Valtuutettu Janne Ason ym. valtuutettujen aloite omakoti- ja rivitalotonttien strategisesta hinnoittelusta ja myynnin vauhdittamisesta Raisiossa

Kaupunginvaltuusto 10.11.2025 § 133

Valtuutettu Janne Aso jätti seuraavan aloitteen:

Raision kaupungilla on tällä hetkellä pitkään myymättömiä ja vuokraamattomia omakoti- ja rivitalotontteja. Näiden alueiden kunnallistekniikka – kuten tiet, kevyen liikenteen väylät, vesi- ja viemäriverkostot sekä katuvalaistus – on toteutettu kaupungin investointina, pääosin velkarahalla.

Tonttien myynti- ja vuokratuottojen sekä liittymismaksujen on suunnitteluvaiheessa arvioitu lyhentävän näiden investointien aiheuttamaa velkarasitusta. Kuitenkin osa tonteista on ollut pitkään luovuttamatta, mikä tarkoittaa, että kaupungille ei ole kertynyt odotettuja tuloja. Samalla on jäänyt saamatta kiinteistöverotuottoja sekä asukkaiden maksamia kuntaveroja, jotka olisivat tukeneet kaupungin taloutta ja palveluiden rahoitusta.

Kaupungilla ei tällä hetkellä ole riittävän selkeää strategiaa tonttien hinnoittelun ja myynnin edistämisen osalta. Tonttien pitkäaikainen tyhjillään olo aiheuttaa taloudellista tehottomuutta ja hidastaa investointien takaisinmaksua.

Me allekirjoittaneet esitämme, että Raision kaupunki:

1. Laatii selkeän strategian omakoti- ja rivitalotonttien hinnoitteluun, jossa määritellään aikarajat ja periaatteet hintatason tarkistamiselle, mikäli tonttia ei ole myyty tai vuokrattu kohtuullisessa ajassa.
2. Selvittää mahdollisuudet tonttien vuokrausvaihtoehtojen kehittämiseen ja vuokra–osto-mallien käyttöönottoon.
3. Vahvistaa tonttien markkinointia ja viestintää, jotta alueiden vetovoima ja tonttien potentiaali saadaan paremmin esiin.
4. Arvioi vuosittain tonttien myynnin ja vuokrauksen tilannetta sekä kunnallistekniikan investointien takaisinmaksun toteutumista.

Tavoitteena on vauhdittaa tonttien luovutusta, nopeuttaa kaupungin tulokertymää ja varmistaa, että tehdyt investoinnit tuottavat taloudellista hyötyä mahdollisimman tehokkaasti. Kaupungin itse omistamien tonttien lisäksi kaupungin tulee säännöllisesti seurata kaikkien rakentamattomien tonttien myyntiä ja mahdollisuuksien mukaan tukea omistajia tonttien myymisessä ja rakentumisessa.

Raisiossa, 10.11.2025
Kokoomuksen, RKP:n ja Kristillisdemokraattien valtuustoryhmä

Janne Aso	Harri Seikola
Maiju Heinonen	Teija Hurmerinta
Mika Tättilä	Eeva Savola
Riikka Visa	Jari Salonen
Tuija Aso	Jonni Moislahti
Terhi Valkeejärvi	Jari Pulkkinen
Venla Käyhkö	Pauliina Kannisto
Sanni Reipas	Heikki Suominen
Sini Laine	Emma Lindqvist
Aleksi Suro	Mikko Kangasoja

Jonna Mero

Päätös

Aloite merkittiin pöytäkirjaan ja lähetettiin kaupunginhallitukselle valmisteltavaksi.

Kaupunginhallitus 08.12.2025 § 417

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Eero Vainio

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus lähettää valtuustoaloitteen kaupunkikehitysjaoston valmisteltavaksi.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunkikehitysjaosto 17.11.2026
1299/10.00.02.00/2025

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

Tiivistelmä

Aloitteessa esitetään pitkään myymättömänä ja vuokraamattomana olleiden omakoti- ja rivitalotonttien luovutuksen tehostamista sekä selkeän strategian luomista niiden nopeutetulle luovutukselle. Aloitteen tavoitteena on vauhdittaa tonttien luovutusta, nopeuttaa kaupungin tulokertymää ja varmistaa, että tehdyt investoinnit tuottavat taloudellista hyötyä mahdollisimman tehokkaasti.

