

# Kaupunginhallituksen iltakoulu 15.10.2007



**KARISTO**  
NÄKÖALA  
viihtyisään  
asumiseen



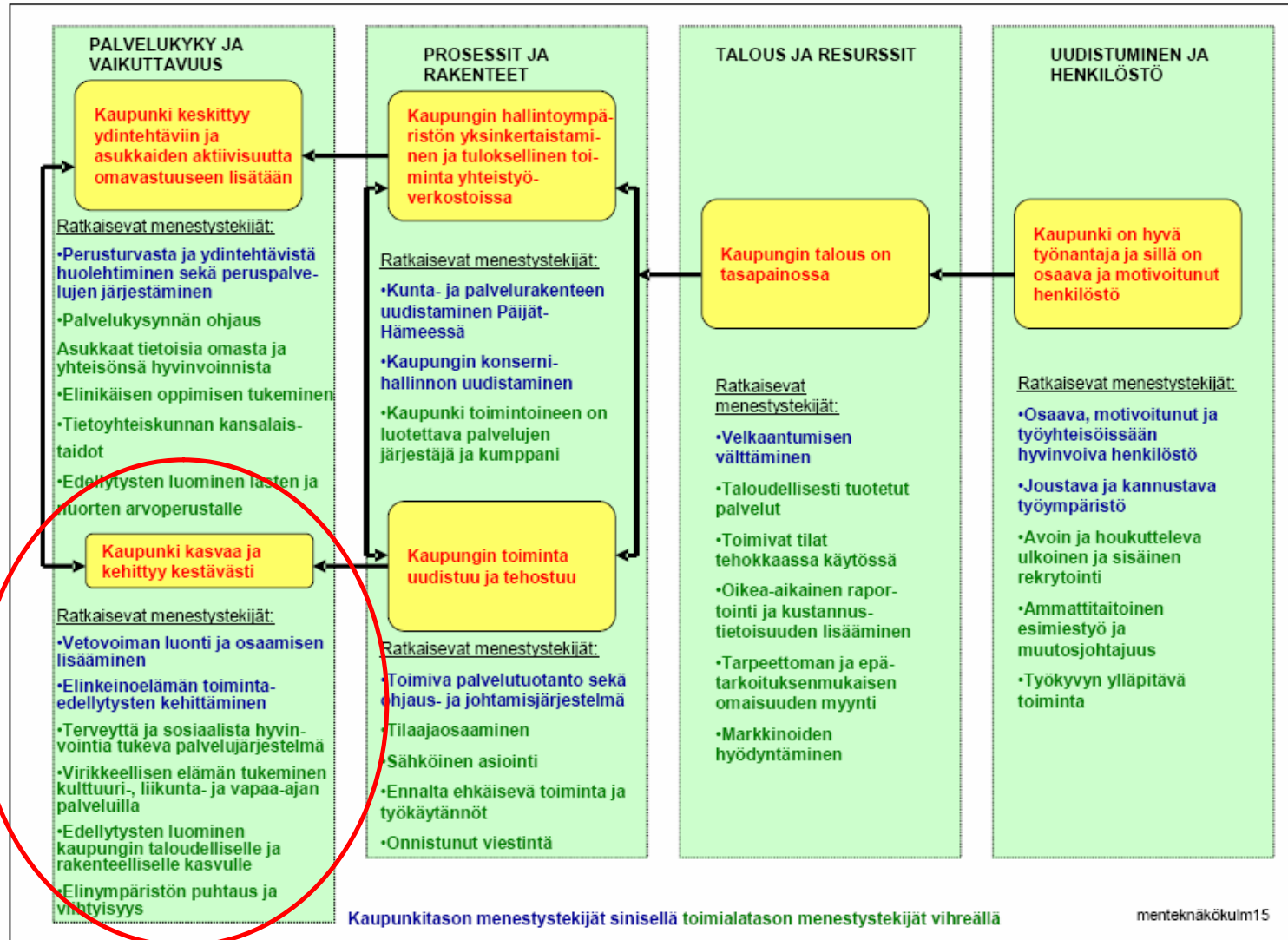
## Maapoliittinen ohjelma

”Liittyä asuntopoliittisiin  
linjauksiin”

