

Kaupungin luovuttamien omakotitonttien määräaikainen takaisinlunastus

Kaupunkikehitysjaosto 11.02.2025 § 5
196/10.00.02.01/2025

Valmistelija: kaupunkikehitysjohtaja Samu Mattila ja maankäyttöjohtaja Joonas Kärkkäinen, etunimi.sukunimi(at)raisio.fi

Raision kaupunki on luovuttanut omakotitontteja tällä vuosikymmenellä ennätysellisen hyvin. Näistä tonteista valtaosa on rakentunut suunnitelmien mukaisesti ja ajallaan. Tontteja on luovutettu niin uusilta asuinalueilta kuin aikaisemminkin muodostuneilta asuinalueilta. Suhdannevaihteluista sekä tonttien lunastaneiden elämäntilanteiden muutoksista johtuen on edelleen kuitenkin tontteja, jotka eivät ole muutoin kattavasti rakentuneilla asuinalueilla rakentuneet. On tarkoituksenmukaista, että uudet ja vanhat asuinalueet, joihin kaupunkikin on kunnallistekniikkaan investoiden panostanut, rakentuisivat täysimääräisesti.

Onnistuneesta omakotitonttien kaupasta johtuen kaupungilla on tällä hetkellä tarjolla 23 omakotitonttia, mikä vastaa normaalissa taloussuhdanteessa noin kahden vuoden tonttitarvetta. Tilanne ei ole tavoitteiden mukainen, eikä kaavoituksen myötä ole tarjolla nopeaa helpotusta tonttivalikoiman laajentumiseen. Kaupungin tonttiluovutuksissa on lupa myydä tontti tai vuokraoikeus eteenpäin, kaupungin suostumuksella. Jälkimarkkinaa kuitenkin hankaloittaa erityisesti myytyjen omakotitonttien eteenpäin myyminen, vuokratonteilla on tässäkin suhdanteessa ollut kohtuullinen markkinatilanne ja kysyntä.

Kaupunki on inventoinut vuosina 2020–2024 luovutettujen omakotitonttien kokonaismäärää, jotka ovat vielä rakentumatta. Tontteja on yhteensä 22 kappaletta ja niistä 17 on vuokrattu ja 5 myyty. On mahdollista, että joitain vanhempia tonttiluovutuksia on edelleen rakentumatta, mutta kokonaismäärän kokoluokka pysyy karkeasti ottaen samana.

Tonttien takaisinlunastaminen voidaan toteuttaa vuodelle 2025 osoitettujen määrärahojen puitteissa. Kustannusten kokonaismäärä riippuu tontinhaltijoiden kiinnostuksesta luopua tonteistaan, mutta on suurimmillaan arviolta noin 300.000 euroa. Kaupungin hallintosäännön nojalla maankäyttöjohtaja voi lunastaa maa-alueita, joiden arvo on alle 100.000 euroa. Lunastuskampanjan reunaehtoina pidetään sitä, ettei jo kaupungille maksettuja vuokria tai muita maksuja palauteta. Vuokraoikeuksien osalta voidaan sopia molemminpuolisesta vuokrasopimuksen purusta kampanjan mukaisen lunastusajan jälkeen ja kaupungilta ostetuista tonteista kaupunki sitoutuu kauppahintaan, joka on -10 % kaupungille maksetusta kauppahinnasta.

Lyhyellä aikavälillä kaupungin kustannuksiksi koituvat saamattomat maanvuokratulot sekä takaisinostoista koituvat kauppahinnan maksut. Pidemmällä aikavälillä, tontit myymällä ja vuokraamalla eteenpäin, kaupungin kustannukset saadaan katettua takaisin tulevina vuosina. Tämän ohella normaalit uudisrakentamisen muut tulot; lupatulot, kiinteistövero jne. saadaan täysimääräisemmin kaupungille tuloutettua.

Esittelijä

Kaupunkikehitysjohtaja Samu Mattila

Päätösehdotus

Kaupunkikehitysjaosto päättää hyväksyä määräaikaisen takaisinlunastuskampanjan käynnistämisen. Kampanja toteutetaan aikavälillä 1.4.2025–30.9.2025.

Päätös

Kaupunginjohtaja Eero Vainio poistui esteellisenä kokouksesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi (esteellisyyden peruste HL 28 § 1 mom. 3 kohta ns. intressijäävi).

Janne Aso poistui kokouksesta tämän asian käsittelyn aikana klo 17.01.

Niko Toivonen ehdotti, että määräaikaista takaisinlunastusta ei toteuteta, vaan noudatetaan kaikille tiedossa olevia läpinäkyviä sopimusehtoja ja tähän liittyviä käytänteitä. Toivosen ehdotus raukesi kannattamattomana.

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Pidettiin tauko tämän asian jälkeen klo 18.00-18.07.