

Ruutin kaupunginosan tonttihinnoittelun tarkistaminen

Elinvoimalautakunta 23.04.2025 § 39

243/02.05.00/2025

Valmistelu

Kaupungingeodeetti Paulus Rantajärvi, puh. 050 594 8440

Ruutin kaupunginosan eteläosasta päättyi vuoden 2024 lopulla toistakymmentä rivi- ja omakotitalon maanvuokrasopimusta. Vuokraisilta on tullut palautetta nykyisistä vuokra- ja myyntihinnoista. Käytännössä vuokrat nousivat noin kolminkertaisiksi.

Kun maanvuokrasopimus päättyy ja se uusitaan, niin vuokra nousee yleensä aina, mikäli vanha päättyvä sopimus on tehty ennen vuotta 1991. Kyseisenä vuonna kaupunginvaltuusto päätti uusista luovutushinnoista ja vuokran määräytymisperusteista. Tätä ennen laaditut maanvuokrasopimukset ovat tänä päivänä kohtalaisen edullisia vuokralaiselle. Kyseisessä kaupunginvaltuuston päätöksessä päätettiin muun muassa Ruutin ja Koivuharjun kaupunginosien luovutushinnoista. Nämä kaksi kaupunginosaa jaettiin kolmeen eri hinnoittelualueeseen (2,3 ja 4) ja kyseisten kaupunginosien hinnoittelu poikkesi muita alueita korkeampana. Hinta-alueet on esitetty liitteenä olevassa yleiskartassa. Kaupungin myynti- ja vuokrahinnat on sidottu elinkustannusindeksiin, jonka suunta on ollut nouseva. Myös muiden kaupunginosien hinnat ovat nousseet samassa suhteessa, mutta erityisesti hintojen nousu alkaa näkymään näiden kahden kaupunginosan osalta.

Kalleimmassa, eli Ruutin eteläosan hinta-alueella (2) omakotitalotontin myyntihinta on 48,36 €/m² ja rivitalotontin 64,47 €/m². Vuokrahinnoittelu omakotitalotontilla on 1,93 €/m²/vuosi ja rivitalotontilla 2,58 €/m²/vuosi. Liitteessä "Alue 2" on esitetty tonttien hinnoittelu tällä hetkellä voimassa olevilla hinnoilla. Vanhan hinnoittelun mukaiset vuokrat rivitaloilla olivat noin 5000 – 6000 euroa per vuosi ja omakotitalolla noin 1000 €. Vuokran noustua noin kolminkertaiseksi, se tulee nousemaan täyteen arvoonsa 9 vuoden kuluessa (vuokran nousun porrastus).

Kaupungin muissa kaupunginosissa. pois lukien Sauvosaari, omakotitalotonttien vuokra on välillä 0,32 – 0,70 €/m²/vuosi ja rivitalotontteilla 0,52 – 1,03 €/m²/vuosi. Näihin hintoihin verrattuna varsinkin Ruutin eteläosan hinnoittelu on korkeahko. Kaupungin tonttihinnat ovat liitteenä.

Yksi vaihtoehto hintojen kohtuullistamiseksi on se, että Ruutin ja Koivuharjun kaupunginosien alueella ryhdytään käyttämään yhtä hinnoittelua, joka voisi olla kyseisten kaupunginosien pohjoispään hinnoittelu, eli hinta-alue 4. Liitteenä olevassa kartassa "Alue 2 alennetuilla hinnoilla" on tonttien vuokrat ja myyntihinnat hinta-alueen 4 mukaisina.

Mikäli hinnoittelua alennetaan esitetyn mukaisesti, niin sillä ei ole suurta vaikutusta vuokratuloon. Hinnoittelualueilla 2 ja 3 on vajaa 30 vuokratonttia, joista osa on ns. vanhoja sopimuksia, jotka päättyvät vasta 30- ja 40 -lukujen lopussa.

Esittelijä

Elinvoimajohtaja Kimmo Heikka

Päätösehdotus

Elinvoimalautakunta päättää esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle, että Ruutin ja Koivuharjun kaupunginosissa otetaan käyttöön hinta-alueen 4 mukainen hinnoittelu.

Päätös

Miia Alasaarela ilmoitti esteellisyytensä (intressijäävi) asian käsittelyyn ja poistui kokouksesta asian käsittelyn ajaksi.

Elinvoimalautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle, että Ruutin ja Koivuharjun kaupunginosissa otetaan käyttöön hinta-alueen 4 mukainen hinnoittelu.