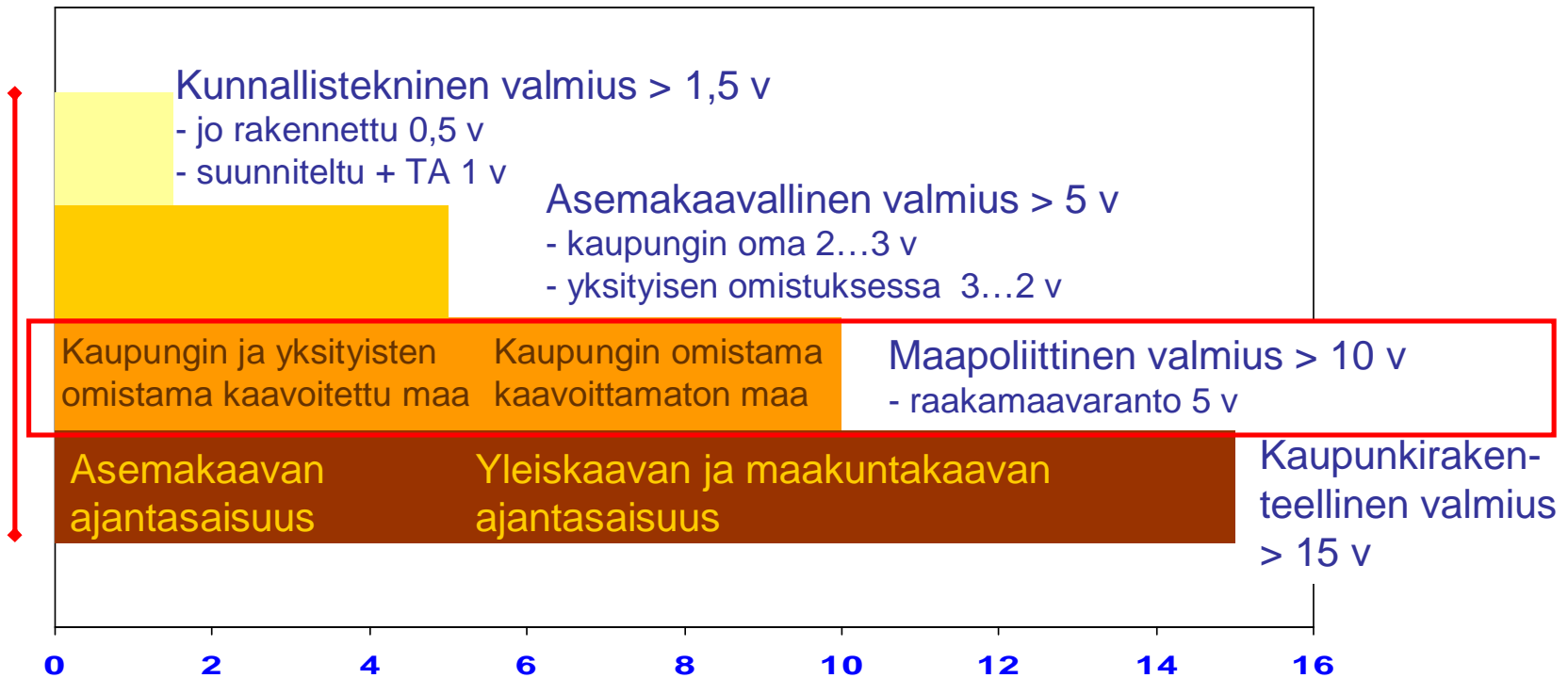
# Kaupungin strategia kv 28.5.2007

15.5.2007/johtoryhmä

## LAHDEN STRATEGISET PÄÄMÄÄRÄT JA MENESTYSTEKIJÄT JOHTAMISNÄKÖKULMITTAIN



# Linjaukset 2007...08



Kaupunki hankkii vuosittain vähintään 80 hehtaaria raakamaata.  
 Maapoliittinen selvitys valmistuu vuonna 2007.  
 Käynnistetään yleiskaavan tarkistus maakuntakaavan vahvistumisen jälkeen.  
 Käynnistetään arkkitehtuuripoliittisen ohjelman valmistelu vuonna 2008.  
 Kasvatetaan kaupunkiin vähintään viiden vuoden asemakaavallisesti valmis tonttivaranto kaikkien asunto- ja yritystonttien osalta.  
 Kasvatetaan kaupungin omien vapaiden rivi- ja kerrostalotonttien varantoa.  
**Vastuu: Teky**

# Maapoliittisen ohjelman runko

## Maapolitiikan tavoitteet ja lähtökohdat

- nykytilan kuvaus
- toimintaympäristön muutos

## Kaavoitus ja maapolitiikka

### Maanhankinnan keinot

- lunastusmenettelyt

### Kaavan toteuttamista edistävät keinot

- maankäytösopimukset

### Tonttituotannon edellytykset

- tonttireservi
- tonttien luovutus

# Lahden kaupunki ja maanomistus vuonna 2006

Kaupungin pinta-ala	154,5 km <sup>2</sup>	
Kaupungin maapinta-ala	134,9 km <sup>2</sup>	
Vesipinta-ala	19,6 km <sup>2</sup>	
Kaupungin maanomistus 31.12.	7 749 ha	63 %
Kaupungin maanomistus kuntarajan ulkopuolella	194 ha	
Vuokrattuja tontteja ja maa-alueita 31.12.	825 ha	6 %
Maanvuokrasopimuksia 31.12.	n. 3 850 kpl	
Asemakaavoitettu alue 31.12.	6 702 ha	49 %

