

Kaupungin luovuttamien omakotitonttien määräaikainen takaisinlunastus

Kaupunkikehitysjaosto 11.02.2025 § 5

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 tulevinä 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.

Kaupunkikehitysjaosto 19.03.2026
196/10.00.02.01/2025

Valmistelija: maankäyttöjohtaja Joonas.Kärkkäinen,
etunimi.sukunimi(at)raisio.fi

Raision kaupunki järjesti kaupunkikehitysjaoston päätöksellä 11.2.2025 § 5 määräaikaisen tonttien takaisinlunastuskampanjan aikavälillä 1.4.2025-30.9.2025. Kampanjassa kaupungilta tontin vuokranneilla tai ostaneilla oli mahdollisuus luovuttaa rakentamaton tontti takaisin kaupungin hallintaan ja omistukseen, kampanjassa mainituilla ehdoilla. Kampanjaan ilmoitettiin mukaan yhteensä 9 tonttia, joista 7 täytti kampanjan kriteerit. Tonteista kolme oli kaupungilta vuokrattuja ja neljä ostettuja tontteja. Vuokrattujen tonttien vuokrasopimukset purettiin viranhaltijapäätöksellä ja vuokraoikeudet kuoletettiin. Omistustontit ostettiin kaupungille -10% kauppahinnalla alkuperäiseen kauppahintaan nähden.

Kampanjassa kaupungille saatiin seuraavat tontit:

- 680-3-3095-3, osoitteessa Metsäsyyltyläntie 26 (Kuuanaakso)
- 680-3-384-5, osoitteessa Paimenkatu 14 (Kuuanaakso)
- 680-3-388-4, osoitteessa Paimenkatu 13 (Kuuanaakso)
- 680-3-383-6, osoitteessa Metsäsyyltyläntie 4 (Kuuanaakso)
- 680-3-3097-3, osoitteessa Metsäsyyltyläntie 20 (Kuuanaakso)
- 680-13-1365-19, osoitteessa Rosmalankatu 1 (Järvinie)
- 680-14-1480-2, osoitteessa Kumputie 15 (Katteluksenmä)

Tonttien hinta on määrittynyt edellisen luovutuksen yhteydessä seuraavasti:

- 680-3-3095-3, hintatarjous 47,16 €/m²
- 680-3-384-5, hintatarjous 44,63 €/m²
- 680-3-388-4, hintatarjous 49,15 €/m²
- 680-3-383-6, hintatarjous 44,05 €/m²
- 680-3-3097-3, kaupunginvaltuuston päätös 40,00 €/m²
- 680-13-1365-19, kaupunginvaltuuston päätös 31,25 €/m² (tontin osa)
- 680-14-1480-2, kaupunginvaltuuston päätös 40,00 €/m²

Hintatarjoukset ovat muodostuneet alkuperäisten tontinluovutusten pohjalta, jolloin normaalin käytännön mukaisesti tontit olivat kahdesti

tarjouskilpailussa ennen mahdollista pohjahinnalla myyntiin tuloa. Kyseessä ovat siis tarjouskilpailussa voittaneet hintatarjoukset. Yksittäisten kaupunginvaltuuston hinnoittelemien tonttien pohjahintoja ei nähdä järkeväksi alkaa yksitellen tarkistamaan. Sekä hintatarjoukset että valtuuston päätöksellä hinnoitellut tonttihinnat vastaavat alueillaan vapaana olevien tonttien hintatasoa.

Tonttien luovutusmuoto on vuokraus tai myynti, aiempien valtuuston päätösten mukaisesti. Luovutettavat tontit laitetaan esille Raision kaupungin tonttisivuille, jonka jälkeen ne ovat vapaita varattaviksi yllä mainituilla tonttihinnoilla.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Eero Vainio

Päätösehdotus

Kaupunkikehitysjaosto ehdottaa kaupunginhallitukselle, että määräaikaisessa tontinlunastuskampanjassa kaupungille palautuneet tontit

1. luovutetaan aiemmissa luovutuksissa toteutuneilla hinnoilla
2. laitetaan esille Raision kaupungin tonttisivuille, jonka jälkeen ne ovat vapaita varattaviksi
3. luovutetaan vuokraamalla tai myymällä

Päätös