra-asuntomarkkinoille, mikä on osaltaan laskenut vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen keskivuokria ja lisännyt niiden määrää etenkin keskusta-alueen ulkopuolella. ARA:n vuokra-asuntomarkkinoiden tasapainoisuutta kuvaavan ARA-indeksin mukaan Lahden vuokra-asuntomarkkinoiden arvioidaan olevan tasapainoisia, indeksin ollessa 22,4. Lahden ARA -indeksi on viime vuosina pysynyt melko muuttumattomana. (ARA asuntomarkkinaselvitys 1/2022).

ARA-asuntokannan rakenteessa on tapahtunut muutoksia. Erilaisille erityisryhmille suunnattuja asuntoja on vuosi vuodelta enemmän, kun taas normaalien ARA-vuokra-asuntojen määrä on tasaisesti vähentynyt vapautusten myötä. Vuosien 2010–2019 välillä tavallisten ARA-asuntojen määrä on vähentynyt 20,3 % kun erityisryhmille suunnattua asumista oli vuonna 2019 lähes 11 % enemmän kuin vuonna 2010. Erityisen voimakasta on ollut vapaarahoitteisen vuokra-asuntokannan voimakas 38,5 %:n kasvu (ARA:n selvitys 5/2021).



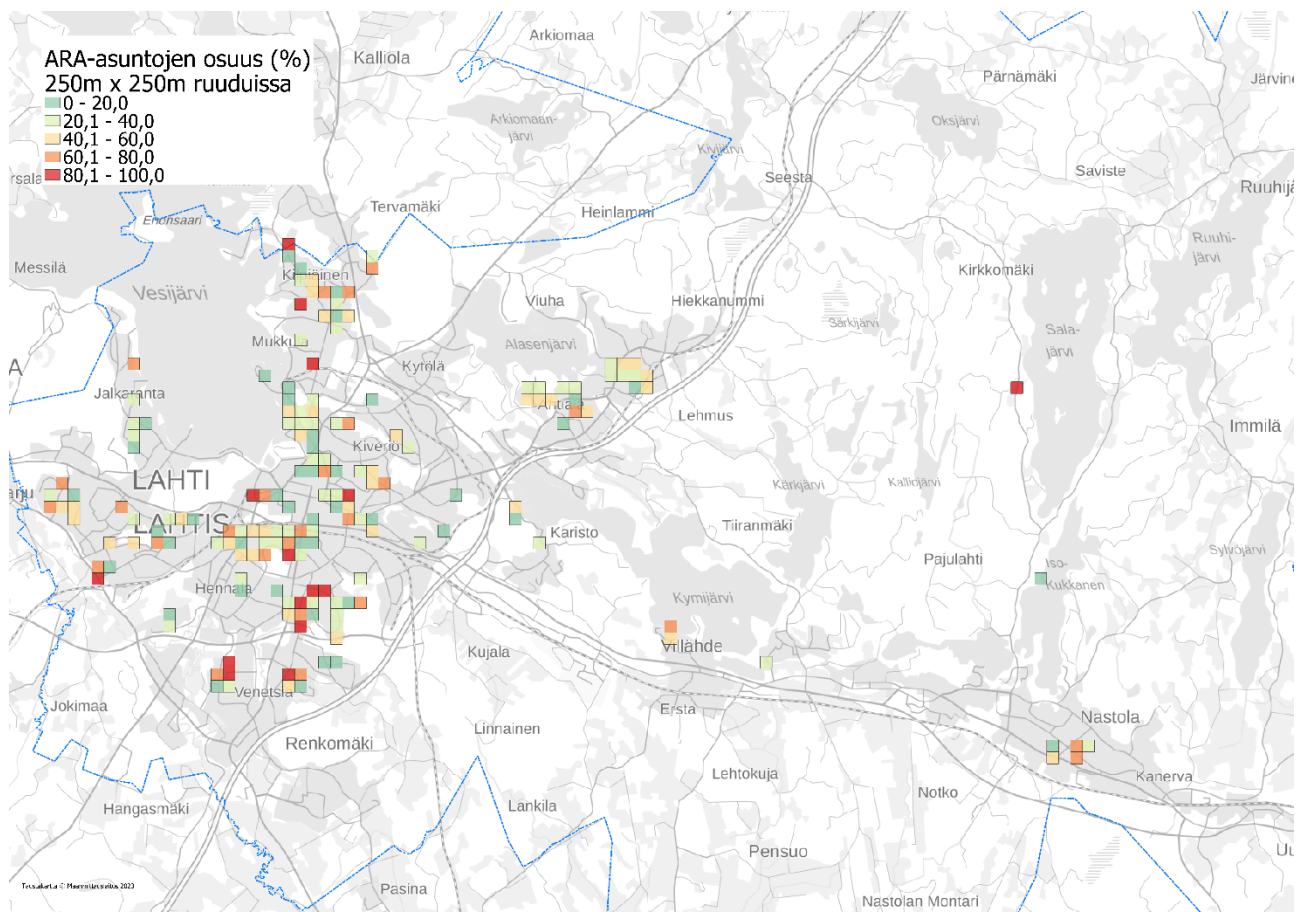
Kuva 12. Vapaarahoitteisen vuokra-asuntojen ja ARA-asuntojen keskivuokrat Lahdessa vuosina 2015, 2017, 2019 ja 2021. (Tilastokeskus)

Lahdessa ARA-asuntoja on rakennettu pääosin kaikkialle kaupunkiin. Oheisessa kuvassa on esitetty Lahden kaupungin ARA-asuntojen (vuokra ja ASO) suhteellinen osuus kunkin ruudun kaikista asunnoista. Pääosin ruudut ovat hallintamuotojakaumaltaan tasapainoisia, mutta paikoin on havaittavissa alueita, johon ARA-asuntokanta on voimakkaammin keskittynyt (tumman

oranssit ja punaiset ruudut). Uusien ARA-kohteiden sijoittelussa tulee huomioida alueen nykyinen rakennuskanta niin, että asuinalueet olisivat hallintamuotojakaumaltaan monipuolisia.

Lahden kaupungin omistama Lahden Talot on kaupungin suurin vuokra-asuntotoimija. Lahden Talot -konserni koostuu vapaarahoitteisia asuntoja hallinnoivasta Lahden Talot Oy:stä, ARA-asuntokantaa hallinnoivasta Lahden Asunnot Oy:stä sekä erityisryhmäkohteiden hallinnoinnista vastaavasta Lahden Palveluasunnot Oy:stä. Lahden Talojen tavoitteet määritellään vuosittain kaupunginhallituksen konserni- ja tilajaostossa.

Lahden Talot toteuttaa sosiaalista asuntopolitiikkaa tarjoamalla asuntoja niitä eniten tarvitseville noudattaen asukasvalintaan liittyviä säädöksiä. Kaupunki ja Lahden Talot tekevät säännöllistä yhteistyötä kohtuuhintaisen asumisen edistämiseksi kaupungissa.



**Kuva 13: ARA-asuntojen suhteellinen osuus 250x250 ruuduissa**

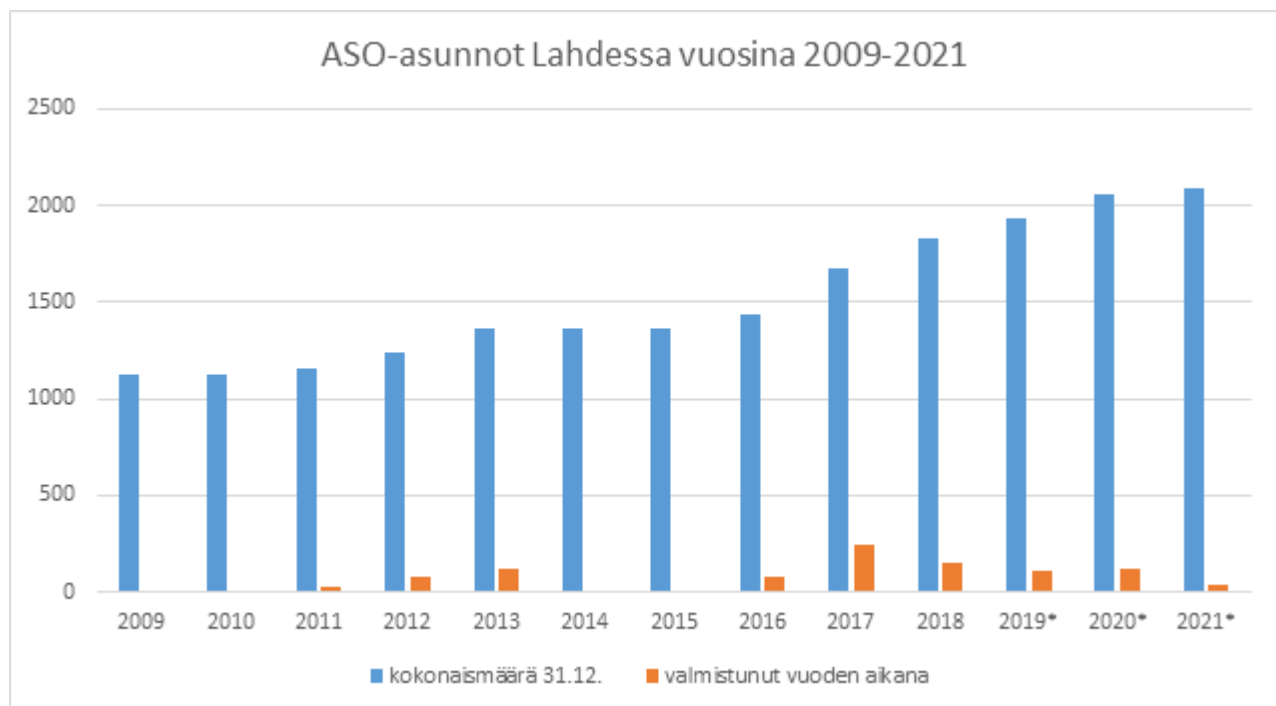
Viime vuosina Lahden Asunnot Oy on uudistanut asuntokantaansa, hakenut useille kohteille vapautuksia ARA-rajoituksista ja myynyt vapautettua keskustan ulkopuolella sijaitsevaa asuntokantaa yksityiselle sektorille. Asuntojen vapauttaminen ja myynti vaikuttavat osaltaan Lahden

asuntomarkkinoihin lisäämällä yksityisen vuokra-asuntojen määrää alueella, joissa on jo entuudestaan matalampi kysyntä. Lähiöiden vetovoiman ja asuinalueiden eriytymisen ennaltaehkäisemisen (ks. luku 3.5) näkökulmasta on tärkeää pohtia toiminnan vaikutuksia kaupungin kokonaiskehitykseen pitkällä aikavälillä.

## ASO-asunnoilla riittää kysyntää

Asumisoikeusasuntojen (ASO) markkinat ovat Lahdessa ARAn käyttämän ASO-indeksiluokituksen mukaan muuttuneet viime vuosien lievästä ylitarjonnasta tasapainoiseksi. (Asuntomarkkinakatsaus 2/2020). Tämä kehityskulku on tapahtunut saman aikaisesti, kun uusia ASO-asuntoja on valmistunut. Tästä voidaan päätellä, että ASO-asuntojen kysyntä on tasaisesti kasvanut ja että tuotteella on Lahden asuntomarkkinoilla vahva paikka.

Tasaisesti kasvaneen kysynnän vuoksi tulevaisuudessa Lahdessa toteutetusta ARA-tuotannosta aiempaa isompi osa tulee toteuttaa ASO-tuotantona vuokra-asuntotuotannon sijaan. ASO-tuotanto on myös oivallinen väline asuinalueiden eriytymisen ehkäisemisessä, sillä ASO-tuotannossa asunnot menevät suoraan loppukäyttäjille, kun taas vapaarahoitteisessa tuotannossa ainakin osa asunnoista päättyy usein myös vuokrakäyttöön.



Kuva 14. ASO-asuntojen kokonaismäärän kehitys ja valmistuneet ASO-asunnot vuosittain Lahdessa (Tietolähteet: Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus, Väestötietojärjestelmä/Digi- ja väestötietovirasto). Huom! Vuosien 2019-2021 tiedot perustuvat ARAn lainapäätöksiin, todellinen valmistuminen 2 vuoden viiveellä.

## TOIMENPITEET JA LINJAUKSET

Tavoite	Keinot	Toimenpiteet 2023-2025
Lahdessa on riittävästi kohtuuhintaisia asumisen mahdollisuuksia.	<ul style="list-style-type: none"><li>- Ylläpidetään tarvetta ja kysyntää vastaavaa asuntotuotantoa. Asuntotuotannon edellytykset varmistetaan riittävällä kaavavarannolla. Varmistetaan että myös kohtuuhintaista pitkän karkotuen ARA-tuotantoa sekä ASO-tuotantoa toteutuu tarvetta vastaavasti.</li><li>- ASO -asuntojen kasvavaan kysyntään pyritään vastaamaan priorisoimalla ASO -tuotantoa vuokra-asuntotuotannon sijaan.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Selvitetään yhdessä ARAn kanssa valtiontukeman asuntotuotannon kasvattamisen edellytykset (MAL -kirjaus)</li></ul>

## 3.4 Asuntotarjonta vastaa myös erityisiin asumisen tarpeisiin

### TAUSTA

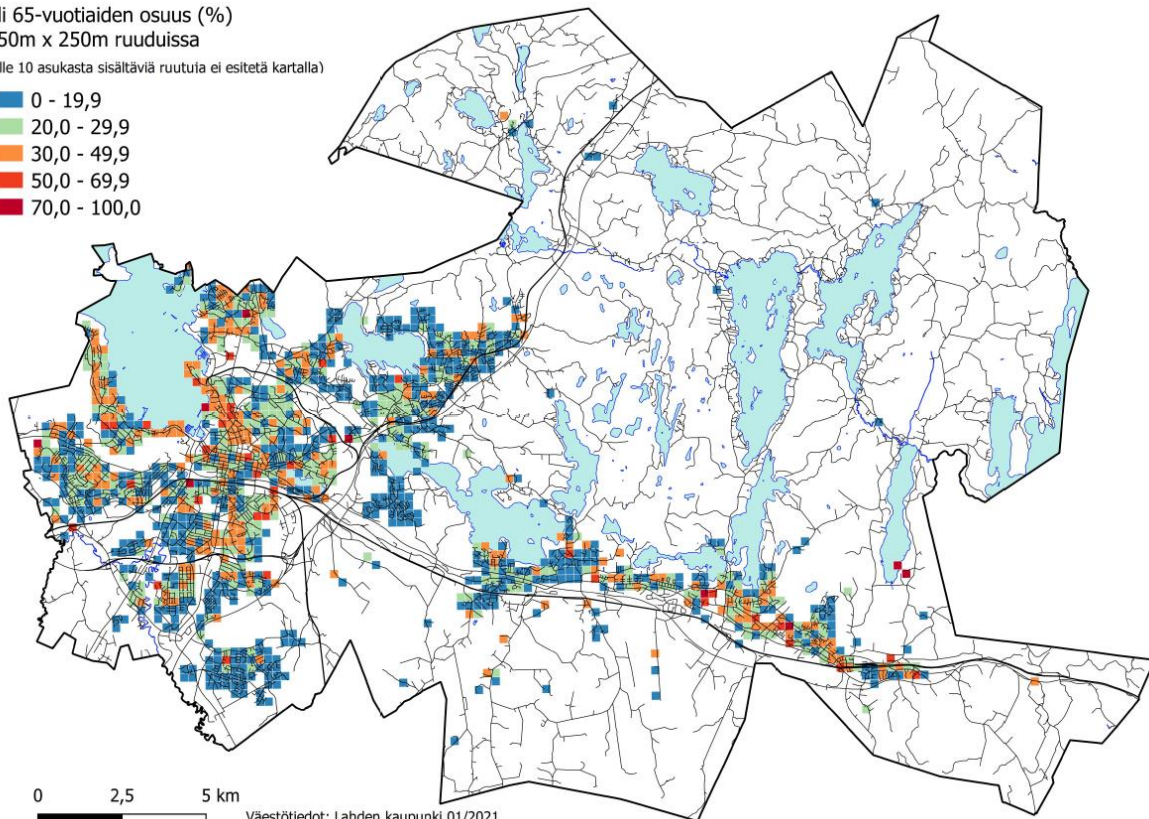
#### Lahti ikääntyy

Monien suomalaisten kaupunkien tavoin myös Lahti ikääntyy. Trendiennusteen mukaan yli 65-vuotiaiden määrä nousee tasaisesti 2030-luvun puoleen väliin saakka kääntyen sitten loivaan laskuun. Oheisessa kartassa on esitetty ruutuaineistossa yli 65-vuotiaiden suhteellinen osuus kunkin ruudun asukkaista vuoden 2021 tilanteen mukaan. Vihreissä ruuduissa ikäluokkaa on suunnilleen saman verran kuin kaupungissa keskimäärin. Sinisissä ruuduissa ikäluokka on ali-edustettuina, kun taas mitä punaisempi ruutu, sitä enemmän ruudussa asuu yli 65-vuotiaita. Kartasta on havaittavissa ikäluokan keskittyvän erityisesti tiettyihin kerrostalovaltaisiin alueisiin, kuten Liipolan, Mukkulan, Metsäkankaan ja Jalkarannan alueille sekä Paavolan pohjoisosasta Ankkurin kautta Niemeen ulottuvalle alueelle. Seuraavassa kartassa on puolestaan esitetty yli 65-vuotiaiden lukumäärä ruuduittain. Absoluuttisesti ikääntyneitä asuu eniten keskustan ja Paavolan alueilla sekä melko runsaasti myös lähiöiden keskustoissa kuten Liipolassa, Kerinkankaalla, Metsäkankaalla, Mukkulassa sekä Nastolan alueella.

Yli 65-vuotiaiden osuus (%)  
250m x 250m ruuduissa

(alle 10 asukasta sisältäviä ruutuja ei esitetä kartalla)

- 0 - 19,9
- 20,0 - 29,9
- 30,0 - 49,9
- 50,0 - 69,9
- 70,0 - 100,0

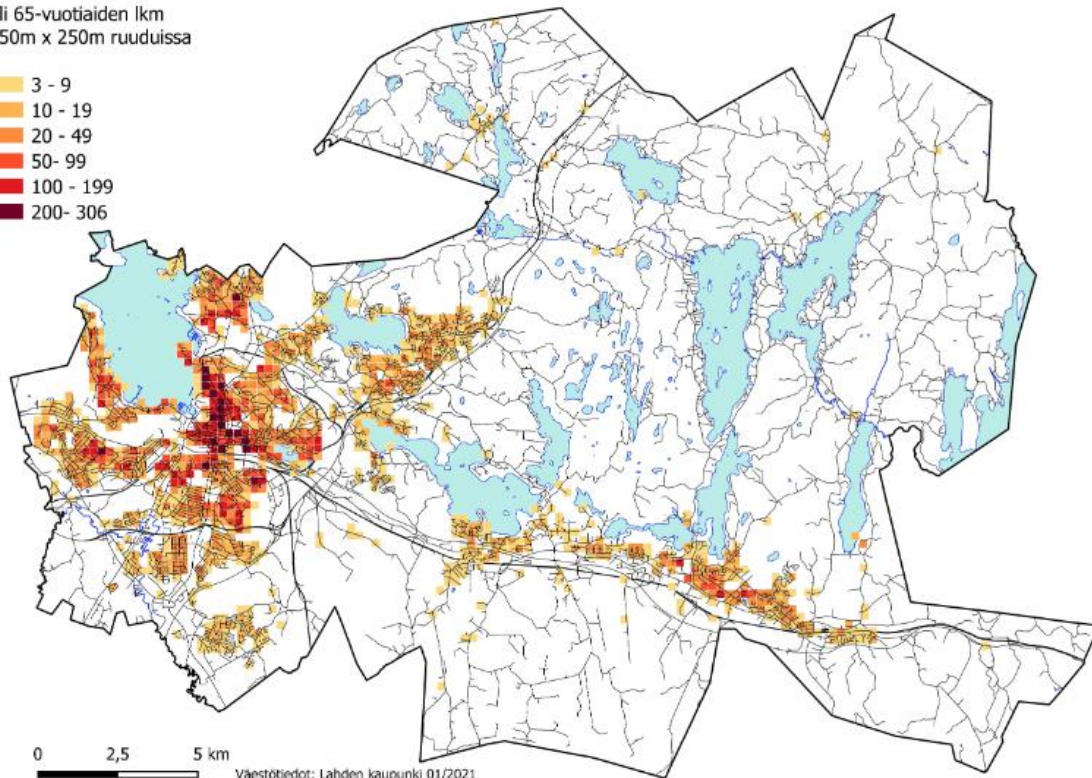
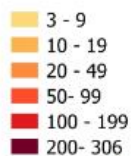


Kuva 15: Yli 65-vuotiaiden suhteellinen osuus 250m x 250m ruuduissa

Ikääntymiseen ja varautumiseen liittyvää tietoaaineistoa on tuotettu vuoden 2021 aikana osana ympäristöministeriön ikääntyneiden asumisen toimenpideohjelmalla. Hankkeen aikana tuotettua tietopohjaa kehitetään edelleen ja laajennetaan tiedon hyödyntämistä kaupunkiorganisaatiossa. Osana hanketta toteutettiin Maptionaire-pohjainen kysely, jolla kartoitettiin lahtelaisten ikääntyvien henkilöiden asumista ja asumisratkaisuihin ikääntymiseen varautumista. Vastauksia saatiin 151. Vastaajista 52 % ilmoitti, ettei ole asumisessaan varautunut ikääntymiseen millään lailla. Tyypillisintä varautumista oli muuttaa lähemmäs palveluita, omakotitalosta kerrostaloon ja/tai pienempään asuntoon. Kysyttäessä varautumiseen liittyvistä esteistä oli tyypillisin vastaus, ettei asian koettu olevan vielä ajankohtaista. Toiseksi tyypillisintä oli, ettei nykyisestä kodista haluta muuttaa (n20). Vain harva vastaajista koki, ettei saisi riittävästi rahaa nykyisen myynnistä haluamansa asunnon ostamiseen (n 13) tai ettei heille sopivia asumismuotoja ole tarjolla haluamaltaan alueelta (n 10).