# Asuntopoliittiset linjaukset

## LAHDEN KAUPUNGIN ASUNTOPOLIITTISET LINJAUKSET

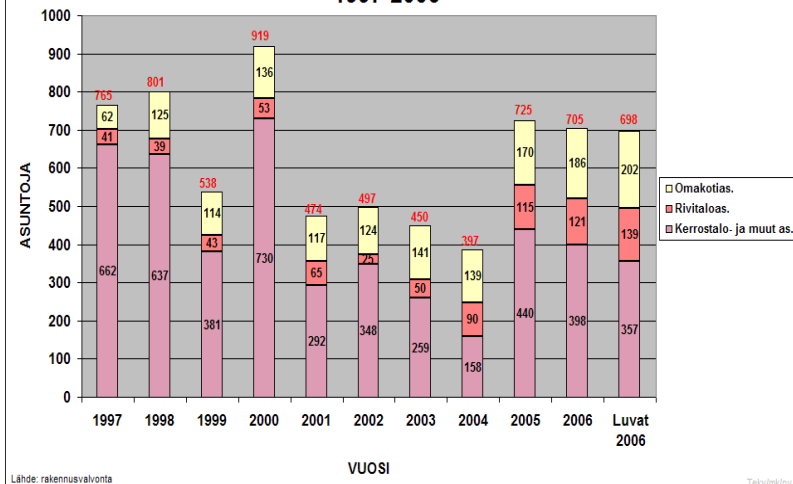


2007 - 08

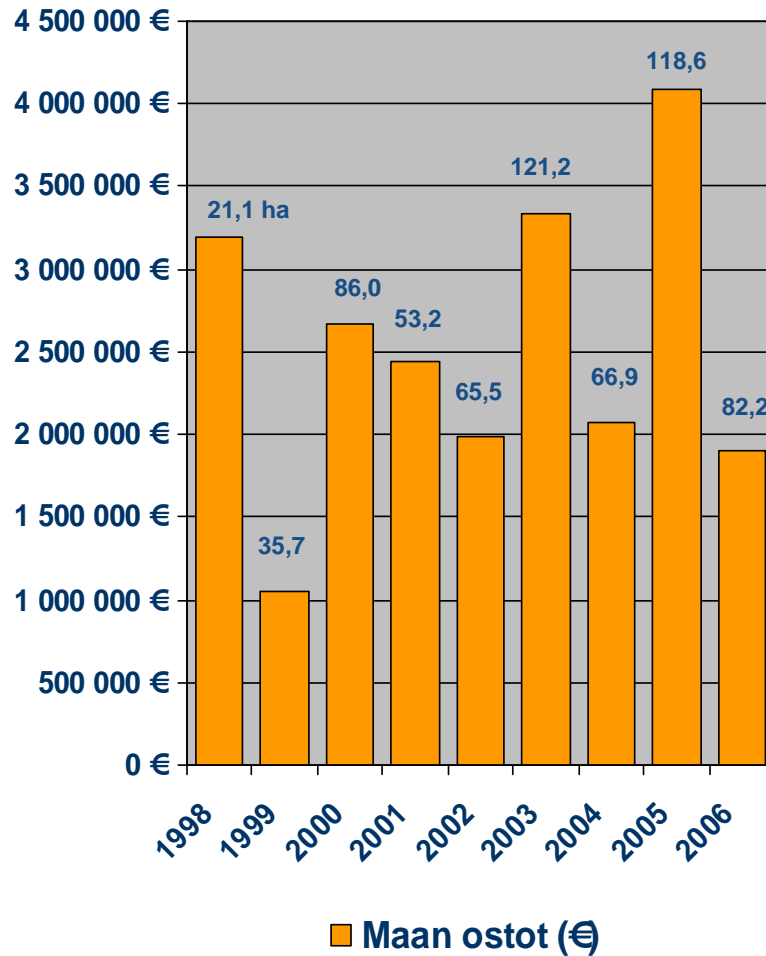
Asuntotuotantotavoite  
noin 700 asuntoa:

