

Ruutin- ja Koivuharjun kaupunginosien tonttihinnojen tarkistaminen

Konserni- ja suunnittelujaosto 15.04.2025 § 28

Valmistelu

Ruutin- ja Koivuharjun kaupunginosien tonttihinnojen tarkistaminen

Ruutin kaupunginosan eteläosasta päättyi vuoden 2024 lopulla toistakymmentä rivi- ja omakotitalon maanvuokrasopimusta. Vuokraisilta tuli melko runsaasti kritiikkiä uusista 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 ja kyseisten kaupunginosien hinnoittelu poikkesi muita alueita korkeampana. Hinta-alueet on esitetty liitteenä olevassa yleiskartassa. Toki nämä kaupunginosat ovat rakenteellisesti erittäin lähellä keskustan toimintoja. Hinta-alueet on esitetty liitteenä olevalla yleiskartalla. 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 omakotitalo tontin 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 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 tonttihinnot ovat liitteenä.

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

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

Kaupunginjohtaja Matti Ruotsalainen

Päätösehdotus Konserni- ja suunnittelujaos evästä jatkovalmistelua

Päätös Elinvoimajohtaja Kimmo Heikka ja kaupungingeodeetti Paulus Rantajärvi selostivat asiaa kokouksessa.

Konserni- ja suunnittelujaosto päätti ehdottaa kaupunginhallitukselle / kaupunginvaltuustolle, että hinnoittelua kohtuullistetaan maankäytön tekemän suunnitelman pohjalta ja käynnistetään vyöhykemallin valmistelu tontin vuokra- ja ostohintojen osalta.

Kaupunginhallitus 28.04.2025 § 168
236/10.00.03/2025

Valmistelu

Esittelijä Kaupunginjohtaja Matti Ruotsalainen

Päätösehdotus Kaupunginhallitus päättää esittää valtuustolle, että Ruutin alueen vuokrahinnoittelu yhtenäistetään yhden alueen mukaiseksi maankäytön tekemän suunnitelman pohjalta. Lisäksi kaupunginhallitus ohjeistaa elinvoimalautakuntaa käynnistämään vyöhykemallin valmistelu tonttien vuokra- ja ostohintojen osalta.

Päätös Teija Jestilä, Kalle Huusko ja Eero Tuokila ilmoittivat esteellisyytensä (intressijäävi) asian käsittelyyn ja poistuivat kokoushuoneesta asian käsittelyn ajaksi.

Kaupungin geodeetti Paulus Rantajärvi selosti asiaa kokouksessa.

Kaupunginhallitus päätti esittää valtuustolle, että Ruutin alueen vuokrahinnoittelu yhtenäistetään yhden alueen mukaiseksi maankäytön tekemän suunnitelman pohjalta. Lisäksi kaupunginhallitus päätti ohjeistaa elinvoimalautakuntaa käynnistämään vyöhykemallin valmistelu tonttien vuokra- ja ostohintojen osalta.