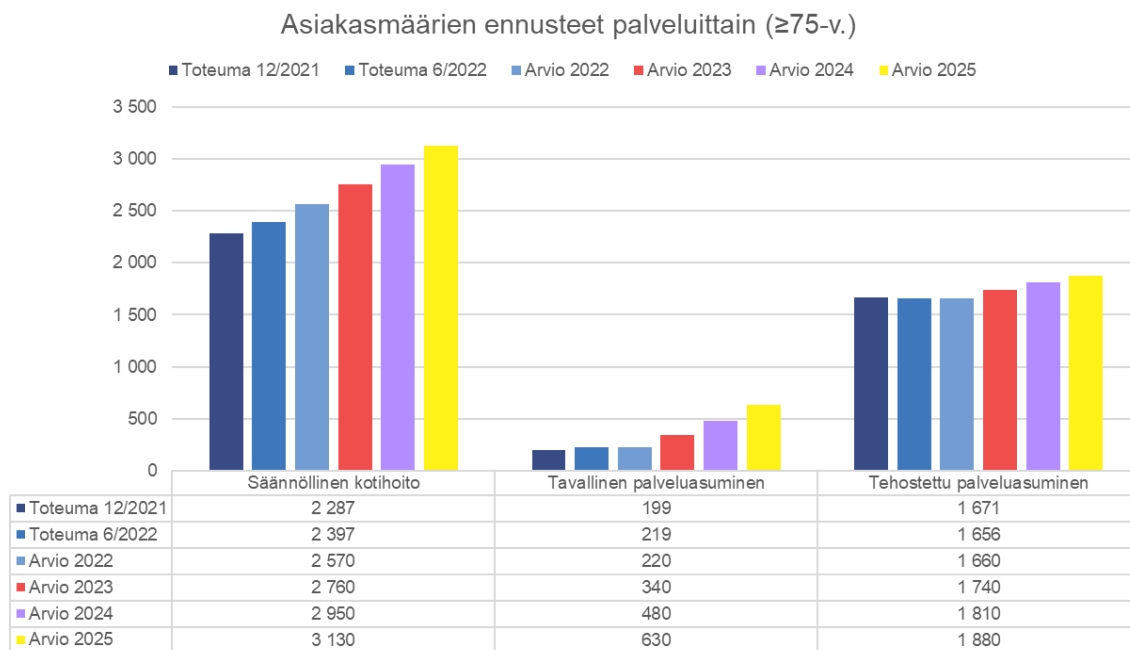
Tuotetun datan pohjalta voidaan myös arvioida erityisesti pientaloalueiden kiertoa ja sitä kautta eri palveluiden tarvetta tulevaisuudessa. Tehdyn tarkastelun pohjalta seuraavilla alueilla on selkeimmin odotettavissa vapautuvan vanhempaa pientalokantaa lähitulevaisuudessa: Kiikkula, Rautakankare, Kasakkamäki, Petsamo, Metsä-Hennala, Patoniitty, Nikkilänmäki, Kilpiäinen sekä Soltti. Monilla alueilla kierron on havaittu jo alkaneen.

Yli 65-vuotiaiden lkm  
250m x 250m ruuduissa



Kuva 16. Yli 65-vuotiaiden lukumäärä 250m x 250m ruuduissa (Tilastokeskus)

Kuvassa 17 kuvataan ikääntyneiden asumispalveluiden asiakasmäärien ennustetta vuoteen 2025 saakka. Kuvaaja osoittaa, että palveluasumiselle ja ympärivuorokautiselle palveluasumiselle on kasvava tarve. Vanhuspalvelulaki muuttui vuoden 2023 alusta alkaen ja myös sosiaalihuoltolakiin on tehty muutoksia. Näiden lakimuutosten myötä (ikäntyneiden) asumispalveluiden termistöön ja sitä kautta sisältöön tuli muutoksia. Ikääntyneiden asumista suunnataan näillä muutoksilla yhä vahvemmin kotona asumista ja ageing in place -ajattelua mahdollistavaksi. Uutena terminä esitetään muun muassa yhteisöllisen asumisen -käsite, jota kuvataan seuraavasti (SH § 21b): Yhteisöllisellä asumisella tarkoitetaan hyvinvointialueen järjestämää asumista esteettömässä ja turvallisessa asumisyksikössä, jossa henkilön hallinnassa on hänen tarpeitaan vastaava asunto ja jossa asukkaille on tarjolla sosiaalista kanssakäymistä edistävää toimintaa. Aiemman tehostetun asumisen käsite korvautuu ympärivuorokautisen palveluasumisen -käsitteellä.



**Kuva 17. Ikääntyneiden säännöllistä kotihoitoa ja hoiva-asumisen palveluita tarvitsevien henkilöiden asiakasmäärien ennuste Päijät-Hämeessä (Lähde: Päijät-Sote)**

Vanhuspalvelulain uusi 5§ edellyttää lisäksi, että kunta ja hyvinvointialue laativat suunnitelman ikääntyneen väestön tukemiseksi osana hyvinvointisuunnitelmaa ja -kertomusta. Suunnitelmaan on sisällytettävä tavoitteet, toimenpiteet ja yhteistyö ikääntyneen väestön asumista koskevien tarpeiden ennakoimiseksi sekä niitä vastaavan asumisen kehittämiseksi. Lahden kaupungilla ja sosiaali- ja terveyspalveluista vastanneella Päijät-Hämeen hyvinvointikuntayhtymällä on ollut tiivis yhteistyö ikääntyneiden asumiskysymysten ratkaisemisessa. Tätä yhteistyötä jatketaan ja syvennetään hyvinvointialueisiin siirryttäessä.

## Opiskelija-asuminen

LUT-yliopiston laajennettua toimintaansa Lahteen muodostaen uuden Lappeenrannan-Lahden teknillisen yliopiston, on Lahden opiskelijaelämä vilkastunut ja opintotarjonta monipuolistunut. LAB-ammattikorkeakoulu ja LUT-yliopisto muodostavat merkittävän kampusalueen Niemen alueelle. Tutkinto-opiskelijoiden määrä on vuosi vuodelta kasvanut ja sen ennustetaan kasvavan myös tulevaisuudessa. Viitteitä opiskelijoiden väkilukua kasvattavasta vaikutuksesta saatiin syksyllä 2022 kun Lahden väkiluku kasvoi syyskuussa mittaushistoriaan nähden poikkeuksellisesti. Väestö kasvoi syyskuussa 2022 yhteensä 132 asukkaalla kun yleensä syyskuu on ollut Lahdessa muuttotappioaikaa nuorten muuttaessa opintojen perässä muille paikkakunnille.

Lahdessa opiskelija-asuntojen tarjonnasta vastaa pääsääntöisesti kaupunkikonserniin kuuluva Lahden Talot Oy, jonka kohteissa on yhteensä 548 asuntoa yksiöissä ja kaksioissa sekä 98 so-luasuntoa. Lahdessa opiskelija-asunnot sijaitsevat eri puolilla kaupunkia, eikä kaupungissa ole varsinaista opiskelija-asumisen keskittymää kuten monissa muissa kaupungeissa.

Syksyllä 2022 päätettiin nimetä opiskelija-asumisen asioita käsittelevä foorumi, joka koostuu oppilaitosten, opiskelijajärjestöjen, Lahden Talot Oy:n ja kaupungin edustajista. Tavoitteena on yhtäältä lisätä kaupungin vetovoimaa opiskelijakaupunkina, että varmistaa riittävä ja toiveita vastaava opiskelija-asuntotuotanto. Ensimmäisenä yhteisenä toimenpiteenä linjattiin, että Lahden kaupunki tarjoaa opiskelijoille asuntotakuun. Asuntotakuu tarkoittaa sitä, että kaupunki takaa asuntomarkkinoiden toimivuuden niin, että kaupungista on löydettävissä asunto sitä tarvitseville joko Lahden Talojen tai muiden yksityisten tai julkisten vuokra-asuntotoimijoiden kautta kohtuullisella ajalla. Asuntotakuun toteutuminen edellyttää aina myös asunnontarvitsijan omaa aktiivisuutta asunnonhaussa.

## Asunnottomuus

Suomessa ja Lahdessa on pitkään tehty järjestelmällistä työtä asunnottomuuden poistamiseksi ja ennaltaehkäisemiksi. Kaupunkimme on ollut mukana kaikissa viimeaikaisissa asunnottomuusohjelmissa: PAAVO I -ohjelmassa vuosina 2008–2011, PAAVO II -ohjelmassa vuosina 2012–2015 sekä viimeisimmässä Asunnottomuuden ennaltaehkäisyn toimenpideohjelmassa (AUNE) vuosille 2016–2019 ja Asunnottomuuden ennaltaehkäisyn kuntastrategiat –hankkeessa vuosina 2016–2019. Tuona aikana Lahden asunnottomuus on kehittynyt alla olevan taulukon mukaisesti:

Taulukko 2. Asunnottomuus Lahdessa vuosina 2011-2022<sup>2</sup>

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Asunnottomia yhteensä	214	129	117	72	69	51	60	21	16	97	93	92

<sup>2</sup> ARAn viralliset tilastot saatavilla: [https://www.ara.fi/fi-FI/Tietopankki/Tilastot\\_ja\\_selvitykset/Asunnottomuus](https://www.ara.fi/fi-FI/Tietopankki/Tilastot_ja_selvitykset/Asunnottomuus)



joista pitkäaikaisasunnottomia	183	65	57	32	31	22	22	7	0	27	22	24
alle 25 – vuotiaita	5	33	34	23	23	25	12	2	2	28	18	24
perheitä	20	0	0	0	5	1	2	0	0	1	6	2

Asunnottomuuden tilastointi ei kuitenkaan ole täysin ongelmaton. ARAn keräämä asunnottomuustieto on otanta tietyltä päivämäärältä ja siten siitä ei voida päätellä sitä, kuinka paljon asunnottomuutta esiintyy tilastovuoden aikana kokonaisuudessaan tai sitä, kuinka paljon asunnottomat siirtyvät edestakaisin asunnottomuuden ja ei-asunnottomuuden välillä.

Kun asunnottomuuden kehitystä, uusien asuntojen valmistumista ja toisaalta väestönmäärän kehitystä tarkastellaan rinnan, havaitaan että asunnottomuus on Lahdessa lähtenyt roimaan laskuun juuri silloin kun asuntorakentaminen on ollut kiihkeimmillään (huippuvuosi vuonna 2016, jolloin valmistui 1006 uutta asuntoa) mutta väestönkehitys puolestaan ollut jo laskusuuntaista. Lahden luonnollinen väestönlisäys on ollut negatiivista vuosien 2012–2013 taitteesta lähtien, samoin kuntien välinen nettomuutto ollut nollan tuntumassa pois lukien vuosi 2016, jolloin Lahti ja Nastola yhdistyivät. Osasyynä laskeviin asunnottomuuslukuihin lienee vuokra-asuntojen hyvä saatavuus ja maltilliset omistusasuntojen hinnat. Vuosien 2018 ja 2019 ennätysalhaiset asunnottomuusluvut johtuvat puutteellisesti toteutetusta laskennasta eikä nousu vuonna 2020 ole tapahtunut niin jyrkästi kuin tilastot antavat ymmärtää. Viime vuosien lukemat lienevät lähinnä nykytilannetta, joskaan asunnottomuuden tilastoinnin haasteita ei edelleenkään ole saatu ratkottua.

Lahti on ollut mukana ARAn luotsaamassa ASTA, vuokra-asukkaiden talousongelmien ehkäiseminen –hankkeessa vuosille 2018–2021. Lahden ASTA-hankkeessa mallinnettiin kaikkia lahtelaisia koskevaa asumis- ja talousneuvontaa, pilotoiden mallia Lahden Talot Oy:n asiakkaille sekä vahvistettiin palvelupolkuja ja yhteistyötä alueen toimijoiden kanssa. ASTA-hankkeessa asumisneuvontaa toteutettiin kahden hanketyöntekijän voimin. Palvelua on tarjottu sähköpostitse, puhelimitse ja henkilökohtaisesti Lahden Talojen toimistolla ja vuoden 2020 alusta lähtien osana Lahden Palvelutoria kauppakeskus Triossa. Palvelutorille siirtymisen myötä palvelun saavutettavuus ja sitä myöten myös kysyntä on kasvanut: yhteydenottoja eri foorumeiden kautta tulee moninkertainen määrä aiempaan verrattuna. Asumisneuvonnalla on ennaltaehkäisty asunnottomuutta kustannustehokkaasti: estämällä vuokranmaksuongelmien eskaloitumista hädöiksi siirretään painetta pois raskaammista palveluista. Vuodesta 2022 alkaen asumisneuvontaa on tarjottu yhdessä Lahden Talot Oy:n kanssa niin, että asumisneuvojat sijoittuvat kaupungin organisaatioon.

Suomen hallitus asetti keväällä 2020 työryhmän selvittämään asumisneuvonnan lakisäätteistämistä ja vuonna 2023 lähtien asumisneuvonnan laajentamiseen ja kehittämiseen on tarjolla väliaikaista rahoitusta kunnille vuoteen 2027 asti. Lahden kaupungille on myönnetty valtionavustusta asumisneuvonnan toteuttamiseen tammikuussa 2023. Valtionavustuksen turvin asumisneuvonnan mitoitus on saatu kasvatettua kolmeen työntekijään.

Hallitusohjelmassa on niin ikään asetettu tavoitteeksi asunnottomuuden puolittaminen yhden hallituskauden aikana ja lopulta asunnottomuuden poistaminen kahdessa hallituskaudessa. Lahden seutu on tähän tavoitteeseen sitoutunut MAL-neuvotteluissa. Asunnottomien palvelut siirtyivät sote-uudistuksen myötä hyvinvointialueen vastuulle. Yhteistyö hyvinvointialueen kanssa korostuu vastaisuudessa asunnottomuuskysymyksen ratkaisemisessa entisestään.

Hyvinvointialueelle siirtyminen on nostanut esiin tarpeen luopua jälleenvuokrausmenettelystä, joka on ollut käytössä Päijät-Hämeen hyvinvointikuntayhtymällä lahtelaisten pitkäaikaisasunnottomien tilanteen ratkaisemisessa. Päijät-Hämeen hyvinvointikuntayhtymä (myöhemmin hyvinvointialue), Lahden kaupunki, Lahden Talot Oy ja Y-säätiö ovat vuoden 2021 syksystä lähtien selvittäneet, miten jälleenvuokraustoimintaa tulisi hyvinvointialueille siirryttäessä kehittää. Tavoitteena on keventää jälleenvuokrausmallia ja edistää asiakkaiden palvelupolkuja normaaliin asumiseen. Työryhmätyöskentelyä jatketaan vuonna 2023 niin, että tavoitteena on ottaa uusi malli käyttöön vuoden 2025 alusta lähtien.

## TAVOITTEET JA TOIMENPITEET

Tavoite	Keinot	Toimenpiteet 2023-2025
Lahteen rakennetaan tarvetta vastaava määrä ikääntyneille soveltuvaa asumista monipuolisesti eri hallintamuodoissa ja -konsepteissa. Myös ympärivuorokautista palveluasumista toteutuu tarvetta vastaavasti.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Suhtaudumme myönteisesti erilaisiin asumisen konsepteihin ja edistämme asumista ja palvelua yhdistävien sekä kevyen hoivan asumisratkaisujen toteutumista yhdessä hyvinvointialueen kanssa määritellyssä laajuudessa</li> <li>- Ikääntyneille suunnattua asumista ohjataan palveluiden, joukkoliikenteen ja esteettömyyden näkökulmasta edullisille sijainneille ja tämä varmistetaan kaavoituksella ja tontinluovutuksin. Lahteen toteutetaan myös riittävästi ympärivuorokautista palveluasumista yhdessä hyvinvointialueen kanssa määritellyssä laajuudessa kaupungin tarvetta vastaavasti.</li> <li>- Ikäystävällisiä ratkaisuja priorisoidaan erityisesti alueille, joissa ikääntyneitä ja ikääntyviä on paljon. Kaavoituksella ja kaavavaranolla varaudutaan myös tulevaisuuden tarpeisiin niin, että tarvittaessa ikääntyneille soveltuvalla asumisella löytyy rakentamiskoja myös niiltä alueilta, jotka tässä vaiheessa ovat elinkaarensa alussa tai keskivaiheilla (esim. Karisto)</li> <li>- Kannustamme ja tarvittaessa ohjaamme rakennuttajia huomioimaan muuntojoustavuuden niin, että rakennus on tarvittaessa mahdollista muuttaa toiseen käyttöön tarpeen muuttuessa.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Jatkamme ikääntyneiden asumisen toimenpideohjelmassa tuotetun tietodatan kehittämistä ja hyödyntämistä kaupunkisuunnittelun tukena.</li> <li>- Kaupunki jatkaa ja syventää yhteistyötä hyvinvointialueen kanssa ikääntyneiden asumisen kysymyksissä 1.1.2023 voimaan astuvan vanhuspalvelulain edellyttämällä tavalla.</li> </ul>
Kaupunki on esteetön ja ikäystävällinen.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Lahden kaupunki jatkaa hissiryhmätyöskentelyä</li> <li>- Lahden kaupunki myöntää vuosittaisen määrärahasa puitteissa 15 % avustuksen asunto-osakeyhtiöiden jälkiasennushissien rakentamiseen. Avustuksen saaminen edellyttää, että hissien rakentamiseen on myönnetty ARAn avustus.</li> </ul>	
Kaupungissa on riittävästi ja monipuolisesti vammaisille henkilöille suunnattua asumista	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kaupunki jatkaa ja syventää yhteistyötä hyvinvointialueen kanssa vammaisten henkilöiden asumiseen liittyvissä kysymyksissä ja tarpeen asumisen määrittelyssä.</li> <li>- Turvaamme kaavoituksella, että tarpeen mukaiselle tuotannolle on riittävät edellytykset</li> </ul>	

<p>Lahteen rakennetaan riittävästi opiskelija-asumista. Asunnon puute ei ole opintojen aloittamisen este.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Opiskelija-asumisen kysyntää seurataan vuosittain. Opiskelija-asumista ohjataan tarpeen mukaisesti oppilaitosten läheisyyteen ja/tai kulkumuotojen näkökulmasta soveltuville paikoille kuitenkin niin, että ei synny erillisiä opiskelija-asuntointensiivisiä alueita (vrt. yliopistolaskylä).</li> <li>- Lahden kaupunki antaa uusille kaupunkiin muuttaville opiskelijoille asuntotakuun<sup>3</sup></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Lahdesta on edustus opiskelija-asumisen yhteistyöfoorumissa</li> </ul>
<p>Asunnottomuus vähenee ja lopulta poistuu</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Tarvittaessa etsitään rakentamiskaikkoja asunnottomille suunnatuille asumispalveluille</li> <li>- Vahvistetaan ja syvennetään paikallista yhteistyötä asunnottomuuden ennaltaehkäisyssä ja vähentämisessä jatkamalla esimerkiksi paikallista asumisen verkosto -työtä.</li> <li>- Asumisneuvonnan tarjoamista jatketaan osana palvelutarjontaa, vaikka asumisneuvonnan lakisääteistäminen ei etenisi</li> </ul>	

## 3.5 Asuinalueet ovat hyvinvoivia, turvallisia ja sosiaalisesti kestäviä

### TAUSTA

Asuinalueiden eriytyminen on viime aikoina yhä useammin nostettu esiin huolena myös Suomen kaupunkisuunnittelun kentällä, mikä näkyy myös valtakunnallisessa asuntopoliittisessa keskustelussa. Vuonna 2017 laaditun Eduskunnan tarkastusvaliokunnan tilaaman tutkimuksen<sup>4</sup> pohjalta johdetuissa Eduskunnan kymmenessä kannanotossa eriytyminen ehkäisy on nostettu yhtenä merkittävänä osa-alueena. Myös muiden kaupunkien asuntopoliittisissa ohjelmissa eriytymistä on viime aikoina käsitelty, esimerkiksi Tampereen linjauksissa vuosille 2018–2021 sitä käsiteltiin omana lukunaan ja Jyväskylän vuoden 2018 teemana oli asuinalueiden sosiaalinen kestävyys.