- 350 kerrostaloasuntoa
- 175 rivitaloasuntoa
- 175 omakotitaloa

ASUNTOTUOTANTO TALOTYYPEITTÄIN LAHDESSA  
1997-2006

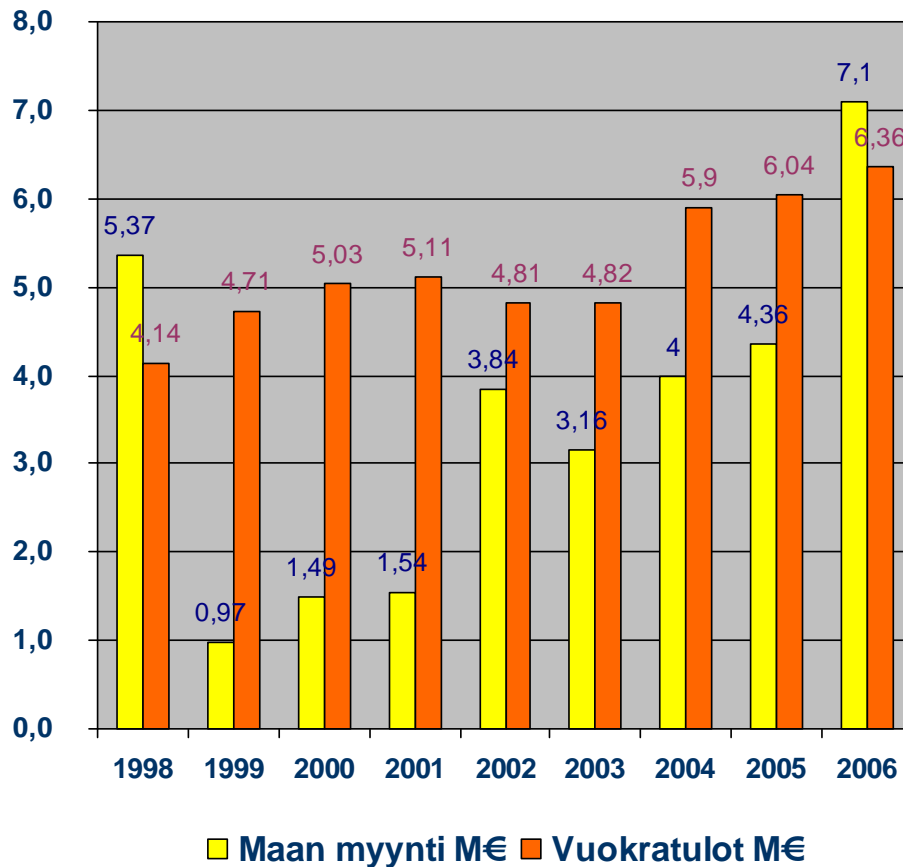


# Maanhankinta



- ✓ Vuositavoite 60 – 80 ha
- ✓ Hankittu 98....06 yht. 648 ha, keskimäärin 62 ha/v (min 21 ha ja max 121 ha)
- ✓ Käytetty rahaa 98...06 yht. 21,5 milj.€, keskimäärin 2,4 milj.€/v
- ✓ Vuotuinen tavoite edellyttää noin 3 milj. €/v

