

Kaupungin tonttien hinnoittelu ja myyntikampanja

TEKNLTK § 138

Valmistelija Kaavoitusinsinööri Sanna Vähäkangas

Kivisenkankaan ja Kintunperän teollisuusalueilla sekä Miettimäen ja Etelärannan omakotitonteista on ollut kaupunginvaltuuston 31.3.2021 §16 päättämä 30.6.2023 päätynyt tonttien myyntikampanja. Kampanjassa teollisuustontit myytiin 1 €/m² ja liiketontit 2,5 €/m². Omakotitontit Miettimäen ja Etelärannan kaupunginosissa olivat saman kampanjan ajan 1.000 €/kpl.

Lisäksi Aholan kaupunginosassa on teollisuus- ja varastoalueeksi kaavoitettua aluetta, jota ei ole selkeästi hinnoiteltu. Pyykölän kaupunginosassa korttelissa 65 on kuusi kappaletta uusia AP-3 tontteja, joista vapaana vielä 5 kappaletta. Tontteja ei ole selkeästi hinnoiteltu.

Kaupungin asemakaava-alueella olevien myytävien tonttien tietoja pystyy kuka tahansa käydä katsomassa Swecon Karttapalvelussa Oulaisten nettisivujen kautta. Karttapalvelussa on päätöksiä vailla olevan myytävien tonttien hinnoittelun ja kesäkuussa päättyneen myyntikampanjan vuoksi vanhentunutta, päivittämätöntä ja puutteellista tietoa. Tonttien hinnoittelu, hintakampanjat, myynti ja mahdolliset vuokrauskäytännöt tulee tarkastella varsinkin Aholan, Pyykölän, Etelärannan ja Miettimäen omakotitalotonttien osalta sekä päättää uusitaanko Kivisenkankaan ja Kintunperän alueiden myyntikampanja.

Liike- ja teollisuustonttien luovutusperusteet ovat vuodelta 2006 ja suunniteluvaraus on lisätty luovutusperusteisiin 2021.

Kaupunginvaltuuston (15.11.2006 79 §) hyväksymissä liiketonttien luovutusperusteissa on vahvistettu rakentamisvelvollisuudeksi kaksi vuotta ja sakkomaksuksi 4 % kuukautta kohti, kuitenkin korkeintaan kauppahinta kolminkertaisena. Lisäksi luovutettavien liiketonttien käyttötarkoituksen tulee perustua asemakaavaan tai muuhun maankäyttösuunnitelmaan. Tonttien varauspäätökset tekee kaupunginhallitus. Varausmaksu on sekä teollisuus- että liiketonttien osalta 10 % tontin kauppahinnasta. Mikäli liiketontin luovutuksessa ei voida edellä mainittuja luovutusperusteita noudattaa, tontin luovuttamisesta päättää kaupunginvaltuusto.

Nykyisen hinnoittelun kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 31.3.2021 § 16. Voimassaolevan hallintosäännön mukaan tekninen johtaja allekirjoittaa kauppakirjat, mikäli kauppa tehdään valtuuston hyväksyminen periaatteiden mukaisesti. Suunniteluvarauksella hanketoimija hakee varaamalleen tontille toimijoita. Hanketoimijan ei kannata tehdä vielä sitovaa tontinvarausta tai tontin ostoja ennen kuin hankkeen toteutus varmistuu. Suunniteluvarausmaksu hyvitetään mahdollisessa tontin kauppahinnassa. Mikäli varausalueella tehdään

asemakaavan muutos, varaaja pääsee myös esittämään toiveita sitovammin kaavaprosessin aikana. Suunnitteluvarausmaksu on 1.000 €/suunnitteluvaraus/6 kk tonttia kohden. Suunnitteluvarauksen maksimikesto on kaksi vuotta.

Oheismateriaaleissa listaus kaupungin tällä hetkellä myynnissä olevista tonteista ja tiedossa olevilta osin myös tonttien hinta sekä tonttikartat alueista, joissa vapaita tontteja on.

Esittelijä Tekninen johtaja Kyösti Rajaniemi

Päätösehdotus Tekninen lautakunta päättää esittää kaupunginhallitukselle ja -valtuustolle uuden tonttikampanjan tekemistä seuraavilla ehdoilla eli teollisuustonttien hinnat 1 €/m², liiketontit 2,5 €/m² sekä vapaat omakotitalotontit kampanja-ajan 1.500 € / tontti. Yksi ostaja voi käyttää kampanjaoikeutta vain yhden kerran. Tonttikampanja olisi voimassa vuoden 2024 ajan. Kampanjan jälkeen määritellään Branderinkadun ja Etelärannan omakotitalotonttien hinnaksi 6 €/m².

Päätös Palautetaan asia takaisin viranhaltijoiden valmisteluun.

TEKNLTK § 169
240/10.00.02.00/2023

Valmistelija Kaavoitusinsinööri Sanna Vähäkangas

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt liiketonttien luovutusperusteet 15.11.2006 79 §. Päätöksen mukaan valtuusto on vahvistanut rakentamisvelvollisuuden kahdeksi vuodeksi sekä sakkomaksuksi 4 % kuukautta kohti, kuitenkin korkeintaan kauppahinta kolminkertaisena.

Lisäksi valtuusto päätti, että luovutettavien liiketonttien käyttötarkoituksen tulee perustua asemakaavaan tai muuhun maankäyttösuunnitelmaan. Tonttien varauspäätökset tekee kaupunginhallitus. Varausmaksu on sekä teollisuus- että liiketonttien osalta 10 % tontin kauppahinnasta. Mikäli liiketontin luovutuksessa ei voida edellä mainittuja luovutusperusteita noudattaa, tontin luovuttamisesta päättää kaupunginvaltuusto.

Nykyisen hinnoittelun kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 31.3.2021 § 16. Voimassaolevan hallintosäännön mukaan tekninen johtaja allekirjoittaa kauppakirjat, mikäli kauppa tehdään valtuuston hyväksymisen periaatteiden mukaisesti.

Esittelijä Tekninen johtaja Kyösti Rajaniemi

Päätösehdotus Päätösehdotus esitellään kokouksessa.

Päätös Tekninen lautakunta päättää esittää kaupunginhallitukselle ja -valtuustolle uuden tonttikampanjan tekemistä seuraavilla ehdoilla eli teollisuustonttien hinnat 1 €/m², liiketontit 2,5 €/m² sekä vapaat

omakotitalotontit kampanja-ajan 1.500 € / tontti. Yksi ostaja voi käyttää kampanjaoikeutta vain yhden kerran. Tonttikampanja olisi voimassa vuoden 2024 ajan. Kampanjan jälkeen määritellään Branderinkadun ja Etelärannan omakotitalotonttien hinnaksi 6 €/m². Timo Kukkola esitti kuitu- ja viemäri liittymien kampanjaa. Esitys ei saanut kannatusta nykyisen taloustilanteen takia. Lautakunta hyväksyi päätösehdotuksen yksimielisesti.