Segregaation ehkäisy on tavoitteena ollut esillä myös viime vuosikymmenten Lahden asuntopoliittisissa linjauksissa, mutta konkreettisia toimenpiteitä tai keinoja ei ole kirjattu. Myöskään mitaristoja eriytyksen havainnointiin ja toimenpiteiden vaikuttavuuteen ei ole kehitetty tai hyödynnetty järjestelmällisesti. Asuinalueiden eriytyksen ehkäisylle on kuitenkin Lahdessa melko vahva kannatus kuntalaisten keskuudessa, sillä vuoden 2021 kuntapalvelututkimuksen mukaan Lahdessa 60 % vastaajista on sitä mieltä, että kunnan asuinalueiden sosiaalista erilaisuutta tulisi vähentää. Luku on kasvanut kahdeksan prosenttiyksikköä vuodesta 2015 ja on toiseksi suurin kaupunkien välisessä vertailussa. (KAPA 2021)

Asuinalueiden eriytyksessä on kyse hyvinvointieroista, jotka paikantuvat asuinalueille. Tällä kehityskululla puolestaan tunnistetaan olevan monia negatiivisia vaikutuksia esimerkiksi koetun

<sup>3</sup> Asuntotakuu tarkoittaa sitä, että kaupunki takaa asuntomarkkinoiden toimivuuden niin, että kaupungista on löydettävissä asunto sitä tarvitseville joko Lahden Talojen tai muiden yksityisten tai julkisten vuokra-asuntotoimijoiden kautta.

<sup>4</sup> Antikainen, J., Laakso, S., Lönnqvist, H., Pyykkönen, S & Soininvaara, I. 2017. Asuntopoliittikan kehittämiskohteita. Eduskunnan tarkastusvaliokunnan julkaisu 1/2017. Helsinki: Tarkastusvaliokunta.

turvallisuuden tunteen, lasten oppimistulosten kuin asuntojen arvokehityksen näkökulmasta. Yleisesti on ajateltu eriytymiskehityksen olevan liitoksissa vain valtiontukemaan asuntokantaan. On kuitenkin havaittavissa myös markkinaehtoisen vuokra-asuntotuotannon voimistavan eriytymiskehitystä. Tästä syystä kysymystä eriytymisestä ei voida tarkastella vain valtiontukeman asuntotuotannon näkökulmasta.

Asuntopoliittisen ohjelman valmistelun tueksi laadittiin sosioekonominen indeksi. Indeksillä toteutettiin tilastokeskukselta tilatun ruutuaineiston pohjalle. Indeksillä muuttujina käytettiin seuraavia tietoja: korkeakoulutettujen osuus, työttömien osuus sekä asukkaiden mediaanitulot. Indeksillä laadittiin tuoreimman saatavilla olevan datan lisäksi vuosilta 2010 ja 2000, jotta voidaan tarkastella, miten tilanne on kaupungissa kehittynyt viimeisen kahdenkymmenen vuoden aikana.

## Sosioekonominen indeksi

Sosioekonominen indeksi kuvaa hyvinvointierojen alueellista jakautumista ja kehitystä Lahdessa 250 x 250 metrin ruuduissa kolmen muuttujan kautta. Se ei välttämättä kerro huono-osaisuudesta tai köyhyydestä. Indeksillä on muodostettu seuraavista muuttujista: korkeakoulutettujen osuus, työttömien osuus ja asukkaiden mediaanitulot. Aineistona analyysissä on käytetty Tilastokeskuksen ruututietokanta-dattaa. Analyysissä on tarkasteltu vuosia 2000, 2010 ja 2019.

Menetelmässä muuttujat on skaalattu siten, että korkeimman arvon ruutu saa luvun 100 ja muiden ruutujen arvo on laskettu luvun suhteessa tähän ruutuun. Tämän jälkeen yksittäiset muuttujat on laskettu yhteen ja niistä koottu summaindeksi on suhteutettu kaupungin keskiarvoon siten, että arvo 100 edustaa keskiarvoa. Jos indeksin arvo ylittää sadan, alue on sosioekonomisesti kaupungin keskitasoa parempi, ja vastavasti alle sadan jäävillä alueilla, sosioekonominen rakenne on kaupungin keskitasoa huonompi. Mitä suuremman arvon indeksi saa, sitä parempi on alueen hyvinvointi yllä mainituilla muuttujilla mitattuna.

### Aineiston rajaus:

Analyysissä tarkastellaan vain sellaisia tilastoruutuja, joissa on riittävä väestöpohja. Lähtöaineistosta on rajattu pois ruudut, joissa on alle 10 asuntokuntaa. Rajaus on tiukempi kuin Tilastokeskuksen ruututiedoissa, joissa ko. tiedot ovat salattu, mikäli ruudussa on alle kymmenen täysi-ikäistä asukasta. Aineistossa ovat mukana myös opiskelijoiden ja eläkeläisten taloudet.

Aineisto ei ole virallinen tilasto. Aineisto soveltuu seurannan, suunnittelun ja päätöksenteon apuvälineeksi, kun tarvitaan tarkemmalle alueta-  
solle kohdentuvaa tietoa. Sosioekonomista indeksillä voidaan hyödyntää esimerkiksi asuinalueiden palveluiden ja rakennuskannan suunnittelussa, kehittämisessä ja monipuolistamisessa.

Vuoden 2019 aineistossa valtaosa ruuduista asettuu lähelle kaupungin keskiarvoa (keskiarvo skaalattuna arvossa 100). Keskiarvon molemmin puolin 80–120 väliin asettuu 625 ruutua 874:stä tarkastellusta ruudusta. Kaupungin keskiarvoa merkittävästi korkeampia ruutuja (120–140, >140) on kaupungissa 125 kappaletta. Keskiarvoa merkittävästi matalampia ruutuja (60–80) puolestaan oli 115 kappaletta. Kaikista matalimpia ruutuja (<60) oli yhdeksän kappaletta. Matalimman ruudun arvo oli 43,84 ja korkeimman ruudun arvo puolestaan 158,56.

Sosioekonomisessa indeksissä tapahtuneita muutoksia tarkasteltiin jakamalla aineisto kymmenen yhtä paljon ruutuja sisältävään luokkaan, desiiliin. Alimmissa desiileissä asuntokuntien keskikoko oli selkeästi pienempi kuin ylemmissä desiileissä. Alimmassa desiilissä asuntokuntien keskikoko oli 1,6, kun se ylimmässä desiilissä oli 2,7. Alimmilla tasoilla korostuivat myös eläkeläisten korkeat osuudet. Mitä korkeampi desiili oli kyseessä, sitä vähemmän siellä oli

suhteessa eläkeläisiä. Myös korkeakoulutettujen osuuksissa oli suuret erot. Alimmassa desii-  
lissä korkeakoulutettuja osuus täysi-ikäisistä oli 8,8 % ja ylimmässä 49 %.

Alimpien desii-  
lien alueilla asuttiin yleensä kerrostaloissa ja vuokralla. Alimmassa desii-  
lissä asun-  
noista 95,2 prosenttia sijaitsi kerrostaloissa ja 66,8 asutokunnista asui vuokra- ja asumisoi-  
keusasunnoissa. Ylimmissä desii-  
lissä asuttiin yleisimmin pientaloissa ja omistusasunnoissa. Asuinalueiden eriytyminen on selvästi yhteydessä yksipuoliseen huoneisto- ja hallintamuotoja-  
kaumaan.

Kun verrataan vuosien 2000, 2010 ja 2019 aineistoa keskenään, havaitaan tiettyjä kehityskul-  
kuja. Aiemmin matalammat ruudut sijaitsivat enemmän hajallaan eri puolilla kaupunkia. Vuoden  
2019 aineistossa nähdään, että alemmat ruudut keskittyvät yhä selkeämmin tiettyihin rykelmiin  
– noin kolmelle alueelle. Samanaikaisesti uudet omakotitalovaltaiset alueet ovat nousseet kor-  
keimpaan kymmenykseen. Osaa eriytymisestä selittää väestön ikääntyminen: Lahti oli pitkään  
teollisuusvaltainen ja siten ikääntyneissä on enemmän matalasti koulutettua pienempää elä-  
kettä saavaa väestöä. Näin ollen voimakkaasti ikääntyneet asuinalueet korostuvat indeksin ala-  
päässä. Verrattaessa tapahtuneita muutoksia havaittiin myös, että ylempään desii-  
liin siirty-  
neissä ruuduissa oli tarkasteluaikana rakentunut uudistuotantoa. Tästä voidaan päätellä, että  
uudisrakentamisella on positiivisia vaikutuksia.

## **Turvallisuuskysely**

Tavoitteenamme on, että kaupunki on asukkailleen turvallinen. Syksyllä 2020 osana Ympäristö-  
ministeriön lähiöohjelmaa toteutetun turvallisuuskyselyn mukaan Lahden asuinalueet pääsään-  
töisesti koetaan turvallisina paikkoina asua. Huolestuttavaa kuitenkin on keskustan alueella ko-  
ettu turvattomuuden tunne: keskustan ja sen välittömän läheisyyden postinumeroalueilla  
15100, 15110 ja 15140 koettiin melko paljon turvattomuutta ja väkivallan uhkaa. Avovastauk-  
sissa turvattomiksi paikoiksi tunnistettiin Sokoksen tienoo Aleksanterinkadun ja Vesijärvenka-  
dun risteyksessä, kauppakeskus Trion seutu, Paavolan vanhan terveysaseman sekä entisen Ant-  
tilan liikerakennuksen muodostama alue. Kaksi viimeisintä rakennusta olivat olleet tyhjillään jo  
useiden vuosien ajan, joka vaikuttanee tuloksiin. Paavolan terveyskeskus on sittemmin purettu.

### Turvallisuuskysely 2020:

Toteutettiin Webropol -työkalulla avoimena verkkokyselynä

- Vastaajia 940
- Pohjana rikosentorjuntaneuvoston kyselypohja
- Tarkastelu postinumeroalueittain
- Hyvinvointisuunnitelmassa linjattu toteutettavaksi 2 vuoden välein.
- Toteutetaan seuraavalla kerralla Maptionairella, jolloin data saadaan paikkatietoaineistona.

Avovastausten perusteella keskustan alueiden lisäksi myös jotkin lähiöiden ostarialueet koettiin turvattomina niiden rauhattomuuden vuoksi. Ostarialueiden kehittämistä tulee jatkaa. Turvattomuuden tunteen kannalta erityisen haasteellisia ovat tyhjät liiketilat, joiden käyttöastetta tulee edistää tai harkita rakennusten purkamista.

Lahden kaupungin hyvinvointisuunnitelmassa on linjattu, että turvallisuuskysely toteutetaan kahden vuoden välein. Seuraavan kerran kysely toteutettiin alkuvuonna 2023.

## TAVOITTEET JA TOIMENPITEET

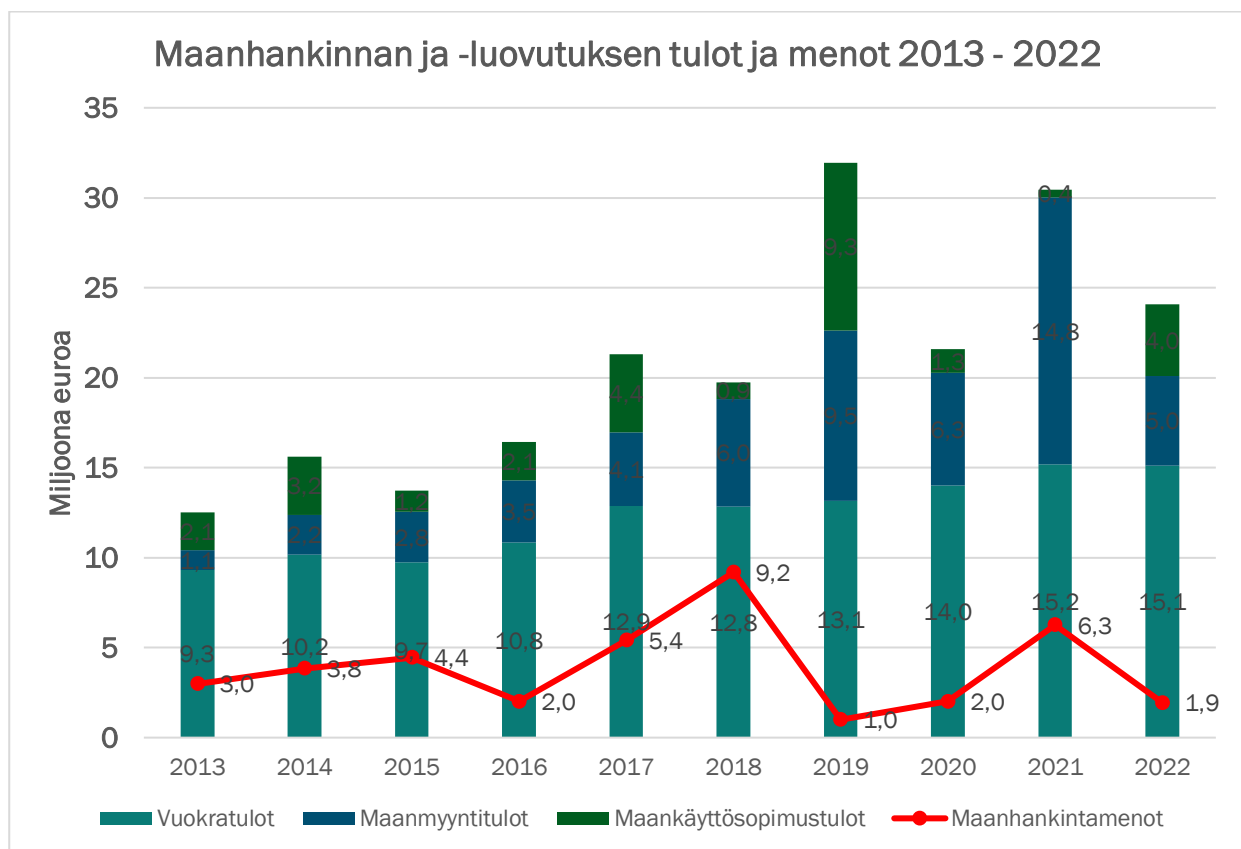
Tavoite	Keinot	Toimenpiteet 2023–2025
Kaupungin keskusta ja asuinalueet ovat viihtyisiä ja turvallisia	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mittaamme asuinalueiden koettua turvallisuuden tunnetta säännöllisesti turvallisuuskyselyllä ja tietoa hyödynnetään kaupunkisuunnittelussa.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kehitämme turvallisuuskyselyn toteuttamistapaa ja markkinointia</li> </ul>
Ennaltaehkäisemme ja torjumme asuinalueiden negatiivista eriytymistä	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Lahden kaupunki osallistuu lähiöohjelmiin</li> <li>- Eriytymisuhan alaisilla alueilla kannustamme ja tarvittaessa ohjaamme vuokratalo-yhtiöitä purkavaan uudistamiseen</li> <li>- Ohjaamme hallintamuotojakaamaa tarvittaessa niin, että asuinalueista muodostuisi mahdollisimman monipuolisia. Normaalien ARA -vuokra-asuntojen osuus yksittäisellä alueella saa olla maksimissaan 30 % alueen asunnoista.</li> <li>- Omistusasumisen määrää pyritään lisäämään vuokratalovaltaisilla alueilla ja vastaavasti omistusasuntovaltaisille alueille ohjataan pienimuotoisesti asumisoikeus- ja vuokra-asunto-tuotantoa.</li> <li>- Lahden kaupunki osallistuu kansalliseen keskusteluun ja kehittämistyöhön resurssiensa mukaisesti. Edunvalvontatyöllä pyritään vaikuttamaan monipuolisten asuinalueiden kehittämiselementtien (kuten purkuavustus) syntymiseen esimerkiksi osaksi MAL -menetelyä.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kuluvalle Lahden Suunta -kaudella tutkitaan yleiskaavataisoista ohjausta asuinalueiden eriytymisen teemasta</li> <li>- Luodaan toimintamalli kaupungin ja kaupunkikonserniin kuuluvien yhtiöiden ja tilakeskuksen kanssa kiinteistökehittämiseen kokonaisvaltaisen kaupunkisuunnittelun ja kaupungin pitkän aikavälin edun toteutumiseksi</li> </ul>

## 4. Maapolitiikan tilannekuva

### 4.1 Johdanto

Maapolitiikalla tarkoitetaan kaupungin maanhankintaan ja -luovutukseen, maaomaisuuden hallintoihin, maan kaavoittamiseen sekä asemakaavojen toteutumisen edistämiseen liittyviä tavoitteita ja toimenpiteitä. Maapolitiikan tehtävänä on mahdollistaa kaupungin kasvu yleiskaa- van linjausten mukaisesti. Onnistuneella maapolitiikalla luodaan edellytykset monipuoliselle asunto-, palvelu- ja työpaikkarakentamiselle ja sillä on huomattava merkitys kaupungin talou- teen. Kunnan maapolitiikan sisältö on määritelty Maankäyttö- ja rakennuslain 5 a §:ssä.

Maapolitiikassa tärkeitä lähtökohtia ovat maanomistajien yhdenvertainen kohtelu, johdonmu- kaisuus, kaupungille aiheutuvien investointien kannattavuus sekä kustannusten optimointi. Maapolitiikan tavoitteena on pitkäjänteinen selkeä toiminta, jolla pidetään raakamaan ja luovu- tettavien tonttien hintataso kohtuullisena. Maapoliittinen ohjelma onkin mitä suuremmassa määrin strateginen asiakirja, joka täydentää kaupungin strategiaa ja muita suunnitelmia sekä ohjelmia.



Kuva 17. Maanhankinnan ja -luovutuksen tulot ja menot vuosina 2013-2022

Lahden kaupunki ja Nastolan kunta yhdistyivät 1.1.2016 uudeksi Lahden kaupungiksi. Yhteen liittyneiden kuntien 26.1.2015 hyväksymä kuntajakolain (1698/2009) 8 §:n tarkoittama yhdistymissopimus sisälsi maapoliittisiksi linjauksiksi tulkittavia kirjauksia. Lahdessa ei ole ollut viime vuosina varsinaista maapoliittista ohjelmaa vaan se on korvattu Yleiskaavan toteutusohjelmalla, johon on sisällytetty Maa- ja asuntopoliittiset linjaukset. Viimeisin yleiskaavan toteutusohjelma on laadittu vuosille 2017–2022.

Nastolan kunnan viimeisin maapoliittinen ohjelmaa on laadittu vuonna 2008. Sen jälkeen Nastolan kunta on laatinut vuonna 2014 selvityksen ”Selvitys vapaa-ajan asuntojen muuttamisesta pysyvään käyttöön”, joka on sisältänyt vastaavia linjauksia.

Lahdessa pitkään noudatetut peruslinjaukset ovat käytännössä osoittautuneet toimiviksi eivätkä kaipaa suurempaa muuttamista. Tapahtuneen kuntien yhdistymisen ja toimintaympäristön muutosten seurauksena on kuitenkin tullut tarve yhteensovittaa ja päivittää entiset linjaukset vastaamaan tämän hetken tilannetta.