# Maanmyynti ja vuokraus



- ✓ Vuokratulot 98..06  
yht. 46,9 milj.€,  
keskimäärin 5,21 milj.€/v
- ✓ Maanmyyntitulot 98..06  
yht. 31,8 milj.€  
keskimäärin 3,5 milj.€/v
- ✓ Suositetaan vuokrausta

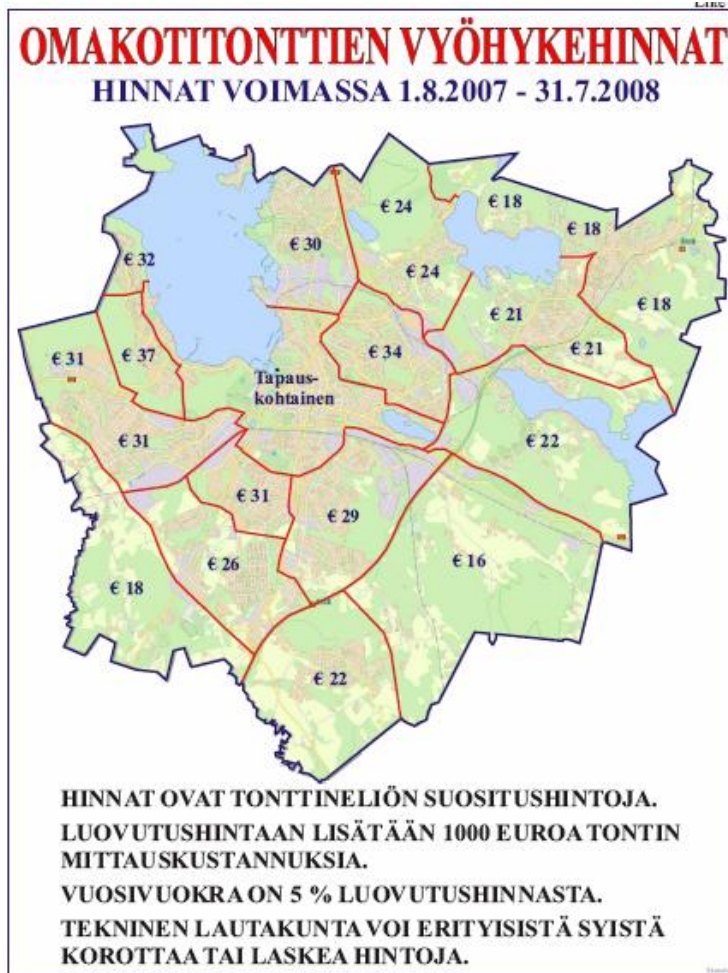


## Maaomaisuus 31.12.2006

- ✓ Kaupungin maaomaisuuden määrä 7 749 ha
- ✓ Muissa kunnissa 194 ha
- ✓ Vesialuetta 1597 ha (muissa kunnissa 19 ha)