Selostus asiasta

Raision kaupunki on kasvanut koko 2020-luvun erittäin vauhdikkaasti. Keskimääräinen väestönkasvu on ollut tänä ajanjaksona noin 1,3 % vuodessa. Vuoden 2026 aikana sekä juoksevan 12 kuukauden tilastoissa kaupungin suhteellinen väestönkasvu ja vetovoima ovat olleet koko maan korkeinta yhdessä Turun kanssa.

Vallitsevasta suhdanteesta huolimatta on kaupungin asumisen tonteille ollut kova kysyntä ja rakentaminen on ollut merkittävästi suurempaa kuin monessa Raisiotakin suuremmassa kaupungissa on tällä hetkellä. Tällä hetkellä erityisesti kerros- ja rivitalotonttien kysyntä on hyvällä tasolla, omakotitonttien osalta kysyntä on kansallisesti sekä maakunnallisesti vielä maltillista.

Raision kaupunginvaltuusto on hyväksynyt maapoliittisen ohjelman vuosille 2026-2029 14.9.2026 § 93. Ohjelman mittaristossa on esitetty, että kaupungin maaomaisuuden hallintaa kehitetään ja tonttivarannon seurantaa parannetaan rakentamalla maaomaisuusportfolio. Portfolion avulla tonttivarannon seuranta helpottuu ja pystytään reagoimaan esimerkiksi luovutuskilpailuissa myymättä jääneiden tonttien luovutukseen. Ohjelman linjauksen mukaisesti yli viisi vuotta vapaana olleisiin tontteihin voidaan määrätä hinnan alennus.

Luovutettujen tonttien osalta rakentamista vauhditetaan rakentamisvelvoiteajan avulla. Lisäksi tontin omistajalle voidaan antaa alueidenkäyttölain 97 §:n mukaisesti rakentamiskehotus, jollei tonttia ole rakennettu, kun asemakaava on ollut voimassa vähintään kaksi vuotta. Tontin omistajan tulee rakentaa asemakaavan mukainen rakennus tontilleen kolmen vuoden kuluessa rakentamiskehotuksen saamisesta. Raision kaupunki alkaa käyttämään rakentamiskehotusta aktiivisesti etenkin uusien alueiden ripeän rakentumisen takaamiseksi. Maaomaisuuden portfolion rakentaminen on myös tässä tapauksessa ensisijaisen tärkeää.

Kaupunki seuraa vuosittain osana talousarvio-tilinpäätös -kokonaisuutta tonttivarannon riittävyyttä sekä luovuttamattomana olevien tonttien määrää. Maapoliittisen ohjelman raameissa on mahdollista edistää alueiden täysimääräistä rakentamista yllä mainituin työkaluin ja keinoin.

Yhtä lailla uusien asemakaavoitushankkeiden yhteydessä tarkastellaan kokonaisvaltiasta kaavataloutta sekä kaavahankkeiden taloudellista toteuttamiskelpoisuutta. Kaupungin tuloutus uusilla kaava-alueilla on monipuolista; suoraa tulonmuodostusta saadaan maanvuokratulojen, maanmyyntitulojen, kiinteistöveron sekä erilaisten lupa- ja liittymismaksujen kautta sekä välillisesti rakentamistoimialan työpaikkojen, Raisioon muuttavien verotulojen sekä ostovoiman kautta. Jokaisen kaavoitetun tontin jalostuminen käyttötarkoituksen mukaiseksi rakennukseksi on tavoite, millä varmistetaan samalla maankäytön ja kaavoituksen kokonaistaloudellinen toteutuminen.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Eero Vainio

Päätösehdotus

Kaupunkikehitysjaosto antaa valtuustoaloitteeseen edellä olevan vastauksen.

Päätös