## 4.2 Maanomistus ja raakamaatilanne

Lahden kaupunki on perustettu 1905 silloisesta epäitsenäisestä kauppalasta Lahden ollessa viimeinen ns. Vanhoista kaupungeista. Kaupungiksi tulon jälkeen Lahteen on liitetty alueita Hololasta vuosina 1916, 1923, 1933 ja 1956 (suuri osa Okeroisista). Vuoden 1956 kuntaliitoksessa alueita liitettiin Lahteen myös Nastolasta ja Orimattilasta. Lahden alue on laajentunut edellisen kerran 1.1.2016, kun Lahden kaupunki ja Nastolan kunta yhdistyivät. Lahden kaupungin pinta-ala oli ennen Nastolan kanssa yhdistymistä 154,5 km<sup>2</sup>, josta maapinta-ala 135,0 km<sup>2</sup> ja vesipinta-ala 19,5 km<sup>2</sup>. Vuoden 2023 alussa Lahden pinta-ala on 517,6 km<sup>2</sup>, josta maapinta-ala on 459,5 km<sup>2</sup> ja vesipinta-ala 58,1 km<sup>2</sup>.

Pinta-alaa suurempi muutos yhdistyttäessä tapahtui kaupungin maanomistusosuudessa, joka ennen Nastolan ja Lahden yhdistymistä oli Lahdessa 71 % pinta-alasta ja Nastolassa 5 %. Yhdistymisen jälkeen Lahden kaupunki omisti pinta-alasta noin 18 %. Vuoden 2023 alussa kaupunki omistaa pinta-alasta noin 24 %. Lisäksi kaupunki omistaa muissa kunnissa yhteensä yli 400 hehtaaria maa- ja vesialueita. Kaupungin omistaman maaomaisuuden tasearvo on noin 137 miljoonaa euroa.

Kaupunki omistaa vuoden 2023 alussa asemakaava-alueen ulkopuolella maa- ja vesialueita noin 6 400 ha. Kyseinen omistus jakautuu yleiskaavallisesti kuvan 18 mukaisesti:





**Kuva 18. Kaupungin maanomistus asemakaava-alueen ulkopuolella**

Yksityinen maanomistus vuoden 2023 alussa asemakaava-alueen ulkopuolella jakautuu yleiskaavallisesti puolestaan kuvan 19 mukaisesti.

Kaupungin tavoitteena on, että sillä on omistuksessaan koko ajan vähintään viiden vuoden raakamaavaranto. Tällöin kaupunki pystyy tehokkaasti ohjaamaan uudisrakentamisen edellyttämää asemakaavoittamista omistamalleen maalle ja saa siitä suurimman taloudellisen hyödyn. Kaupungin vuoden 2023 alussa omistaman raakamaavarannon määrä vastaa asetettua tavoitetta. Varanto ei kuitenkaan sijainnillisesti kohdistu kaikilta osin niille alueille, joihin kysyntä kohdistuu. Raakamaavarannon ylläpitäminen tavoitteen ja kysynnän mukaisesti edellyttää noin 40–50 hehtaarin vuosittaista raakamaanhankintaa. Tavoitteen mukainen raakamaanhankinta edellyttää kaupungilta noin neljän miljoonan euron vuosittaista panostusta, kun huomioidaan, että kaupunki joutuu usein kauppojen yhteydessä hankkimaan myös kaupan kohteilla sijaitsevia rakennuksia.



Kuva 19: Yksityinen maanomistus asemakaava-alueen ulkopuolella

### 4.3 Vuokrasopimukset ja niiden tuotto

Vuoden 2023 alussa kaupungilla on noin 5 300 maanvuokrasopimusta, joiden arvioidut vuokratulot vuodelle 2023 ovat noin 14,6 miljoonaa euroa. Suurin osa maanvuokrasopimuksista, noin 4 640 kpl, koskee asumiseen tarkoitettuja omakoti-, kerrostalo- ja rivitalotontteja. Vuokratuloiltaan suurin ryhmä on kerrostalotontit. Muut sopimukset koskevat mm. kioskitontteja, peltoalueita, masto- ja muuntamoalueita sekä lyhytaikaisia vuokraamisia.

Kaupungin käyttämä vuokraprosentti on viisi prosenttia tontin käyvästä hinnasta vuokrasopimuksen allekirjoitushetkellä. Vuokrat on sidottu elinkustannusindeksiin.



Kuva 20: Vuokrasopimukset ja niiden tuotot (m€)

### *Vuokratonttien myynti ja myyntien vaikutus vuokratuloihin*

Vaikka kaupungin ensisijainen tavoite on luovuttaa tontit vuokraamalla, on vuokralaisilla oikeus ostaa vuokratonttinsa vuokra-aikana kaupantekohetkellä voimassa olevalla markkinahinnalla. Näin toimiessaan kaupunki ei sulje yhtäkään tontista kiinnostunutta pois rajaamalla tontin luovuttamisen joko pelkästään myymällä tai vuokraamalla. Edelleen yrityksen liiketaloudellisen kannattavuuden ja/tai yrityksen toimintakulttuurin osalta tontin omistaminen yritykselle on merkityksellistä. Menettely tukee kaupungin väestön- ja työpaikkojen kasvutavoitteita sekä yritystävällisyyttä.

Poikkeuksena myyntiin ovat mm. huoltoasema- ja yleisten rakennusten tontit, tontit, joiden käyttötarkoituksen oletetaan muuttuvan esim. teollisuudesta asumiseen sekä tontit, joiden sijainti (esim. keskusta- ja ranta-alueet) on kaupunkiympäristön kannalta merkittävä. Omakotitontin voi ostaa vasta, kun tontin maanvuokrasopimuksessa edellytetty rakentamisvelvollisuus on täytetty.

Vuokratonttien myynnin vaikutusta vuokratuloihin voidaan havainnollistaa seuraavalla laskelmalla:

Kaupunki on vuosina 2018–2022 myynyt 134 vuokratonttia, joiden myyntituotto on ollut noin 22 miljoonaa euroa. Koska elinkustannusindeksin muutokset eivät ole seuranneet maapohjan arvonnousua, voidaan olettaa, että myytyjen tonttien vuokratuottoprosentti on maanvuokrasopimusten allekirjoittamisajankohdan tuottoprosentin 5 sijaan noin 2,5–3 %. Em. oletuksella laskien kaupungilta on jäänyt saamatta myytyjen tonttien vuokratuloja vuosittain arviolta noin 600 000 €. Tonttien myynnin seurauksena kaupunki on saanut myydyistä tonteista

kiinteistöverotuloa noin 35 000 € vuosittain. Tulojen ja menojen erotus on siten noin 565 000 €/vuosi. Tontteja myytäessä kaupungin hyödyksi on tullut vuokra-ajan alkamisesta myyntihetkeen saakka tapahtunut tonttien arvonnousu. Toisaalta voidaan todeta, että kaupunki on saanut kyseisen 22 miljoonaa euroa tonttien myyntituloa esimerkiksi kunnallisteknisten investointien toteuttamiseen, jotka olisi muutoin jouduttu mahdollisesti rahoittamaan lainalla.

Jokainen myyty vuokratontti vähentää kaupungin vuosittaisia vuokratuloja osaltaan. Esimerkiksi, jos kaupunki myy kerrostalotontin 1 000 000 €:n kauppahinnalla, jää kaupungilta saamatta vuokratuloja myydyntontin osalta 50 000 €/vuosi. Tässä tapauksessa vuokratulojen menetysten paikkaaminen edellyttäisi noin 30 uuden keskihintaisen omakotitontin vuokraamista.

## 4.4 Rakentamattomat tontit

### *Omakotitontit*

Kaupungilla on vuoden 2023 alussa varannossa noin 270 rakentamatonta asemakaavoitettua omakotitonttia. Tonteista noin 120:lle ei ole rakennettu kunnallistekniikkaa (kadut ja johtoverkostot). Kyseiset tontit sijaitsevat lähinnä Hiekkaniemessä ja Uudessakylässä.

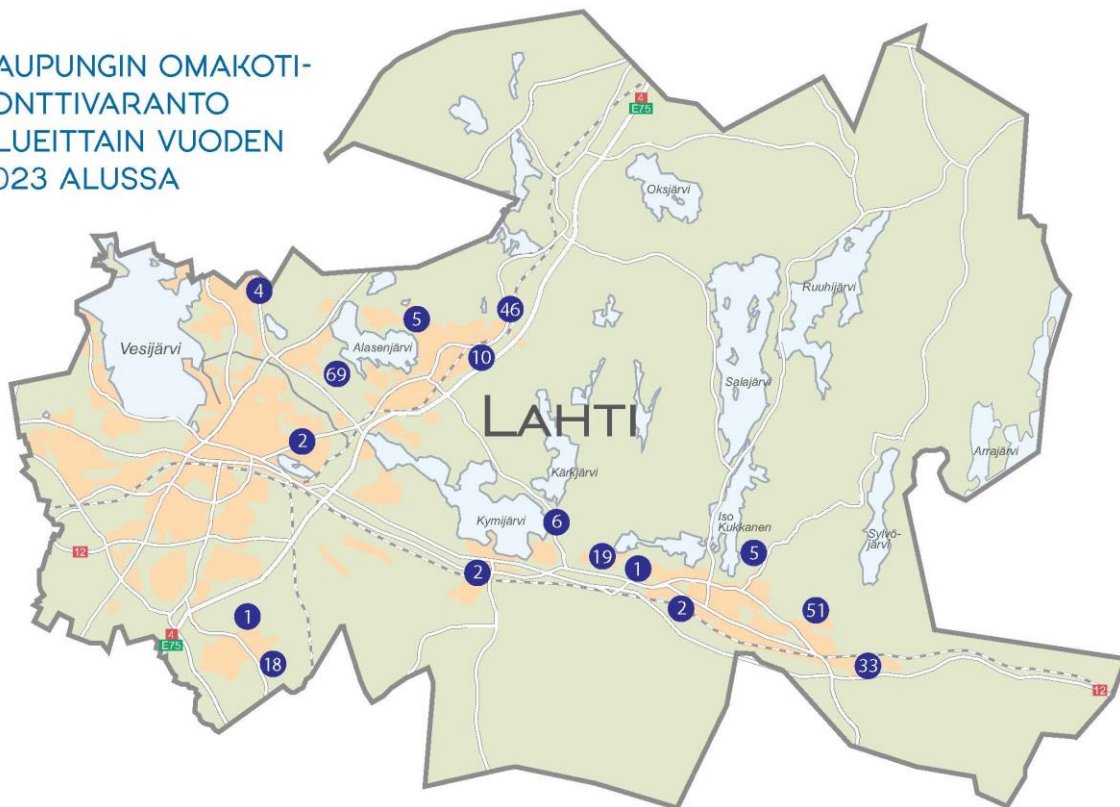
Kaupungin asemakaavoitettu omakotitonttivaranto on määrällisesti riittävä. Haasteena kuitenkin on, että osa varannosta sijaitsee kaupungin itäisissä ja pohjoisissa kaupunginosissa, joissa toistaiseksi tarjonta ylittää kysynnän määrän. Vastatakseen suosittujen Kariston ja Renkomäen alueiden tonttikysyntään on kaupunkisuunnittelun tavoitteena nopeuttaa ko. alueiden asemakaavoittamista ja kunnallistekniikan rakentamista sekä kohdentaa raakamaan hankintaa kyseisille alueille.

Yksityisessä omistuksessa on noin 670 rakentamatonta asemakaavoitettua omakotitonttia. Tonteista noin 500 on rakennettavissa heti ilman kaupungille tulevia ylimääräisiä uuden kunnallistekniikan rakentamiskustannuksia. Yksityiset tontit rakentuvat hitaasti huolimatta kaupungin käyttämästä korotetusta kiinteistöverosta. Jatkossa kaupungin tulee harkita alueellisten rakentamiskehotusten antamista tonttien rakentamisen edistämiseksi (katso kohta 5.4, rakentamiskehotus).



Kuva 21: Omakotitonttivaranto omistajittain eri kaupunginosissa vuonna 2023 alussa

## KAUPUNGIN OMAKOTI- TONTTIVARANTO ALUEITTAIN VUODEN 2023 ALUSSA



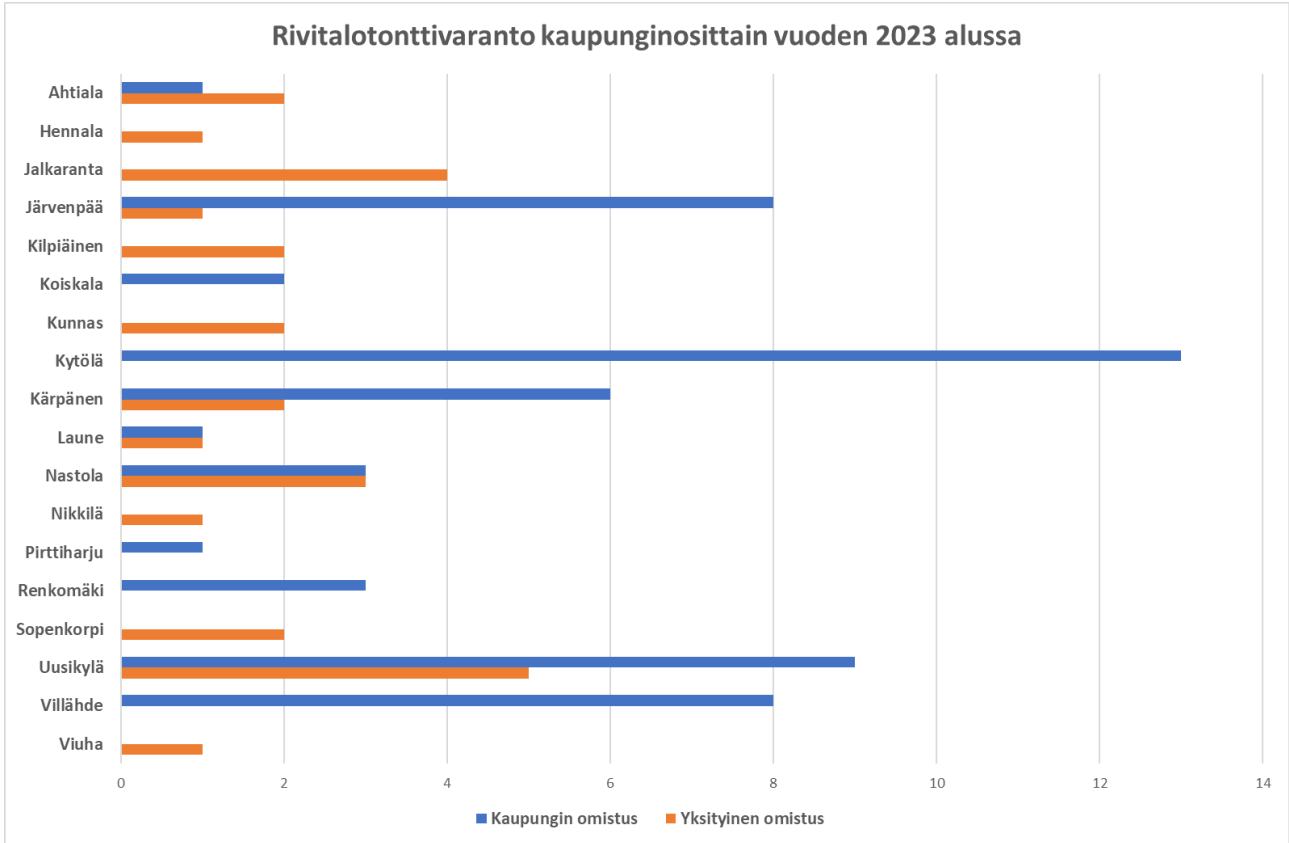
Kuva 22. Kaupungin omakotitonttivaranto alueittain vuoden 2023 alun tilanteen mukaan

### *Rivi- ja kaupunkipientalotontit*

Kaupunki omistaa noin 50 rakentamatonta rivitalotonttia, joista 2/3 keskustan ulkopuolisissa kantakaupungin kaupunginosissa ja 1/3 vanhan Nastolan alueilla. Yksityisten omistuksessa on noin 30 rakentamatonta rivitalotonttia.

Rivitaloasuntojen rakentamisen volyymi on kasvanut viime vuosina noin 80 asuntoon vuodessa. Kaupungin tavoitteena on nopeuttaa uusien rivitalotonttien asemakaavoittamista ja kunnallistekniikan rakentamista yhdessä pientalotonttien kanssa alueille, joissa molemmille asumismuodoille on luonnollista kysyntää.

Kaupungin tavoite on jatkossa monipuolistaa asuntotyyppitarjontaa asemakaavoittamalla tontteja myös kaupunkipientalorakentamista varten. Tähän soveltuvia paikkoja on kartoitettu ja ensimmäisiä kohteita on sisällytetty kaavoitusohjelmaan.

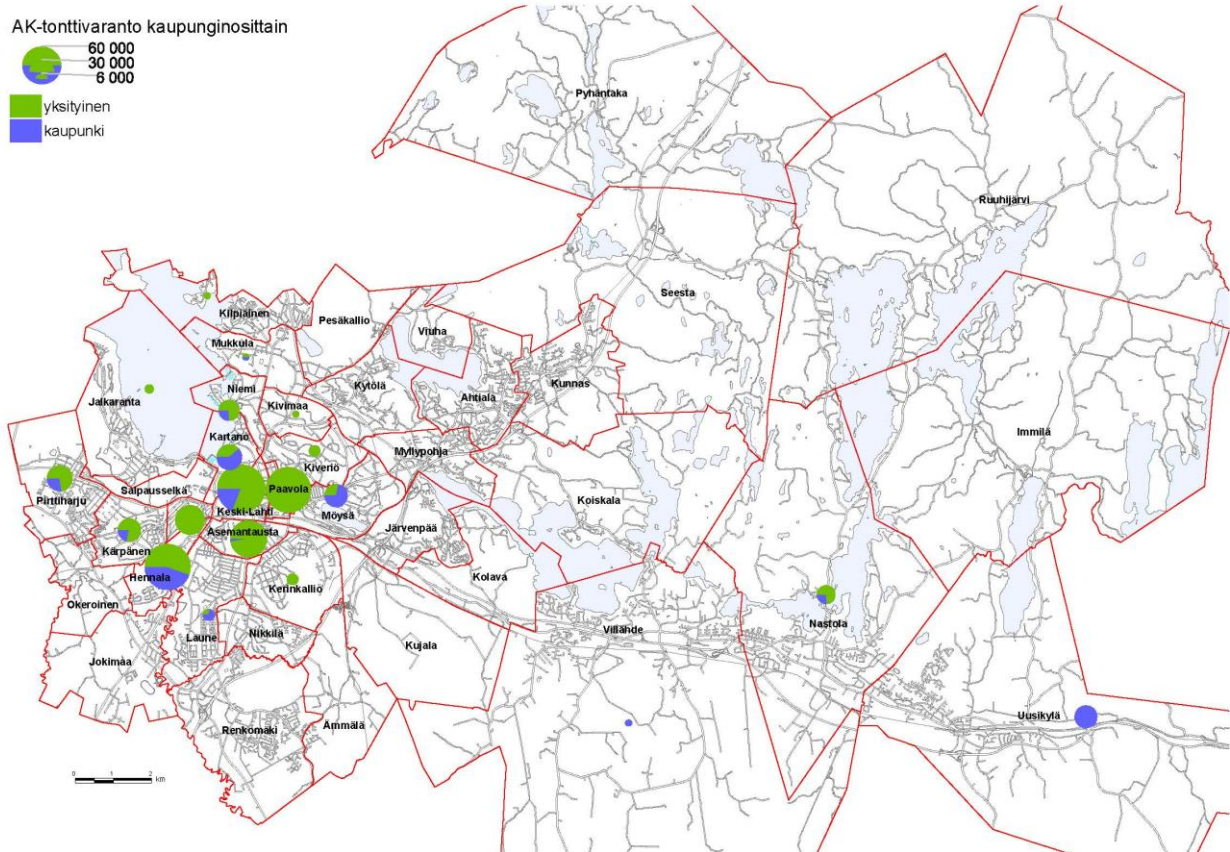


Kuva 23: Rivitalotonttivaranto omistajittain eri kaupunginosissa vuoden 2023 alun tilanteen mukaan

## Kerrostalotontit

Kaupungilla on omistuksessaan kerrostalorakennusoikeutta noin 145 000 k-m<sup>2</sup> ja yksityisillä noin 380 000 k-m<sup>2</sup>. Suurin osa tonteista sijaitsee kantakaupungin alueella keskustassa ja keskustan lähialueilla, loput vanhan Nastolan alueilla. Lähes kaikilla tonteilla on valmis kunnallistekniikka, joten ne ovat heti rakennettavissa. Tonttivarannosta noin 2/3 sijaitsee kysynnän kannalta hyvällä sijainnilla.