- ❑ Maaomaisuuden hankinta-arvo (tasearvo) **68,5 milj. €**  
(67,3 milj. € v. 2005)
- ❑ Hankinta-arvo/m<sup>2</sup> noin 0,88 €/m<sup>2</sup>
- ❑ Vuotuinen tuotto noin **12,7 milj. €**, (9,7 M€ v 2005)  
(vuokrat 6,5 + myyntivoitto 6,2)
- ❑ Vuotuinen tuotto-% noin **18,5 %** (14,4 %, v 2005)  
(pelkän vuokrauksen tuotto noin 9,5 %)
- ❑ Mk:n nettotuotto **9,5 milj. €** (tuotto-% **13,9 %**)  
(kaikki tuotot 13,7 - toimintamenot 4,2)

# Tonttien luovutusperiaatteet



Johtosäännön mukaan:

- ✓ Valtuusto päättää hinnoitteluperiaatteista
- ✓ Tekninen lautakunta päättää menettelystä, hinnoista ja siitä kenelle luovutetaan (AR,AK,AL,T ja osa AO)
- ✓ Virkamies päättää osasta AO- ja AR-tonteista (entä T-tontit jatkossa ?)

# Omakotitonttien luovuttaminen

Ohjeellinen hakemusten pisteytys:

- Perhekoko:
  - min 1 h                      5 p
  - max 2 +3                    22 p
- Talouden bruttotulot:
  - min 2 000 €/kk            0 p
  - max 6 300 €/kk            20 p
- Ikä:
  - + 2 p, jos toinen alle 30 v
- Aiempi kaupungin tontti:
  - Jos saanut tontin alle 10 vuoden sisällä, vähennetään 20 p

Muissa kunnissa käytössä olevia perusteita:

- kotipaikka
- työpaikan sijainti
- kotona asuvat isovanhemmat
- nykyinen asunto
- arpomalla

# Hinnoittelupolitiikka

## Teollisuustontit

- ✓ Kaupunki luovuttaa noin 95 % tarjonnasta
- ✓ Nykyisillä hinnoilla kaupunki subventoi alueesta riippuen 50–70 %
- ✓ Tullaan subventoimaan myös jatkossa

## Omakotitontit

- ✓ Kaupunki luovuttaa noin 80 % tarjonnasta
- ✓ Nykyisillä hinnoilla kaupunki subventoi lievästi, alueesta riippuen
- ✓ Tavoite omakustannuseriaate
- ✓ Kaupungin vyöhykehinnat noin 70-80 % käyvistä

# Hinnoittelupolitiikka

## AK- ja AR-tontit:

- ✓ AK-tontit, kaupunki luovuttaa 30 % tarjonnasta
- ✓ AR-tontit, kaupunki luovuttaa 80-90 %
  
- ✓ Tuettu asuntotuotanto ARA-hinnalla
- ✓ Muutoin 80 % markkinahinnasta, lisäksi erityiskohteita

## Liiketontit:

- ✓ Kaupunki luovuttaa 95 % tarjonnasta
  
- ✓ Pyritään saamaan markkinahinta (vertailu muiden kaupunkien vastaavien kohteiden hinnoitteluun)

# Maankäyttösopimukset

- ✓ Maankäyttösopimusten laadintaa koskevat säädökset MKRL:n 12 a luvussa.
- ✓ Lähtökohtana merkittävän hyödyn vastapainoksi maanomistajan velvollisuus osallistua yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin (MKRL 91 §).
- ✓ Merkittävä hyöty, kun kaavan tai kaavan muutoksen tuoma rak.oik. lisäys vähintään 500 k-m<sup>2</sup> (MKRL 91 c §).
- ✓ Korvaus enimmillään 60 % arvonnoususta (MKRL 91 f)

Korvausten määrittämisen lähtökohtana on kaupungille aiheutuvien / aiheutuneiden yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaaminen (MKRL 91 d §)

# Maankäyttösopimukset

Kaupungin periaatteet:

- ✓ Käytetään lähtökohtaisesti ainoastaan kaavanmuutoksissa, tai kun yksityisen omistaman alueen pinta-ala on enintään noin 1 ha
- ✓ Yksityisten maita kaavoitettaessa peritään korvaus, kun rakennus-oikeuden lisäys yli 500 k-m<sup>2</sup> (MKRL 91 c)
- ✓ Lähtökohtana on puolet arvonnoususta kaupungille (joko rakennettavana kunnallistekniikkana tai rahana)
- ✓ Arvonnousun määrittelyssä harkintaa (ei kaadeta ehdottomilla rajoilla mahdollisia hyviä hankkeita)
- ✓ **Saatava sopimuskorvaus käytetään lain mukaisesti kaavoittamisesta aiheutuvien yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaamiseen**
- ✓ Edellyttää käytännössä lupaa ylittää kunnallistekniikan budjetti sopimusvelvoitteiden verran (ylitys katetaan sopimuskorvauksella)

# Maankäyttösopimukset

Maankäyttösopimusten tulojen kirjaamismenettely on muuttunut siten, että suurin osa maankäyttösopimusten tuloista kirjautuu ennakkomaksuihin (2544), josta ne tuloutetaan sitä mukaa kuin sopimusten velvoitteet (kunnallistekniikan rakentaminen) toteutuvat.

- ➔ Maankäyttösopimustuloista on budjetoitu vain kaavoitusmaksu- ja kiinteistötoimitustulot sekä kiinteän käyttöomaisuuden myyntivoitot (26) ja myyntitulot (901)
- ➔ Muita käyttötalouteen kirjautuvia tuloja eikä investointimenoja ole budjetoitu

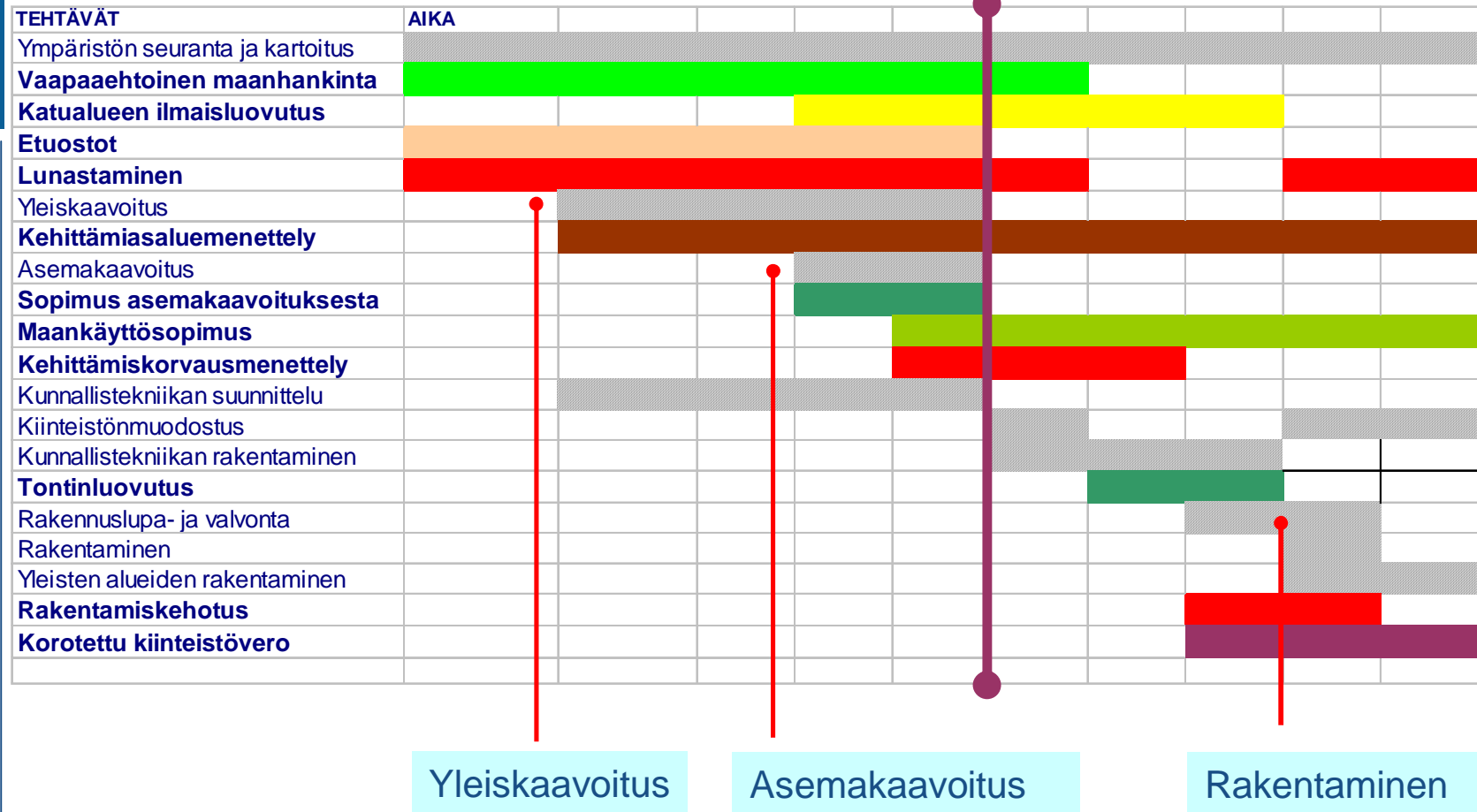
Tilintarkastajan ohjeen mukaan budjettikirjaan olisi hyvä sisällyttää lupa investointimäärärahan ylittämiseen sillä määrällä, jolla maankäyttösopimustuloilla on tarkoitus täyttää sopimusten mukaisia velvoitteita (kunn.tekn, maanvaihdot)