Kerrostaloasuntoja on viimeisen kymmenen vuoden aikana rakennettu keskimäärin noin 600 asuntoa vuodessa ja niihin on käytetty rakennusoikeutta noin 25 000 k-m<sup>2</sup>. Nykyisellä rakentamisen volyymin kysynnän kannalta hyvällä paikalla lähellä keskustaa oleva asemakaavoitettu kerrostalotonttivaranto riittää noin 10 vuodeksi, joten sen lisäasemakaavoittamiselle ei tällä hetkellä ole erityistä tarvetta. Tätä tukee myös kaupungin tavoite saada rakenteilla olevat alueet rakentamaan mahdollisimman nopeasti yhtenäisenä, jolloin rakentamisen aikainen häiriö asukkaille jäisi mahdollisimman lyhyeksi.



Kuva 24: AK -tonttivaranto kaupunginosittain

## Yritystontit

Kaupunki omistaa noin 160 yritystonttia, joiden yhteenlaskettu pinta-ala on noin 140 hehtaaria ja rakennusoikeus noin 560 000 k-m<sup>2</sup>. Tonteista 47 kpl, noin 154 000 k-m<sup>2</sup>, on asemakaavoitettu liikerakentamiseen. Tontit sijaitsevat pääosin kaupungin etelä- ja itäosissa sijaitsevilla yritysalueilla. Yksityisessä omistuksessa on noin 50 yritystonttia, joiden yhteenlaskettu pinta-ala on noin 38 hehtaaria ja rakennusoikeus noin 152 000 k-m<sup>2</sup>. Yksityisen omistamista tonteista 17 kpl, noin 26 000 k-m<sup>2</sup>, on asemakaavoitettu liikerakentamiseen.

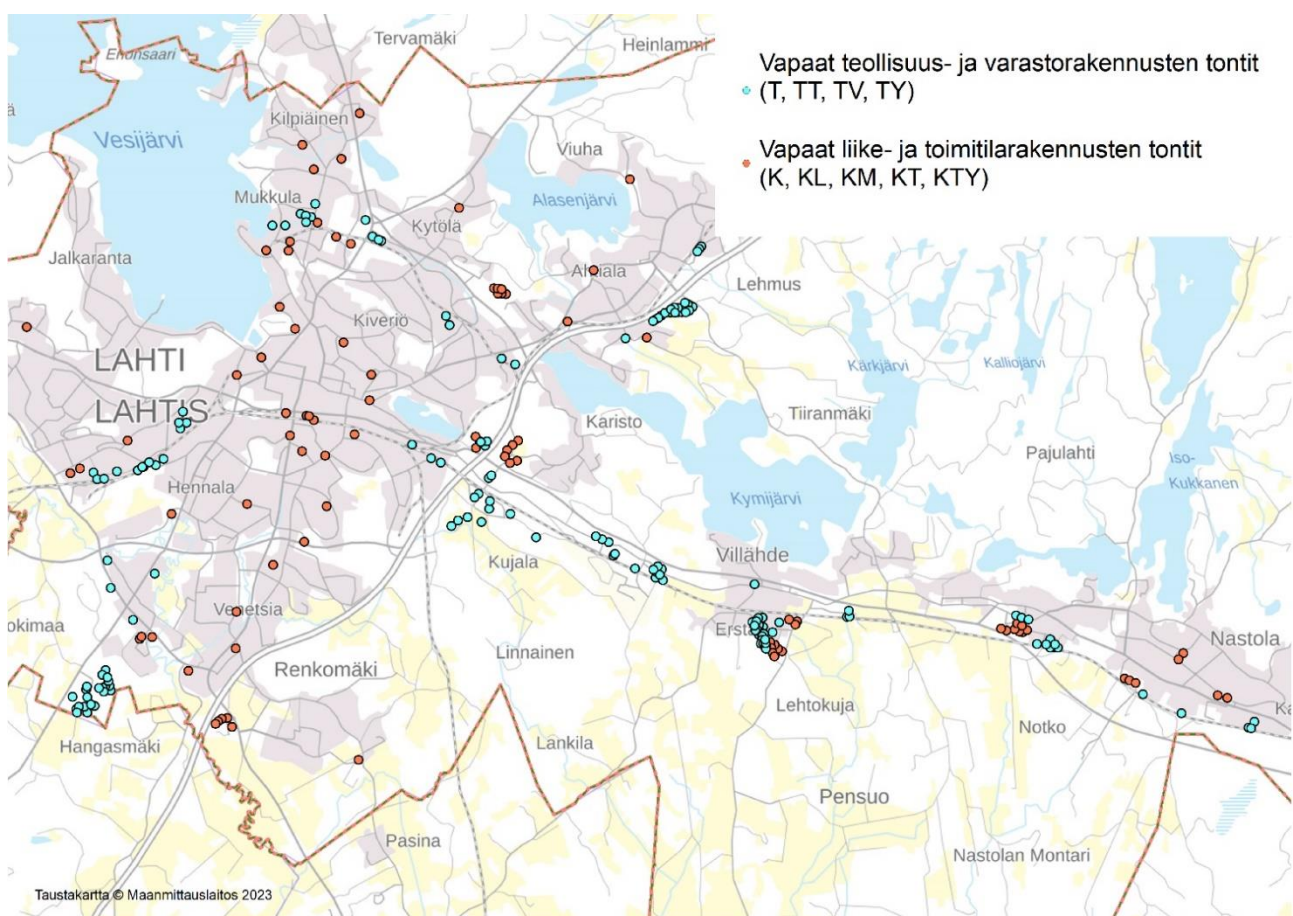
Kaupungilla on määrällisesti riittävästi yritystontteja. Pinta-alaltaan suurten tonttien kysyntä on kasvanut. Kysynnän painopiste yritystonteilla on tällä hetkellä Etelä-Lahdessa ja Kujalassa, joille uusien yrityselämän alueiden sijoittaminen on haasteellista mm. maaperäolosuhteiden ja luonnonarvojen takia. Esirakennetun tonttivarannon kasvattamisen haasteena on esirakentamisen kalleus etenkin Kujalan alueella sen geologisista olosuhteista johtuen.

Liiketonttien kysyntä kohdistuu pääosin Etelä-Lahteen Uudenmaankadun varrelle, joka on jo nyt lähes täyteen rakennettu. Jatkossa kaupungin tulee löytää uusia vetovoimaisia liike-elämän alueita, jonne vastaava kysyntä saataisiin kohdentumaan.



Vuoden 2023 kärkihankkeena on kasvattaa yritystonttivarantoa vastaamaan nykyistä kysyntää asemakaavoittamalla uutta yritysalueiden maanhankintaan ja asemakaavoittamiseen. Tulevaisuudessa kaupungin on tarkoitus jatkua yritysalueiden esirakentamista, mihin tulee varata riittävät resurssit. Kyseisillä toimenpiteillä on myös tavoitteena kasvattaa pinta-alaltaan suurten yritystonttien varantoa.

Alla olevassa kartassa on esitetty kaupungin ja yksityisessä omistuksessa olevat rakentamattomat yritystontit.

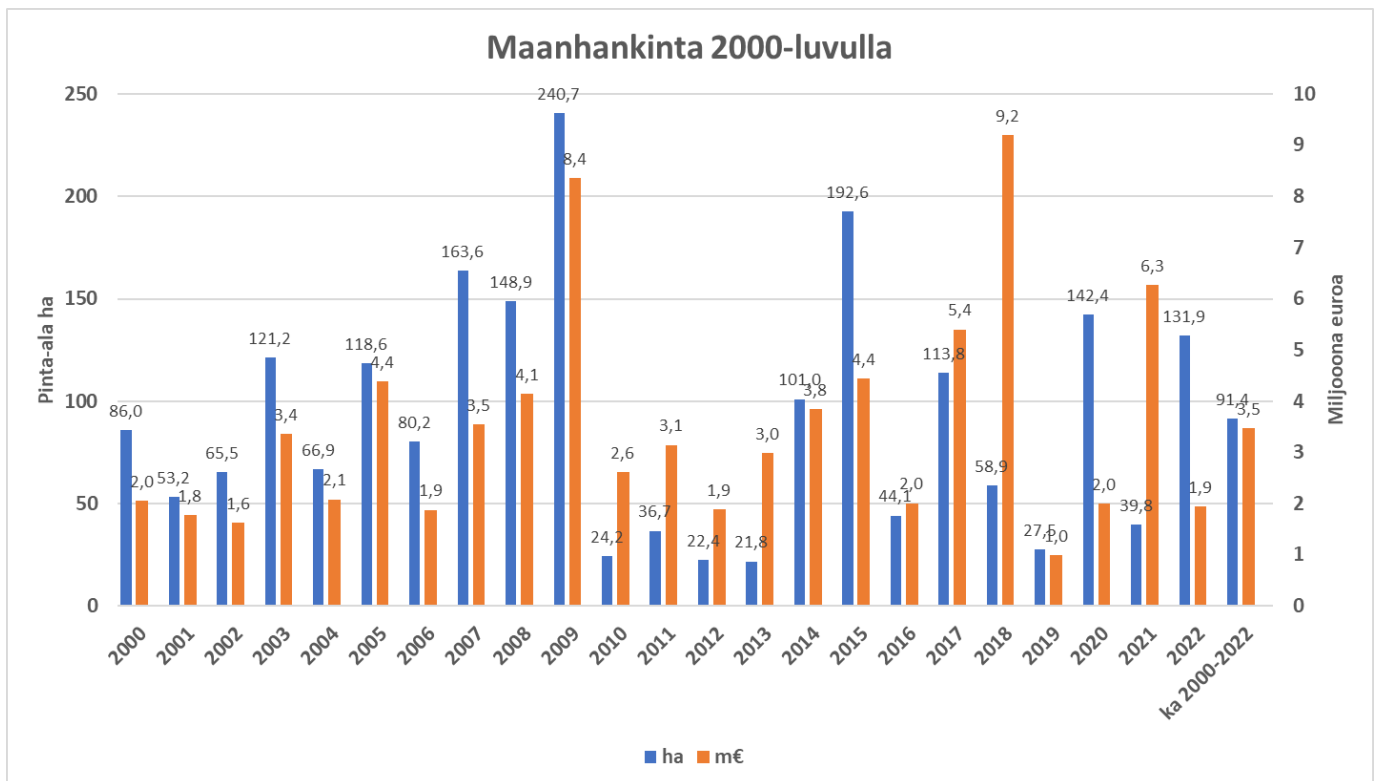


Kuva 25: Rakentamattomien yritystonttien sijoittuminen Lahdessa

## 5. Maapolitiikan keinot ja linjaukset

### 5.1 Maanhankinta

Kaupungin maanhankinnan merkittävin tehtävä on maa-alueiden hankkiminen tuleviin kaavoitus- ja rakentamistarpeisiin hyvissä ajoin ennen asemakaavoitusta. Johdonmukaisella, aktiivisella ja tasapuolisella maanhankinnalla varmistetaan maan riittävyys niin asuin- ja työpaikkarakentamiseen kuin puistoiksi ja viheralueiksi.



Kuva 26: Lahden kaupungin maanhankinta hehtaareittain ja euroissa 2000-luvulta eteenpäin

Kaupunki on hankkinut viimeisen kymmenen vuoden aikana maata keskimäärin 87,4 hehtaaria vuodessa ja käyttänyt hankintoihin rahaa keskimäärin 3,9 miljoonaa euroa vuodessa. Hankintahinta sisältää myös kaupan kohteilla olleet rakennukset ja puuston.

Kaupungin tavoitteena on, että uudet asemakaavat tehdään pääsääntöisesti kaupungin omistamalle maalle. Oma maata kaavoitettaessa kaupungilla on parhaat edellytykset edistää kaavoitusprosessia ja varmistaa tonttien ja alueiden sijoittuminen jo olemassa olevan rakennuskannan ja kunnallistekniikan jatkeeksi sekä taata alueiden oikea-aikainen yhtenäinen

rakentuminen. Kaavoituksen tuoma maan arvonnousu tulee tällöin myös pääosin kaupungille, jolloin tonttien luovuttamisella pystytään parhaiten kattamaan maan hankinnasta, asemakaavoituksesta ja kaavan toteuttamisesta aiheutuvia kustannuksia.

## *Vapaaehtoinen maanhankinta*

Kaupungin tavoitteena on hankkia asemakaavoittamaton raakamaa ensisijaisesti vapaaehtoisin kaupoin.

Kaikista toteutuneista maanhankinnoista vapaaehtoinen kauppa on muodostanut pääosan. Muiden maanhankintakeinojen osuus on ollut hyvin pieni, mutta niiden tulee olla mukana kaupungin maanhankinnan keinovalikoimassa tarvittaessa.

## *Etuosto-oikeus*

Kaupungilla on lakiin perustuva etuosto-oikeus maapinta-alaltaan yli 5 000 m<sup>2</sup>:n suuruisen kiinteistön kaupassa silloin, kun se on osoitettu yhdyskuntarakentamista sekä virkistys- ja suojelutarkoituksia varten. Etuosto-oikeutta ei voida käyttää mm. sukulaiskaupoissa. Etuosto-oikeudella tarkoitetaan kaupungin oikeutta saada myyty kiinteistö omistukseensa myyjän ja ostajan sopimasta kauppahinnasta ja sopimin ehdoin. Kaupunki siis asettuu tehdyssä kaupassa ostajan sijaan. Kaupunki käyttää etuosto-oikeutta, kun se on yhdyskuntarakenteen toteutumisen ja kaupungin talouden näkökulmasta perusteltua.

## *Lunastus*

Kaupungilla on mahdollisuus lunastaa maata yleisen tarpeen niin vaatiessa. Kuntien lunastusmahdollisuuksista yleistä tarvetta varten säädetään maankäyttö- ja rakennuslaissa (MRL). Lunastus voi perustua ympäristöministeriön myöntämään erilliseen lupaan tai em. lain perusteella syntyneeseen lunastusoikeuteen. Lunastuksen panee täytäntöön riippumaton toimija Maanmittauslaitos. Lunastuksen yhteydessä maanomistajalle maksettava korvaus vastaa kohteen käypää arvoa. Kaupunki voi käyttää lunastusta, jos vapaaehtoisia kauppoja ei saada syntymään ja se on yhdyskuntarakenteen yhtenäisen kehittymisen kannalta tarpeellista. Lunastuksen käyttämisestä päättää kaupunginhallitus.

## Kaupungin maanhankinnan pääperiaatteet ovat:

- Kohdennetaan ennakoiden yleiskaavassa rakentamiseen osoitetuille alueille
- Johdonmukaista, aktiivista ja tasapuolista
- Ensisijaisesti vapaaehtoisin kaupoin ostamalla tai vaihtamalla, mikäli sopivia kohteita löytyy
- Valmius käyttää maankäyttö- ja rakennuslain sallimia muita keinoja, kuten lunastusta, mikäli vapaaehtoiset keinot eivät johda tavoitteeseen kohtuullisessa ajassa tasapuolisin ehdoin
- Seurataan raakamaan hintatasoa pyrkien pitämään se käypänä ja vakaana

## *Katualueiden ja muiden yleisten alueiden hankinta*

Asemakaavoitetuilla alueilla kaupunki hankkii omistukseensa yleisiä alueita, kuten katu- ja puistoalueet. Kaupunki pyrkii hankkimaan asemakaavan mukaisten katu- ja puistoalueiden toteuttamiseksi tarvittavat alueet rakennushankkeiden edellyttämässä aikataulussa. Alueet hankitaan ensisijaisesti vapaaehtoisin kaupoin. Alueet voidaan hankkia myös lunastamalla tai katualueiden osalta myös maankäyttö- ja rakennuslain mukaisella haltuunottomenettelyllä.

Yksityisessä omistuksessa olevia katu- ja puistoalueita on reilut 200 hehtaaria (tilanne 2023). Näiden alueiden hankkiminen kaupungin omistukseen tarkoittaa arviolta noin 5 miljoonan euron kustannuksia kaupungille, minkä lisäksi se edellyttää tarvittavien henkilöressurssien varaimista.

Asemakaavoitettuja katualueen osia on yksityisessä omistuksessa noin 900 kappaletta (tilanne 2023). Katualueiden hankinnassa kaupungin omistukseen noudatetaan maankäyttö- ja rakennuslain mukaisia menetelmiä. Vuoden 2023 aikana tehdään katualueiden osalta tarkastelu, jossa alueet inventoidaan ja lajitellaan lohottaviin, haltuun otettaviin ja ostettaviin alueisiin. Kaupungin tavoitteena on viiden vuoden kuluessa saada asemakaavoitetut jo rakennetut katualueet kaupungin omistukseen. Arviolta tämä tarkoittaa noin 200 000 euron vuosittaisia kustannuksia ja yhden henkilön jatkuvaa panostusta.

Asemakaavoitettuja puistoalueita on yksityisessä omistuksessa reilut 175 hehtaaria. Puisto- ja virkistysalueita hankitaan kaupungin omistukseen silloin, kun maanomistaja on aloitteellinen sekä tilanteissa, joissa kaupunki tarvitsee ko. maata toteuttaakseen sen asemakaavan mukaisen käyttötarkoituksen.

## Yleisten alueiden hankkiminen

- Pääpaino jo rakennettujen katualueiden hankkimisessa
- Tavoitteena saada rakennetut katualueet hankittua viiden vuoden kuluessa
- Puisto- ja virkistysalueita hankitaan maanomistajan ollessa aloitteellinen tai kaupungin tarpeen mukaan

## 5.2 Asemakaavoitus ja maankäyttösopimukset

Maankäyttö ja rakennuslain (MRL) 12a-luvussa säädetään, että ”Asemakaavoitettavan alueen maanomistajalla, jolle asemakaavasta aiheutuu merkittävää hyötyä, on velvollisuus osallistua kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin. Kustannuksiin osallistumisesta on pyrittävä ensisijaisesti sopimaan maanomistajan kanssa. Velvollisuuden täyttämässä on maanomistajia kohdeltava tasapuolisesti. Mikäli sopimusta ei synny, on kunnalla toissijaisesti mahdollisuus periä kehittämiskorvausta.”

Lahdessa maankäyttösopimuksia käytetään ensisijaisesti vain alueen käyttötarkoituksen muuttuessa jo kaavoitetulla asemakaava-alueella. Asemakaavoittamattomilla alueilla maankäyttösopimusmenettelyn käyttämiselle pitää olla merkittävät erityiset perusteet, kuten esimerkiksi sopimusalueen tulee liittyä kaupungin laajempaan asemakaavoitushankkeeseen ja alueen tulee olla pinta-alaltaan enintään noin 5 000 m<sup>2</sup>.

Kunnallisteknisenä korvauksena kaupunki perii hyödyn saajalta lähtökohtaisesti puolet kaavoituksen tuomasta arvonnoususta, kuitenkin vähintään kaupungille aiheutuvien kustannusten verran, ellei hankkeella nähdä olevan myös yleistä hyötyä, jolloin kaupunki voi osallistua esitettyä laajemmin yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin. Korvaus voidaan periä rahana tai maana (tontteina). Hyödynsaaja luovuttaa mahdolliset katu- ja viheralueet kaupungille pääsääntöisesti korvauksetta. Sopimuksilla turvataan alueen rakentuminen sovitussa aikataulussa (tontit ja infra) sekä hyödyn saajien osallistaminen yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin. Alueiden yhtenäisen rakentamisen varmistamiseksi sopimukseen pyritään sisällyttämään myös rakentamisveloitteet.

Kunnallistekninen korvaus voidaan periä yhdessä tai useammassa maksuerässä. Korvauksen maksueriä ei kuitenkaan jaksoteta yli viidelle vuodelle. Mikäli kunnallistekninen korvaus jaksotetaan useammalle kuin kahdelle vuodelle asemakaavan lainvoimaistumisesta, sidotaan korvaus elinkustannusindeksiin siten, että indeksikorotus tehdään kaksi vuotta ylittävälle maksuerille.