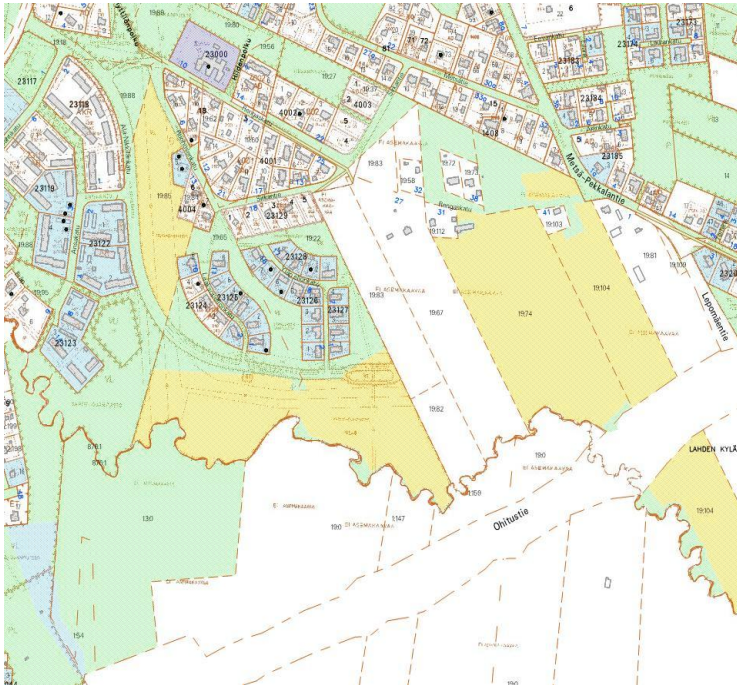
# Kaavoituksen ja maapolitiikan keinot

Maankäyttöpoliikka

Kaavan toteutumista edistävät maapolitiikan keinot



# Maapolitiikan keinot



## Lunastaminen:

- Tontinosat
- Katu- ja yleiset alueet
- Maapoliittinen (MKRL)  
Yksittäisissä tapauksissa, kun vapaaehtoisuuteen perustuva keinovalikoima ei ole johtanut toivottuun lopputulokseen ja yhtenäisen kaupunkirakenteen muodostaminen sitä edellyttää.

Lautakunta päättää lunastuksista