Mikäli maankäyttösopimuksen allekirjoittamisen jälkeen kunnallisteknisen korvauksen maksuerien aikataulua muutetaan, perii kaupunki maankäyttösopimuksessa sovitun aikataulun

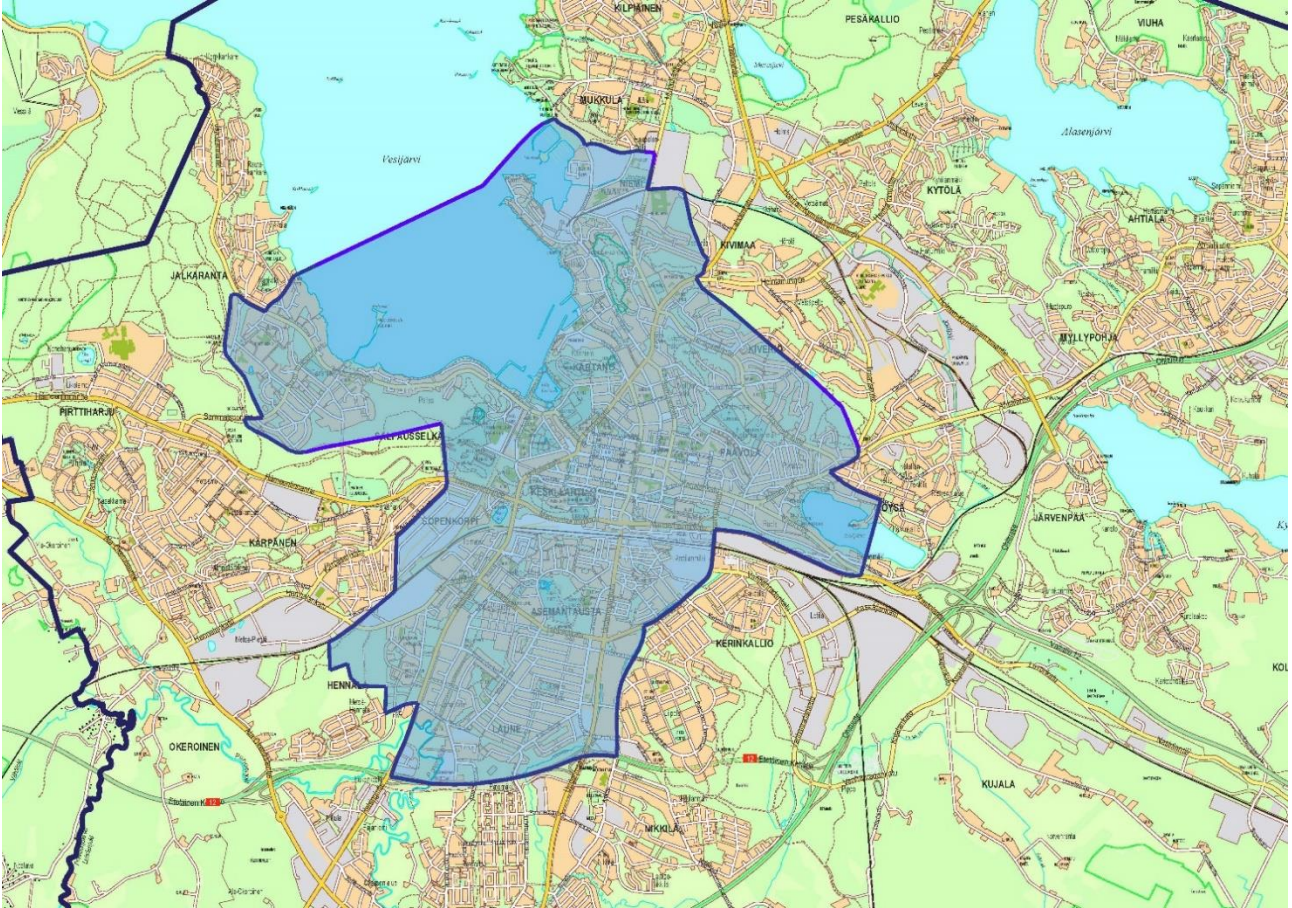
ylittävältä osalta indeksikorotuksen lisäksi korkoa. Koron määrä on valtiovarainministeriön määräämä peruskorko + kaksi prosenttiyksikköä, kuitenkin vähintään kaksi prosenttiyksikköä.

## Kunnallisteknisen korvauksen perimisen lievennykset

- Maankäyttö Sopimusmenettelyä ei käytetä tapauksissa, joissa maanomistajan omistamille alueille osoitetaan asemakaavassa rakennusoikeutta asuntorakentamiseen ja osoitetun rakennusoikeuden lisäyksen määrä on alle 500 k-m<sup>2</sup>. Maankäyttö Sopimusmenettelyä ei myöskään käytetä, mikäli asemakaavan tuoma arvonnousu yksityiselle maanomistajalle on alle 30 000 euroa. Kunnallistekninen korvaus peritään 30 000 euron ylittävältä osalta.
- Kunnallisteknistä korvausta määriteltäessä huomioidaan tapauskohtaisesti rakennuksen purkamisesta aiheutuvat kustannukset. Arvioiduista purkukustannuksista huomioidaan sopimusmaksua alentavasti enintään 50 prosenttia.
- Kunnallisteknistä korvausta määriteltäessä asemakaavassa rakennettavaksi määrätystä puukerrostalosta on mahdollista saada alennusta 25 prosenttia.
- Kunnallisteknistä korvausta määriteltäessä asemakaavamuutoksessa syntyvän uuden rakennussuojelumerkinnän osalta on mahdollista saada alennusta korvauksesta. Alennus määritellään tapauskohtaisesti suojelun tasosta riippuen.
- Kunnallisteknistä korvausta määriteltäessä asemakaavassa ullakolle osoitetusta lisärakennusoikeudesta ei peritä korvausta.
- Kunnallisteknistä korvausta määriteltäessä asemakaavassa osoitetusta jo rakennetun kerrostalon lisäkerroksista ei peritä korvausta.
- Kunnallisteknistä korvausta määriteltäessä on jäljempänä olevan karttarajauksen ulkopuolella olevilla asemakaavan mukaisilla kerrostalotonteilla mahdollista saada alennusta korvauksesta 25 prosenttia.

Kunnallisteknisen korvauksen tulee olla lievennysten jälkeen kuitenkin vähintään 30 % arvonnoususta tai kuitenkin vähintään kaupungille aiheutuvien kustannusten verran.

Maankäyttö Sopimuksella voidaan tarvittaessa tapauskohtaisesti ohjata asuntopoliittisia tavoitteita, kuten esimerkiksi kaupunkikuvallisia tai asuntojakaumatavoitteita. Jatkossa tutkitaan keinoja, joilla voidaan tulevaisuudessa edistää hiilineutraalia rakentamista maankäyttö Sopimusmenettelyssä.



Kuva 27. Rajauksen ulkopuolisilla alueilla käytetään 25 % alennusta kunnallistekniikan korvauksiin asuinkerrostalotonteilla

## Maankäyttösopimusmenettelyn pääperiaatteet

- Maanomistaja maksaa kaupungille korvausta yhdyskuntarakentamisen kustannuksista
- Korvaus on 50 % maan arvonnoususta, kuitenkin vähintään kaupungille aiheutuvien kustannusten verran
- Korvaus voi olla rahaa tai maa-alueita tai niiden yhdistelmä
- Alle 500 kerrosneliömetrin asumisen rakennusoikeuden lisäystä ei huomioida
- Alle 30 000 euron asumisen arvonnousua ei huomioida, korvaus peritään ylittävältä osalta
- Kunnallisteknisestä korvauksesta voi saada lievennystä seuraavin ehdoin:
  - Rakennuksen purkamisesta aiheutuvat kustannukset huomioidaan tapauskohtaisesti. Arvoiduista kustannuksista huomioidaan korvausta alentavasti enintään 50%
  - Asemakaavassa rakennettavaksi määrätystä puukerrostalosta on mahdollista saada alennusta 20%
  - Asemakaavamuutoksen kautta syntyvän uuden rakennussuojelun osalta on mahdollista saada alennusta tapauskohtaisesti suojelun tasosta riippuen
  - Asemakaavassa ullakolle osoitetusta lisärakennusoikeudesta ei peritä korvausta
  - Asemakaavassa osoitetusta jo rakennetun kerrostalon lisäkerroksista ei peritä korvausta
  - Karttarajauksen ulkopuolella olevilla asemakaavan mukaisilla kerrostalotonteilla on mahdollista saada alennusta korvauksesta 25 prosenttia
- Rakentamisvelvoite, rakentamisen määrä ja aikataulu käsitellään tapauskohtaisesti

## *Kehittämiskorvausmenettely*

Kehittämiskorvausmenettely on toissijainen keino maankäyttösopimukseen nähden. Kehittämiskorvausmenettelyä voidaan käyttää tilanteissa, joissa maankäyttösopimukseen ei päästä, jolloin kehittämiskorvauksella kunta voi periä maanomistajalta yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvia kustannuksia. Kehittämiskorvauksen määrittämisestä säädetään MRL:n 12 a-luvussa, jossa on asetettu kriteerit kehittämiskorvauksen määrittämiselle.

Lahden kaupunki ei ole tähän mennessä käyttänyt kehittämiskorvausmenettelyä.

## *Kehittämisalumenettely*

Kehittämisalumenettely on työkalu erityisesti rakennettujen alueiden kehittämiseen, jonka uudistamista, suojelua tai muuta syytä varten kehittämis- ja toteuttamistoimenpiteet ovat tarpeen. Kehittämisalueeksi voidaan myös nimetä rakentamaton alue, milloin sen rakentaminen on asunto- tai elinkeinopoliittisista syistä tarpeen ja sen toteuttaminen maanomistuksen



pirstoutuneisuudesta, kiinteistöjaotuksen hajanaisuudesta tai muusta vastaavasta syystä edellyttää erityisiä kehittämis- tai toteuttamistoimenpiteitä.

Kunta voi omalla päätöksellään nimetä alueen kehittämisalueeksi, jonka enimmäiskesto on 10 vuotta. Käytännössä kunta tekee päätöksen kehittämisalueeksi nimeämisestä yleis- tai asemakaavan laatimista tai muuttamista koskevan päätöksen yhteydessä tai oikeusvaikutteisessa yleis- tai asemakaavassa tai päätös kehittämisalueesta voidaan tehdä myös erillisenä. (MRL 15 luku).

Lahden kaupunki ei ole tähän mennessä käyttänyt kehittämisalumenettelyä.

### 5.3 Tonttien luovutus ja hinnoittelun periaatteet

Kaupunki luovuttaa aktiivisesti asemakaavoitettuja kerrostalo-, rivitalo- pientalo-, yritys-, liike- ja yleisten rakennusten tontteja rakennettavaksi. Tonttien luovuttamisessa otetaan huomioon tonttien saajien tasapuolinen kohtelu.

Jatkossa tonttien luovutuksessa tavoitteena on edistää rakentamisen hiilineutraalisuutta, kestävä kehitystä sekä kiertotaloutta. Tavoitteisiin päästään esimerkiksi sisällyttämällä tonttien luovutusehtoihin puurakentamista, puiden säilyttämistä, nollaenergiaratkaisuja, maalämpöä, aurinkopaneeleita ja viherkattoja. Nämä määräykset huomioidaan tonttien luovutusehdoissa esim. hinnoittelussa ja/tai kilpailuehdoissa. Tavoitteisiin pääsyä ohjataan myös asemakaavamääräyksillä.

#### YLEISET EHDOT

Kaikkia rakennettavaksi vuokrattavia uusia rakentamattomia tontteja ja tontteja, joiden maanvuokrasopimukset uusitaan vuokra-ajan päätyttyä koskevat seuraavat yleiset ehdot:

1. Asuntotonttien vuokra-aika on (noin) viisikymmentä (50) vuotta.
2. Yritys-, liike- ja yleisten rakennusten tonttien vuokra-aika on 30–50 vuotta.
3. Kaikkien sopimusten vuokrat sidotaan elinkustannusindeksiin.
4. Vuokraprosentti on viisi (5).
5. Kaupunki edellyttää kerros- ja rivitalotonteilta, yritys-, liike- ja yleisten rakennusten tonteilta sekä yritysten vuokraamilta omakotitonteilta vuokraoikeuden kiinnitystä kaupungille vuokran ja muiden saatavien maksun vakuudeksi.
6. Kaupunki ilmoittaa asuntotonttien vuokralaiselle kirjallisesti valmiudesta jatkaa tonttien vuokraamista ensimmäisen kerran vähintään kolme (3) vuotta ennen ja toisen kerran vähintään yhtä (1) vuotta ennen vuokra-ajan päättymistä. Jälkimmäisessä kirjeessä kaupunki ilmoittaa tontin uuden vuokran.
7. Kaupunki ilmoittaa yritys-, liike- ja yleisten rakennusten tonttien vuokralaiselle kirjallisesti valmiudesta jatkaa tonttien vuokraamista vähintään yhtä (1) vuotta ennen vuokra-ajan päättymistä. Kaupunki ilmoittaa kirjeessä tontin uuden vuokran.

Kaikkien rakennettavaksi vuokrattavien tonttien maanvuokrasopimuksia laadittaessa ja uusittaessa käytetään kaupungin maanvuokrasopimusmalleja.

Tonttien käyttötarkoituksen mukaan noudatetaan seuraavissa kappaleissa lueteltuja tarkempia ehtoja:

## Kerros- ja rivitalotontit

Kaupunki on luovuttanut viimeisen kymmenen vuoden (1.1.2014 - 31.12.2022) aikana noin 30 kerrostalotonttia ja noin 60 rivitalotonttia rakennettavaksi. Kerros- ja rivitalotontit luovutetaan jatkuvan haun menettelyllä lukuun ottamatta keskustan, sen lähialueen, ranta-alueiden ja muutoin erityisillä sijainneilla sijaitsevia tontteja, jotka luovutetaan kilpailumenettelyllä.

## Hinnoittelu €/k-m<sup>2</sup>

- Hinnoittelu koskee uusien rakentamattomien tonttien maanvuokrasopimuksia ja kaupakirjoja, maanvuokrasopimuksia, joilla jatketaan päättyneitä sopimuksia sekä vuokraaikana myytäviä tontteja.
- Vapaarahoitteiseen tuotantoon luovutettavien kerros- ja rivitalotonttien hinnoitteluperusteena käytetään markkinahintaa, joka määritellään toteutuneiden kiinteistökauppojen sekä erillisten hintaselvitysten ja arvioiden perusteella huomioiden EU:n valtioneuvoston päätökset.
- Vapaarahoitteiseen tuotantoon luovutettavat tontit hinnoitellaan asemakaavan osoittaman rakennusoikeuden mukaan.
- Jos vapaarahoitteiseen tuotantoon luovutettavan tontin hinta alittaa tontille omakotitonttien yöhykehinnalla lasketun hinnan, hinnoitellaan tontti omakotitontin hinnalla.
- ARA-tuotantoon vuokrattavat tontit hinnoitellaan luovutushetkellä voimassa olevilla ARA:n hyväksymillä hinnoilla joko asemakaavan osoittaman rakennusoikeuden tai tontille toteutettavan rakentamisen perusteella ARA-säännösten ja ohjeistusten mukaisesti. Lähikohtaisesti ARA-hinnat ovat noin 70–75 % markkinahinnasta.
- ARA-tuotantoon vuokrattavien tonttien maanvuokrasopimukseen määritellään sekä ARA-vuokra että markkinavuokra, joka otetaan käyttöön, mikäli kohde vapautetaan ARA-rajoitteesta kesken sopimuskauden.

## Rakentamisvelvollisuus

- Tontilla tulee aloittaa rakentaminen yhden (1) vuoden kuluessa maanvuokrasopimuksen allekirjoittamisesta tai siitä kaupungin ilmoittamasta päivämäärästä lukien, kun tontilla voi aloittaa rakentamisen.
- Rakentaminen tontilla tulee saattaa valmiiksi kolmen (3) vuoden sisällä maanvuokrasopimuksen allekirjoittamispäivämäärästä tai siitä kaupungin ilmoittamasta päivämäärästä lukien, kun tontilla voi aloittaa rakentamisen siten, että

rakennusvalvontaviranomainen voi suorittaa rakennuksessa hyväksytyt osittaisen loppukatselmuksen, jossa rakennus hyväksytään käyttöönnettäväksi.

- Tontilla ja rakennuksissa tulee suorittaa rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymä loppukatselmus viiden (5) vuoden sisällä maanvuokrasopimuksen allekirjoittamispäivämäärästä tai siitä kaupungin ilmoittamasta päivämäärästä lukien, kun tontilla voi aloittaa rakentamisen. Loppukatselmuksessa tarkastetaan mm., että rakennus ja tontti ovat rakennusluvan mukaisia ja rakennusluvassa osoitetut velvoitteet on täytetty.

## Rakentamisajan jatkaminen

- Kaupunki voi tapauskohtaisesti myöntää tontille vuokraajan kaupungille kirjallisesti toimitetusta hyvin perustellusta hakemuksesta yhden (1) vuoden jatkoajan rakentamisen aloittamiselle tai valmistumisille (osittainen ja loppukatselmus) ilman sopimussakkoa.
- Jatkoaikapäätöksestä kaupunki perii tontin vuokralaiselta vähintään päätöksentekohetkellä voimassa olevan ao. toimielimen päätöksen mukaisen maksun.

## Rakentamisvelvollisuuteen liittyvä sopimussakko

- Mikäli vuokralainen ei ole aloittanut tontin rakentamista maanvuokrasopimuksessa tai erikseen myönnetyssä jatkoaikapäätöksessä määrättyssä ajassa ja ehdoilla, perii kaupunki vuokralaiselta sopimussakkona kaksinkertaista vuokraa sen kuukauden loppuun saakka, kun vuokralainen on kirjallisesti kaupungille ilmoittanut rakentamisen aloittamisesta tai luopuvansa tontin vuokraamisesta.
- Mikäli vuokralainen ei ole saattanut tontin rakentamista valmiiksi maanvuokrasopimuksessa tai erikseen myönnetyssä jatkoaikapäätöksessä määrättyssä ajassa ja ehdoilla, perii kaupunki vuokralaiselta sopimussakkona kaksinkertaista vuokraa sen kuukauden loppuun saakka, kun vuokralainen on kirjallisesti kaupungille ilmoittanut rakentamisen valmistumisesta.
- Tapauskohtaisesti (esim. tarjouskilpailulla luovutetuissa tai ympäristöltään merkittävissä kohteissa), jos maanvuokrasopimuksessa näin on sovittu, sopimussakko voi olla korkeintaan nelinkertainen.
- Kaupunki perii sopimussakkoa korkeintaan kahdenkymmenen (20) vuoden ajan.

## Vuokrasopimuksen purkaminen rakentamisvelvollisuuteen liittyen

- Mikäli vuokralainen ei ole aloittanut tontin rakentamista maanvuokrasopimuksessa tai erikseen myönnetyssä jatkoaikapäätöksessä määrättyssä ajassa ja ehdoilla, on kaupungilla välittömästi oikeus purkaa sopimus.
- Sopimussakkona vuokrasopimuksen purkamisesta kaupunki perii vuokralaiselta korkeintaan kolmen vuoden vuokran.
- Mikäli tontin rakentaminen on aloitettu, mutta rakentaminen ei valmistu maanvuokrasopimuksessa tai erikseen myönnetyssä jatkoaikapäätöksessä määrättyssä ajassa ja

ehtoilla, ei kaupunki pura vuokrasopimusta, vaan perii sopimussakkoa edellä mainituin ehdoin korkeintaan 20 vuoden ajan.

## **Vuokratontin myynti**

- Kaupunki myy vuokratut kerros- ja rivitalotontit vuokra-aikana vuokralaisen kirjallisen ostoilmoituksen perusteella.
- Tapauskohtaisesti, esim. jos maanvuokrasopimuksessa on myynnin kieltävä ehto, tai tontti sijaitsee kaupungin maankäytön kannalta merkittävällä alueella (esim. keskusta- ja ranta-alueet) tai tontin käyttötarkoituksen on oletettavissa muuttuvan, kaupunki voi kieltäytyä vuokratontin myynnistä.

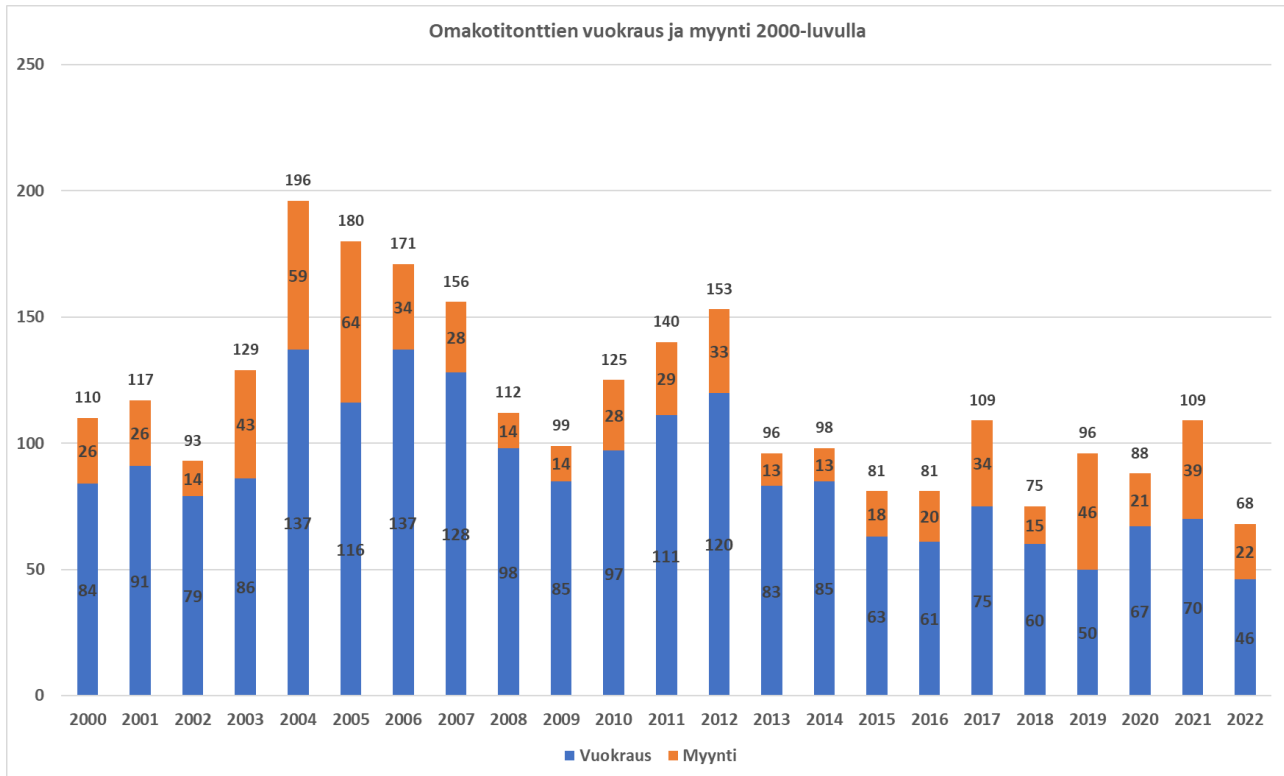
## **Omakotitontit**

Kaupunki on luovuttanut viimeisen kymmenen vuoden (1.1.2013 - 31.12.2022) aikana noin 900 omakotitonttia rakennettavaksi. Enimmillään kaupunki on luovuttanut noin 200 tonttia vuonna 2004. Tällä hetkellä kaupungin uusien omakotitonttien vuotuinen määrällinen luovutus-tavoite on 60–80 tonttia, joka on vastannut kysyntää, kun huomioidaan lisäksi jatkuvasti haetavana olevien tonttien määrä sekä yksityinen tonttitarjonta. Tonttien kysyntä on painottunut Kariston ja Renkomäen alueille. Jatkossa realistinen uusien tonttien luovutustavoite on 50–70 tonttia vuodessa, kun huomioidaan markkinoille tulevaisuudessa tuleva vanhojen omakotitalojen kasvava määrä. Maltillinen luovutusmäärä ei myöskään aiheuta painetta alueiden julkisten palvelujen (esim. koulut ja päiväkodit) laajentamiselle.

Kaupunki luovuttaa uusia omakotitontteja hakuun kaksi kertaa vuodessa. Kaupunki ei luovuta uusia ensimmäisen kerran haussa olevia tontteja yrityksille. Jakamatta jääneet sekä varauksista ja vuokrauksista palautuneet tontit luovutetaan jatkuvalla haulla kuukausittain. Näitä tontteja voivat hakea myös yritykset. Tontit on luovutettu pääsääntöisesti hakemuksiin perustuvan harkinnan perusteella. Harkinnassa otetaan huomioon hakijan hakuhetken asunnontarve, jonka mittareina käytetään hakijan nykyistä asumismuotoa (esim. omakoti-, rivitalo-, kerrostalo, vuokra/omistus) ja asuinneliötä per asuja. Tämä suosii kaupungin tavoitteiden mukaisesti lapsiperheitä.

Tontteja on luovutettu myös arpomalla, jolloin kaikki hakijat ovat tasavertaisessa asemassa saamaan tontin. Jatkossa arpomismenettelyä käytetään useammin. Samalla arpomismenettelyä monipuolistetaan jakamalla arvontaan osallistujat erilaisiin koreihin esim. siten, että ensimmäisessä korissa on lapsiperheet, toisessa lapsettomat perheet ja henkilöt ja kolmannessa korissa yritykset. Jako voidaan tehdä myös siten, että tietyt arvottavat tontit luovutetaan vain lapsiperheille ja tietyt kaikille hakijoille.

Erityisarvoja (esim. sijainti keskustan tai rannan läheisyydessä) omaavat tontit luovutetaan avoimilla tarjouskilpailuilla.



Kuva 28. Omakotitonttien vuokraus ja myynti Lahdessa 2000-luvulta alkaen

## Hinnoittelu €/m<sup>2</sup>

Lahden kaupungin omakotitonttien hinnoittelun tavoitteena on päästä hintavyöhykkeestä riippumatta vähintään omakustannushintaan, jolloin saatavilla tuloilla pystytään kattamaan alueen maapohjan hankinta- ja kaavoituskustannukset sekä kunnallistekniikan rakentamiskustannukset. Edellä mainituista kustannuksista maanhankinta- ja kaavoituskustannukset kattavat arviolta noin kolmasosan ja kunnallistekniikan rakentamiskustannukset noin kaksi kolmasosaa.

Omakotitontit hinnoitellaan seuraavasti:

- Hinnoittelu koskee harkinta- tai arvontamenettelyillä luovutettavien uusien rakentamattomien tonttien maanvuokrasopimuksia, maanvuokrasopimuksia, joilla jatketaan päättyneitä sopimuksia sekä vuokra-aikana myytäviä tontteja ja tonttien osia.
- Tontit hinnoitellaan luovutushetkellä voimassa olevilla toimivaltaisen viranomaisen hyväksymillä omakotitonttien vyöhykehinnoin.
- Tapauskohtaisilla hintavyöhykkeillä sijaitsevat tontit hinnoitellaan kaupungingeodeetti riippumattoman hinta-arvion perusteella ja/tai toteutuneiden yksityisten ja kaupungin tekemien luovutusten sekä tontin sijainnin (esim. keskustan tai vesistön läheisyys) ja

olosuhteiden (esim. melu) perusteella ottaen huomioon tonttien vuokraajien tasapuolisen kohtelun.

- Tonttien luovutushinta muodostuu tontin pinta-alan ja vyöhykehinnan tulosta.
- Tonttien myynnin yhteydessä kaupunki perii ostajalta tontin myyntihetkellä voimassa olevat lohkomiskustannukset.
- Toimivaltainen viranomainen voi tonttikohtaisten tekijöiden perusteella alentaa tai korottaa (esim. ranta-alueet) tontin hintaa hintavyöhykkeestä poikkeavasti.
- Tarjouskilpailuilla luovutettavien tonttien pohjahinnan määrää kaupunkiympäristölautakunta kaupunkisuunnittelun vastuualueen esityksestä.
- Vuosivuokrat sidotaan elinkustannusindeksiin.

## Rakentamisvelvollisuus

- Rakentaminen tontilla tulee saattaa valmiiksi kolmen (3) vuoden sisällä maanvuokrasopimuksen allekirjoittamispäivämäärästä tai siitä kaupungin ilmoittamasta päivämäärästä lukien, kun tontilla voi aloittaa rakentamisen siten, että rakennusvalvontaviranomainen voi suorittaa rakennuksessa hyväksytyyn osittaisen loppukatselmuksen, jossa rakennus hyväksytään käyttöönnettäväksi.
- Tontilla ja rakennuksissa tulee suorittaa rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymä loppukatselmus viiden (5) vuoden sisällä maanvuokrasopimuksen allekirjoittamispäivämäärästä tai siitä kaupungin ilmoittamasta päivämäärästä lukien, kun tontilla voi aloittaa rakentamisen. Loppukatselmuksessa tarkastetaan mm., että rakennus ja tontti ovat rakennusluvan mukaisia ja rakennusluvassa osoitetut velvoitteet on täytetty.

## Rakentamisajan jatkaminen

- Kaupunki voi tapauskohtaisesti myöntää tontille vuokraajan kaupungille kirjallisesti toimitetusta hyvin perustellusta hakemuksesta yhden (1) vuoden jatkoajan rakentamisen aloittamiselle tai valmistumiselle ilman sopimussakkoa.
- Jatkoaikapäätöksestä kaupunki perii tontin vuokralaiselta päätöksentekohetkellä voimassa olevan kaupunkiympäristölautakunnan päätöksen mukaisen maksun.

## Rakentamisvelvollisuuteen liittyvä sopimussakko

- Mikäli vuokralainen ei ole saattanut tontin rakentamista valmiiksi maanvuokrasopimuksessa tai erikseen myönnetyssä jatkoaikapäätöksessä määrättyssä ajassa ja ehdoilla, perii kaupunki vuokralaiselta sopimussakkona kaksinkertaista vuokraa sen kuukauden loppuun saakka, kun vuokralainen on kirjallisesti kaupungille ilmoittanut rakentamisen valmistumisesta.
- Tapauskohtaisesti tarjouskilpailulla luovutetuissa kohteissa, jos maanvuokrasopimuksessa näin on sovittu, sopimussakko voi olla korkeintaan nelinkertainen.
- Kaupunki perii sopimussakkoa korkeintaan kahdenkymmenen (20) vuoden ajan.

## Vuokrasopimuksen purkaminen rakentamisvelvollisuuteen liittyen

- Mikäli vuokralainen ei ole aloittanut tontin rakentamista maanvuokrasopimuksessa määrättyssä ajassa ja ehdoilla eikä vuokralainen ole hakenut aloittamiselle kirjallisesti jatkoaikaa tai ei ole aloittanut tontin rakentamista erikseen myönnettyssä jatkoaikapäätöksessä määrättyssä ajassa ja ehdoilla, purkaa kaupunki välittömästi vuokrasopimuksen.
- Purkamispäätöksestä ja purkamisesta aiheutuvien kustannusten kattamiseksi kaupunki perii vuokralaiselta purkamishetkellä voimassa olevan kaupunkiympäristölautakunnan päätöksen mukaisen maksun.
- Mikäli tontin rakentaminen on aloitettu, mutta rakentaminen ei valmistu vuokrasopimuksessa tai erikseen myönnettyssä jatkoaikapäätöksessä määrättyssä ajassa ja ehdoilla, ei kaupunki pura vuokrasopimusta, vaan perii sopimussakkoa edellä mainituin ehdoin.

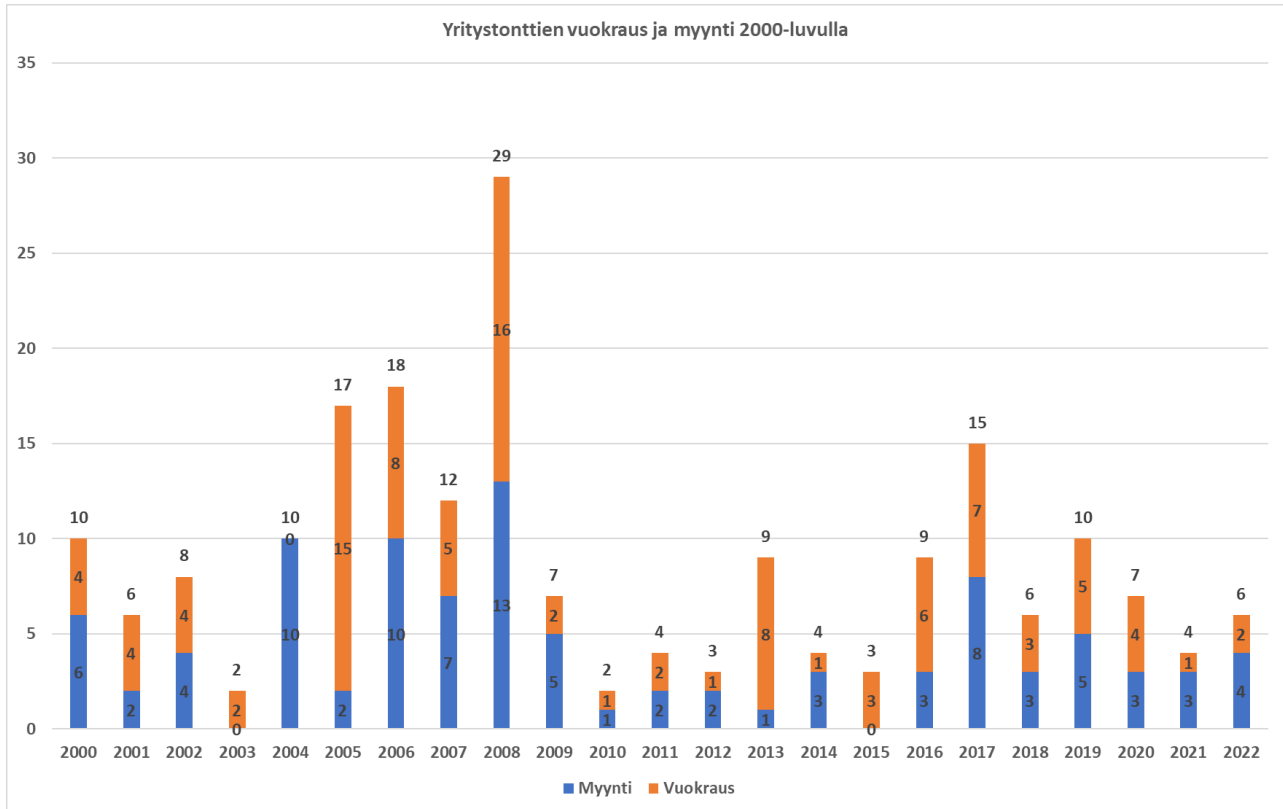
## Vuokratontin myynti

- Kaupunki myy vuokratut omakotitontit vuokra-aikana vuokralaisen kirjallisen ostoilmoituksen perusteella edellytyksellä, että vuokralainen on täyttänyt tontin rakentamisvelvoitteen.
- Vuokratun omakotitontin saa ostaa omakseen luovutushetken hinnalla kolme (3) vuotta vuokra-ajan alkamisesta tai tontin rakentamistoimenpiteiden sallitusta aloittamispäivämäärästä lukien.

## Yritys- ja liiketontit

Lahden kaupungin alueelle rakentuneet ja rakentuvat yritystontit ovat pääsääntöisesti kaupungin luovuttamia. Kaupunki on luovuttanut viimeisen kymmenen vuoden (1.1.2013 - 31.12.2022) aikana noin 70 yritystonttia ja muutamia liiketontteja rakennettavaksi. Alla olevassa taulukossa on esitetty yritystonttien luovutukset 2000-luvulla. Myytyjen yritystonttien lukumäärässä on mukana myös vuokratonttien myynnit. Kaupunki luovuttaa teollisuus- ja liiketontit jatkuvan haun menettelyllä ja tapauskohtaisesti tarjouskilpailuilla.

Kaupunki hinnoittelee yritystontit hintavyöhykkeittäin ja liiketontit tapauskohtaisesti toteutuneiden kauppojen ja kysynnän perusteella sekä kartoittamalla naapurikuntien ja lähikaupunkien hintatason huomioiden myös EU:n valtioneuvoston säännöt. Koska yritystonttien hintataso on alempi kuin omakotitonteilla, ei tonttien luovutus aina kata tonttien luovutuskuntoon saattamisesta aiheutuvia kustannuksia. Yritystontteja kalliimpien liiketonttien luovutushinnat yleensä kattavat em. kustannukset. Yritysten sijoittuminen Lahteen luo uusia työpaikkoja ja tuo muita myönteisiä taloudellisia vaikutuksia.



Kuva 29. Yritystonttien vuokraus ja myynti Lahdessa 2000 -luvulta lähtien

## Hinnoittelu yritystontit €/m<sup>2</sup>, liiketontit €/k-m<sup>2</sup>

- Yritystontit hinnoitellaan voimassa olevilla vyöhykehinnoilla tai markkinahinnalla.
- Kaupunkiympäristölautakunta voi tonttikohdistaisten tekijöiden perusteella alentaa tai korottaa (esim. rakennettavuuden perusteella) tontin hintaa hintavyöhykkeestä poikkeavasti.
- Tapauskohtaisilla hintavyöhykkeillä sijaitsevat tontit sekä liiketontit hinnoittelee kaupunkiympäristölautakunta yhden tai useamman riippumattoman hinta-arvion perusteella ja/tai toteutuneiden yksityisten ja kaupungin tekemien luovutusten sekä tontin sijainnin (esim. keskustan tai hyvine liikenneyhteyksien läheisyys) perusteella ottaen huomioon tonttien vuokraajien tai ostajien tasapuolisen kohtelun.
- Tonttien hinnoittelussa tulee ottaa huomioon EU:n valtioneuvoston päätökset.
- Yritystonttien luovutushinta muodostuu tontin pinta-alan ja vyöhykehinnan tulosta, liiketonttien asemakaavan osoittaman rakennusoikeuden ja sen yksikköhinnan tulosta.
- Tonttien myynnin yhteydessä kaupunki perii ostajalta tontin myyntihetkellä voimassa olevat lohkomiskustannukset.
- Tarjouskilpailuilla luovutettavien tonttien pohjahinnan määrää kaupunkiympäristölautakunta kaupunkisuunnittelun vastualueen esityksestä.



## Rakentamisvelvollisuus

- Tonteilla tulee aloittaa rakentaminen pääsääntöisesti yhden (1) vuoden kuluessa maanvuokrasopimuksen tai kauppakirjan allekirjoittamisesta tai siitä kaupungin ilmoittamasta päivämäärästä lukien, kun tontilla voi aloittaa rakentamisen.
- Rakentaminen tontille tulee saattaa valmiiksi kahden (2) vuoden sisällä maanvuokrasopimuksen tai kauppakirjan allekirjoittamispäivämäärästä tai siitä kaupungin ilmoittamasta päivämäärästä lukien, kun tontilla voi aloittaa rakentamisen siten, että rakennusvalvontaviranomainen voi suorittaa rakennuksessa hyväksytyyn osittaisen loppukatselmuksen, jossa rakennus hyväksytään käyttöönotettavaksi.
- Tontilla ja rakennuksissa tulee suorittaa rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymä loppukatselmus viiden (5) vuoden sisällä maanvuokrasopimuksen tai kauppakirjan allekirjoittamispäivämäärästä tai siitä kaupungin ilmoittamasta päivämäärästä lukien, kun tontilla voi aloittaa rakentamisen. Loppukatselmuksessa tarkastetaan mm., että rakennus ja tontti ovat rakennusluvan mukaisia ja rakennusluvassa osoitetut velvoitteet on täytetty.

## Rakentamisajan jatkaminen

- Kaupunki voi perustellusta hakemuksesta myöntää yhden (1) vuoden jatkoajan rakentamisen aloittamiselle tai valmistumiselle ilman sopimussakkoa.
- Jatkoaikapäätöksestä kaupunki perii vähintään päätöksentekohetkellä voimassa olevan ao. toimielimen päätöksen mukaisen maksun.

## Rakentamisvelvollisuuteen liittyvä sopimussakko

- Mikäli tontin rakentamista ei ole aloitettu tai saatettu valmiiksi luovutuskirjassa tai erikseen myönnetyssä jatkoaikapäätöksessä määrätystä ajasta ja ehdoilla, perii kaupunki tontin vuokralaiselta sopimussakkona kaksinkertaista vuokraa ja ostajalta vuosittain viisi (5) prosenttia elinkustannusindeksiin sidotusta kauppahinnasta (vastaa vuokratonttien sopimussakkoa) sen kuukauden loppuun saakka, kun vuokralainen on kirjallisesti kaupungille ilmoittanut rakentamisen aloittamisesta tai valmistumisesta.
- Tapauskohtaisesti (esim. tarjouskilpailulla luovutetuissa tai ympäristöltään merkittävässä kohteissa), jos luovutuskirjassa näin on sovittu, sopimussakko voi olla korkeintaan nelinkertainen.
- Kaupunki perii sopimussakkoa korkeintaan kahdenkymmenen (20) vuoden ajan.

## Maanvuokrasopimuksen purkaminen rakentamisvelvollisuuteen liittyen

- Mikäli tontin rakentamista ei ole aloittanut luovutuskirjassa tai erikseen myönnetyssä jatkoaikapäätöksessä määrätystä ajasta ja ehdoilla, on kaupungilla välittömästi oikeus purkaa sopimus.

- Sopimussakkona vuokrasopimuksen purkamisesta kaupunki perii vuokralaiselta korkeintaan kolmen vuoden vuokran.
- Mikäli tontin rakentaminen on aloitettu, mutta rakentaminen ei valmistu maanvuokrasopimuksessa tai erikseen myönnetyssä jatkoaikapäätöksessä määrättyssä ajassa ja ehtoilla, ei kaupunki pura vuokrasopimusta, vaan perii sopimussakkoa edellä mainituin ehdoin korkeintaan 20 vuoden ajan.

## Vuokratontin myynti

- Kaupunki myy vuokratontit vuokra-aikana vuokralaisen kirjallisen ostoilmoituksen perusteella myyntihetkellä voimassa olevilla toimivaltaisen viranomaisen päättämällä lainvoimaisilla myyntiehtoilla.
- Tapauskohtaisesti, esim. jos maanvuokrasopimuksessa on myynnin kieltävä ehto, tai tontti sijaitsee kaupungin maankäytön kannalta merkittävällä alueella (esim. keskusta-alueet) tai tontin käyttötarkoituksen oletetaan muuttuvan, kaupunki voi kieltäytyä vuokratontin myynnistä.

## Yleisten ja palvelurakentamisen tontit

Kaupunki luovuttaa yleisten ja palvelurakentamisen rakennusten tontteja mm. koulujen, päiväkotien, hoitolaitosten toteuttamista varten. Luovuttaminen tapahtuu yleensä yhteistyössä kaupungin sivistystoimen tai hyvinvointialueen kanssa siten, että osapuolet yhdessä kartoittavat tontille suunnitellun hankkeen tarpeellisuuden ja mihin ko. toimintaa on hyvä sijoittaa.

Yleisten rakennusten tontit luovutetaan jatkuvan haun menettelyllä.

## Hinnoittelu €/k-m<sup>2</sup>

- Tontit hinnoitellaan tapauskohtaisesti yhden tai useamman riippumattoman hinta-arvion perusteella ja/tai toteutuneiden yksityisten ja kaupungin tekemien luovutusten perusteella huomioiden EU:n valtioneuvoston päätökset.
- Tontit hinnoitellaan tapauskohtaisesti joko asemakaavan osoittaman rakennusoikeuden tai tontille toteutettavan rakentamisen määrän perusteella.
- Jos tontin hinta alittaa tontille omakotitonttien vyöhykehinnalla lasketun hinnan, hinnoitellaan tontti omakotitontin hinnalla.
- Pääsääntöisesti tonttien luovutuskuntoon saattamisen kustannukset katetaan luovutus-hinnoilla.
- Hinnoittelu koskee uusien rakentamattomien tonttien maanvuokrasopimuksia sekä maanvuokrasopimuksia, joilla jatketaan päättyneitä sopimuksia.

## Rakentamisvelvollisuus

- Tontilla tulee aloittaa rakentaminen yhden (1) vuoden kuluessa maanvuokrasopimuksen allekirjoittamisesta tai siitä kaupungin ilmoittamasta päivämäärästä lukien, kun tontilla voi aloittaa rakentamisen.
- Rakentaminen tontilla tulee saattaa valmiiksi kahden (2) vuoden sisällä maanvuokrasopimuksen allekirjoittamispäivämäärästä tai siitä kaupungin ilmoittamasta päivämäärästä lukien, kun tontilla voi aloittaa rakentamisen siten, että rakennusvalvontaviranomainen voi suorittaa rakennuksessa hyväksytyyn osittaisen loppukatselmuksen, jossa rakennus hyväksytään käyttöön otettavaksi.
- Tontilla ja rakennuksissa tulee suorittaa rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymä loppukatselmus viiden (5) vuoden sisällä maanvuokrasopimuksen allekirjoittamispäivämäärästä tai siitä kaupungin ilmoittamasta päivämäärästä lukien, kun tontilla voi aloittaa rakentamisen. Loppukatselmuksessa tarkastetaan mm., että rakennus ja tontti ovat rakennusluvan mukaisia ja rakennusluvassa osoitetut velvoitteet on täytetty.

## Rakentamisajan jatkaminen

- Kaupunki voi tapauskohtaisesti myöntää tontille vuokraajan kaupungille kirjallisesti toimitetusta hyvin perustellusta hakemuksesta yhden (1) vuoden jatkoajan rakentamisen aloittamiselle tai valmistumisille (osittainen ja loppukatselmus) ilman sopimussakkoa.
- Jatkoaikapäätöksestä kaupunki perii tontin vuokralaiselta vähintään päätöksentekohetkellä voimassa olevan ao. toimielimen päätöksen mukaisen maksun.

## Rakentamisvelvollisuuteen liittyvä sopimussakko

- Mikäli vuokralainen ei ole aloittanut tontin rakentamista maanvuokrasopimuksessa tai erikseen myönnetyssä jatkoaikapäätöksessä määrätystä ajassa ja ehdoilla, perii kaupunki vuokralaiselta sopimussakkona kaksinkertaista vuokraa sen kuukauden loppuun saakka, kun vuokralainen on kirjallisesti kaupungille ilmoittanut rakentamisen aloittamisesta.
- Mikäli vuokralainen ei ole saattanut tontin rakentamista valmiiksi maanvuokrasopimuksessa tai erikseen myönnetyssä jatkoaikapäätöksessä määrätystä ajassa ja ehdoilla, perii kaupunki vuokralaiselta sopimussakkona kaksinkertaista vuokraa sen kuukauden loppuun saakka, kun vuokralainen on kirjallisesti kaupungille ilmoittanut rakentamisen valmistumisesta.
- Tapauskohtaisesti (esim. tarjouskilpailulla luovutetuissa tai ympäristöltään merkittävissä kohteissa), jos maanvuokrasopimuksessa näin on sovittu, sopimussakko voi olla korkeintaan nelinkertainen.
- Kaupunki perii sopimussakkoa korkeintaan kahdenkymmenen (20) vuoden ajan.

## Vuokrasopimuksen purkaminen rakentamisvelvollisuuteen liittyen

- Mikäli vuokralainen ei ole aloittanut tontin rakentamista maanvuokrasopimuksessa tai erikseen myönnetyssä jatkoaikapäätöksessä määrätystä ajassa ja ehdoilla, on kaupungilla välittömästi oikeus purkaa sopimus.
- Sopimussakkona vuokrasopimuksen purkamisesta kaupunki perii vuokralaiselta korkeintaan kolmen vuoden vuokran.
- Mikäli tontin rakentaminen on aloitettu, mutta rakentaminen ei valmistu maanvuokrasopimuksessa tai erikseen myönnetyssä jatkoaikapäätöksessä määrätystä ajassa ja ehdoilla, ei kaupunki pura vuokrasopimusta, vaan perii sopimussakkoa edellä mainituin ehdoin korkeintaan 20 vuoden ajan.

## Tontin myynti

- Kaupunki ei myy yleisten ja palvelurakennusten tontteja.

### Tonttien luovutusperiaatteita

- Pääsääntöisesti asuin-, yritys- ja liiketontit vuokrataan tai myydään, muut vain vuokrataan
- Vuokratut omakotitontit myydään vasta, kun tontin rakentamisvelvollisuus on toteutettu
- Vuokratun omakotitontin saa ostaa omakseen luovutushetken hinnalla kolme (3) vuotta vuokra-ajan alkamisesta
- Vuokratun omakotitontin saa ostaa omakseen luovutushetken hinnalla kolme (3) vuotta vuokra-ajan alkamisesta tai tontin rakentamistoimenpiteiden sallitusta aloittamispäivämäärästä lukien.
- Vuokra-aika asuintonteilla 50 vuotta, yritys-, liike- ja yleisten rakennusten tonteilla 30–50 vuotta
- Luovutushinnat pohjautuvat markkinahintoihin
  - Valtion tukemaan tuotantoon ARA-hinnoilla
- Vuokrat sidotaan elinkustannusindeksiin
- Rakentamisvelvollisuudet
  - Osaloppukatselmus/käyttöönottokatselmus 3 vuotta
  - Loppukatselmus 5 vuotta
  - Laiminlyönnistä sopimussakkona 2-kertainen vuokra (tapauskohtaisesti 3–4-kertainen)
- Kaupunki ilmoittaa vuokraajalle vuokrasopimuksen päättymisestä

- Asuinrakennustontit 1. ilmoitus kolme ja 2. ilmoitus vuosi ennen sopimuksen päättymistä
- Yritys-, liike- ja yleisten rakennusten tontit vuosi ennen sopimuksen päättymistä

## 5.4 Asemakaavojen toteuttamisen edistäminen

### *Rakentamiskehotus*

Asemakaavojen ja valmiin kunnallistekniikan piirissä on huomattava määrä rakentamattomia tontteja. Rakentamattomat tontit aiheuttavat asemakaava-alueelle rakennettujen kunnallisteknisten verkostojen ja palvelujen vajaakäyttöä. Lisäksi se luo paineita uusien alueiden kaavoitukseen ja kunnallistekniisiin investointeihin.

Maankäyttö- ja rakennuslain 97 §:n mukaisesti kunnalla on mahdollisuus antaa rakentamiskehotus rakentamisen edistämiseksi, kun alueen asemakaava on ollut voimassa vähintään kaksi vuotta, ja jos tontin sallitusta kerrosalasta ei ole käytetty vähintään puolta. Jos tonttia ei ole rakennettu kolmen vuoden kuluessa rakentamiskehotuspäätöksen antamisesta, kaupungilla on oikeus lunastaa tontti ilman erillistä lupaa. Lunastustoimituksessa maanomistajalle määrätään tontin käypää arvoa vastaava korvaus.

Rakentamiskehotus voidaan antaa alueellisesti ja sen antamisesta päättää valtuusto, ellei kehotuksen antamista ole delegoitu kuntalain 14 §:n mukaisesti hallitukselle tai lautakunnalle. Rakentamiskehotusta tulisi käyttää, jotta jo rakennettu kunnallistekniikka saadaan käyttöön ja kaupungin tekemille investoinneille vastinetta. Mikäli kaavoitettu alue ei lähde rakentumaan aikataulussaan, voi se johtaa alueen palveluiden vajaakäyttöön tai myös hidastaa palveluiden syntymistä alueelle. Lisäksi ilmiö voi aiheuttaa painetta niin kaavoitukselle kuin kunnallistekniikan suunnitteluun ja toteutukseen muualle. Rakentamiskehotusta ei saa antaa, jos kaavan toteutukselle ei ole markkinoilla edellytyksiä.

Kaupunki voi käyttää rakentamiskehotusten antamista erikseen määritellyillä alueilla, joihin kohdistuu tonttien kysyntää.

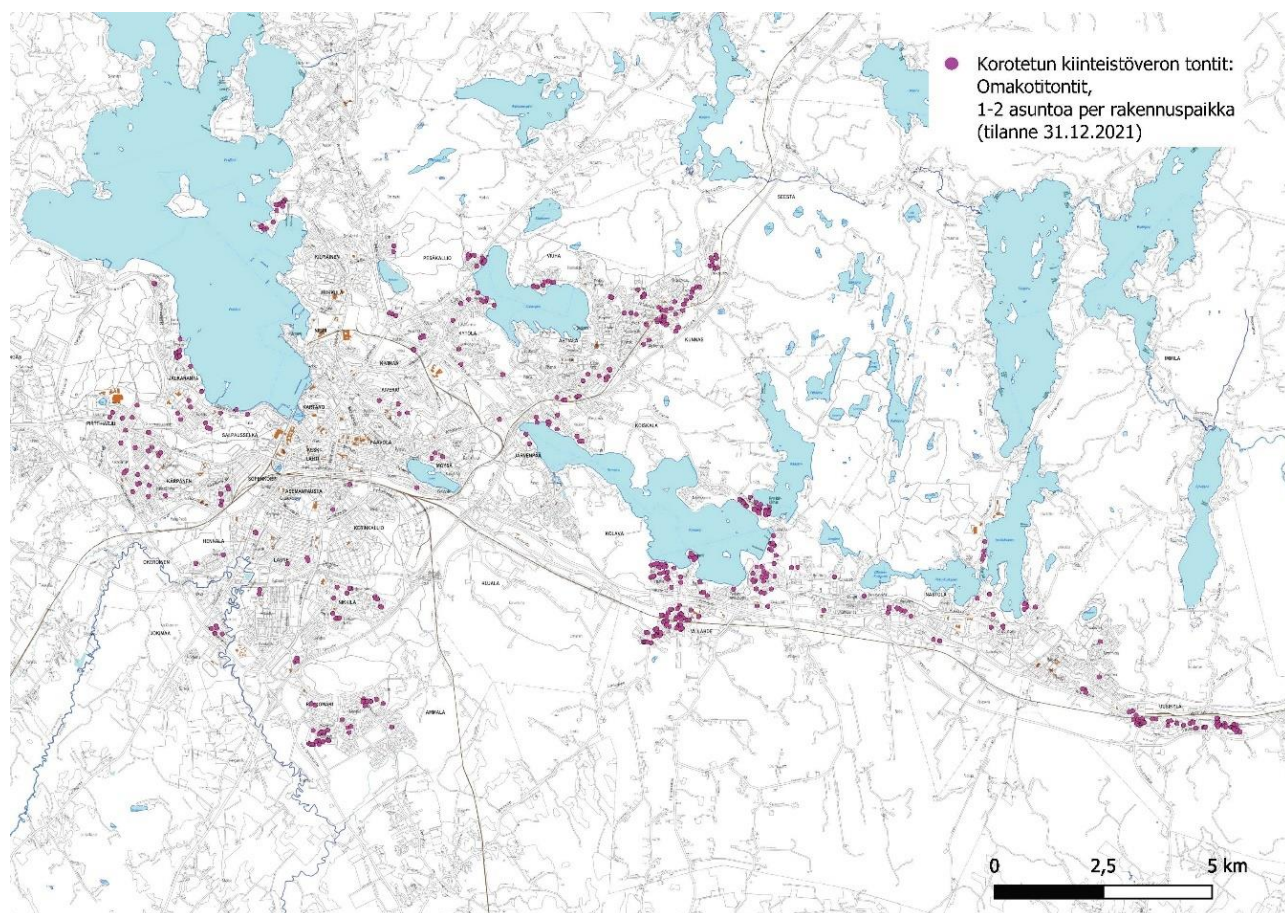
Jatkossa kaupunki harkitsee alueellisten rakennuskehotusten antamista aiempaa aktiivisemmin asemakaavoitetun kunnallisteknisesti valmiin tonttikannan rakentamisen vauhdittamiseksi alueilla, joilla ei ole kunnan luovuttamia tontteja riittävästi ja joille kohdistuu kysyntäpainetta.

### *Korotettu kiinteistövero*

Kiinteistöverolain mukaan kunta voi määrätä erillisen veroprosentin asemakaavoitetulle asuinkäyttöön tarkoitettulle rakentamattomalle rakennuspaikalle, jos lain mukaiset edellytykset

täyttyvät. Korotetun kiinteistöveroprosentin on oltava vähintään 2,00 ja enintään 6,00. Korotettu kiinteistöveroprosentti ei koske loma-asutusta varten kaavoitettuja rakennuspaikkoja. Lahdessa korotettu kiinteistövero on käytössä.

Korotetun kiinteistöveron piirissä olevia rakentamattomia erillispientalotontteja on Lahdessa noin 500 kpl, joista vanhan Lahden alueella on noin 300 kappaletta ja entisen Nastolan alueella noin 200 kpl.



Kuva 30. Korotetun kiinteistöveron omakotitontit Lahdessa (31.12.2021 tilanne)

Lahden kaupungin kiinteistöverotulot ovat noin 47 miljoonaa euroa vuodessa. Siitä rakennusten osuus on noin 72 % ja maapohjan osuus noin 28 %. Rakentamattoman rakennuspaikan korotettu kiinteistöveroprosentti 4 % (2023) on käytössä vajaalla 600 tontilla. Korotetun kiinteistöveron osuus koko kiinteistöverotuotosta on alle 1 % eli noin 300 000 euroa.

Kaupungilla on käynnissä kiinteistöverotietojen selvitystyö, jonka tavoitteena on saattaa kiinteistöverotiedot ajan tasalle. Tällä odotetaan olevan positiivisia kuntatalousvaikutuksia, joskin volyymin arvioiminen on tässä vaiheessa mahdotonta.

## Asemakaavojen toteuttamisen edistäminen

- Rakentamattoman rakennuspaikan korotettu kiinteistövero käytössä
- Kaupunki voi käyttää rakentamiskehotusta erikseen määritellyillä alueilla
  - Rakentamiskehotuksen antamisesta päättää valtuusto.

## 6. Seuranta ja mittarit

### 6.1 Talousarvio- ja valtuustokausittainen seuranta

Osana Lahden Suunta -työtä toteutetaan pitkäjänteistä seuranta, jonka mittareilla myös asunto- ja maapolitiikan linjausten toteutumista voidaan seurata. Alla olevassa taulukossa on lueteltu tämän kokonaisuuden kannalta olennaiset Lahden Suunta -työn mittarit ja kytkös asunto- ja maapolitiikan ohjelmaan.

Yleiskaavan seurantaraportti 2017-2020 mittarit (Seuranta 4. vuoden välein.)	Tavoite
Asukkaiden, asuntojen ja työpaikkojen sijoittuminen yhdyskuntarakenteen vyöhykkeille	Lahden Suunta -työn mukaisesti
Joukkoliikenteen mahdollistava asukastiheys	Lahden Suunta -työn mukaisesti
Enintään 500 m etäisyydellä tärkeästä lähipalvelusta asuvien osuus	Lahden Suunta -työn mukaisesti
Asuntojen ja vuokrien keskineliöhinnat	Lahden Suunta -työn mukaisesti
Asemakaavoitettujen viheralueiden pinta-ala ja osuus asemakaavoitetulla alueella	Lahden Suunta -työn mukaisesti
Enintään 300 m etäisyydellä asemakaavoitetusta viheralueista asuvien osuus	Lahden Suunta -työn mukaisesti

Edellä mainittujen mittaristojen lisäksi seurataan alla olevassa taulukossa lueteltuja asioita. Näitä seurataan vuosittain.

Mittari	Tavoite
Valmistuneet asunnot, kappalemäärä, huoneistotyyppi- ja hallintamuodot.	Väestönkasvun mukaisesti, tuotantotavoitteet arvioidaan vuosittain
<i>Uusien asemakaavojen asuinkerrosalasta 80 % sijoitetaan keskustoihin ja kestävä liikumisen kannalta hyvälle sijainnille. (MAL -tavoite)</i>	Kyllä/ei
Toteutetut jälkiasennushissit	2 kohdetta vuodessa
Asunnottomien määrän kehitys (marraskuun 15. päivän tilanne, ARAn asunnottomuustilastointi)	Asunnottomuuden väheneminen
Luovutetut pientalotontit (kpl)	50 kpl/vuosi
Toteutunut asuntomäärä talotyypeittäin <ul style="list-style-type: none"> <li>- Omakotitalo (AO)</li> <li>- Pientalo (AR, AP)</li> <li>- Kerrostalo (AK, AL)</li> </ul>	70 kpl 60 kpl 370 kpl
Luovutetun rakennusoikeuden määrä kaupungin luovuttamille yritystonteille	Seurataan luovutetun rakennusoikeuden määrää ja toteutumista
Maanvuokratulot	Voimassa olevan talousarvion mukaan
Maanmyyntitulot	Voimassa olevan talousarvion mukaan



Maanhankinta - raakamaa (ha) - muu maanhankinta (ha)	40 ha/vuosi
------------------------------------------------------------	-------------

Ohjelmakauden jälkeen tarkastellaan alla olevien toimenpiteiden toteutuminen.

Mittari	Tavoite
Ohje pientalotonttien jakamiseen	Toteutettu
Turvallisuuskysely toteutettu kaksivuositain ja vastaajamäärät ovat kasvaneet	Toteutettu
Sosioekonomisen mittariston kehittäminen ja hyödyntäminen	Toteutettu

## 6.2 Ohjelman tarkistaminen

Lahden kaupungin asunto- ja maapoliittisten peruseriaatteiden on tarkoitus pysyä ennustettavina ja pitkäjänteisinä. Ohjelman toteutumista seurataan vuosittain sekä valtuustokausien rytmissä ja tarvittaessa siihen tehdään pieniä päivityksiä kerran valtuustokaudella. Laajamittainen päivitys tehdään MAL -kausien rytmissä niin, että MAL -sopimuksissa asetetut tavoitteet voidaan huomioida. Seuraavat kuntavaalit järjestetään vuonna 2025 ja nykyinen MAL -kausi ulottuu vuoteen 2031.