

Valtuustoaloitteeseen vastaaminen / Tonttikampanja

545/10.00.02.00/2021

Kaupunginhallitus 29.11.2021 § 278

Valmistelija: Kehitysjohtaja Juha-Martti Kuoppala

Valtuuston kokouksessa 15.11.2021 tehtiin valtuustoaloite vastaavanlaisen tonttikampanjan toteuttamisesta kuin vuonna 2019. Aloitteessa mainitaan, että kampanjalla helpotettaisiin nuorten rakentamista ja rakentamisen aloittamista.

Vuonna 2019 toteutettu tonttikampanja oli osa kaupunkistrategian kärkihanketta Toimenpideohjelma veto- ja pitovoiman parantamiseksi ja syntyvyyden nostamiseksi. Kyseisessä kärkihankkeessa selvitettiin vuonna 2018 lakisääteisten palveluiden yli menevien houkuttimien käyttömahdollisuudet ja kustannustaso. Lapsiperheiden osalta selvitettiin esim. kokonaan maksuton varhaiskasvatus ja varhaiskasvatusmaksujen alennus, kotihoidon tuen kuntalisä, vauvarahat eri summille ja vauvalahjat. Myös Kauhavan vahvuuksista kertovaa markkinointia linjattiin lisättäväksi. Näkyvimmäksi toimenpiteeksi valikoitui tuolloin tonttikampanja, mutta myös muita toimenpiteitä on toteutettu.

Varhaiskasvatusmaksuja alennettiin 1.8.2018 alkaen. Hoitoaikavarausten maksuprosentit alentuivat kaikissa vaihtoehdoissa. Nuorimman lapsen kokoaikaisesta varhaiskasvatuksesta perittävä ylin maksu laski 289 eurosta 231 euroon (80 % ylimmästä maksusta). Huojennus päättyi 31.7.2021. Valtakunnallisesti on nostettu varhaiskasvatuksen maksun perusteina olevia tuloeroja 31% 1.8.2021 alkaen.

Vauvarahaa selvitettiin edellisen kerran Sosiaalidemokraattisen valtuustoryhmän valtuustoaloitteen pohjalta. Sosiaalidemokraattinen valtuustoryhmä teki 16.11.2020 pidetyssä kaupunginvaltuuston kokouksessa valtuustoaloitteen, jossa esitettiin, että Kauhavalla ryhdytään maksamaan vauvarahaa 300 euroa ostoseteleiden muodossa, jotka voidaan käyttää paikallisissa yrityksissä. Aloitteen johdosta valtuusto päätti 7.6.2021, että kaupunki muistaa jatkossa syntyvien vauvojen perheitä sopivalla mainoslahjalla. Kaikki vuonna 2021 syntyneet vauvat saavat kaupungilta lahjan osana Paras paikka -kampanjaa ja syntyneitä muistetaan myös jatkossa.

Kotihoidon tuen kuntalisän käyttöön ottoa on puolestaan selvitetty uudelleen tarkemmin vuoden 2022 talousarvion laadinnan yhteydessä. Valmistelun yhteydessä kaupunginhallitus päätti 8.11.2021, että Kauhavalla aletaan maksaa lasten kotihoidon Kauhava-kuntalisää 300 euroa/kk perheen yhdestä alle 3-vuotiaasta lapsesta ja perheen sisarusosuus on 100 euroa/kk. Kuntalisää aletaan maksaa 1.8.2022 alkaen. Talousarvioon varataan kuntalisää varten rahaa noin 320.000 euroa ajalle 1.8. – 31.12.2022. Alkuvuoden 2022 aikana valmistellaan kuntalisän ehdot ja tuodaan ne hallitukselle sekä sen jälkeen valtuustolle hyväksyttäväksi. Valtuusto jatkaa asian käsittelyä talousarvion käsittelyn yhteydessä.

Asumisen Paraspaiikka.fi kampanjaa, johon haastettiin asukkaita mukaan, on toteutettu vuosina 2020 – 2021. Kampanjan keskiössä ovat olleet uudet koulut, uudet päiväkodit,

vuonna 2022 valmistuva hyvinvointikeskus, väljä asuminen, tontit ja vuokra-asunnot, runsas työpaikkatarjonta ja muut toimivat palvelut sekä elinkeinoelämän vahvuudet. Kampanja on ollut jatkoa aikaisemmalle Tuu jo kotia-markkinoinnille. Paraspaikka-kampanja on saanut hyvän vastaanoton ja sitä jatketaan myös vuonna 2022.

Vuoden 2019 tonttikampanjassa kaupungin omakoti- ja rivitalotontteja myytiin 10 euroa/kpl. Kampanja-aika oli 4.2. - 20.12.2019. Kampanjahintaisen tontin kaupan ehtona oli, että rakennuslupa tulee hakea vuoden 2019 aikana ja rakentaminen aloittaa yhden vuoden kuluessa ostopäivästä normaalin kolmen vuoden sijaan. Kampanjan tavoitteena oli saada myytyjen omakotitonttien määrä vuosien 2009 - 2010 tasolle eli noin kahteenkymmeneen tonttiin. Kampanja onnistui selvästi yli tavoitetason, sillä kampanja-aikana myytiin 28 omakotitalotonttia ja 2 rivitalotonttia. Kampanjan myötä uusia rakennustyömaita saatiin ympäri Kauhavaa.

Omakotirakentajien lisäksi kampanja sai liikkeelle myös ammattirakentajat. Tonttikampanjaa tuki monikanavainen ja näyttävä markkinointikampanja. Markkinointiapua saatiin myös kaupungin suurimmilta yrityksiltä. Kaupungin tonttien lisäksi kymmenkunta taloa rakentui yksityisten tonteille. Omakotitalorakentaminen saatiinkin kampanjan myötä poikkeuksellisen vilkkaaksi. Tonttikampanjan kustannukset vuonna 2019 muodostuivat pääosin mainoskuluista ja tonttien tasearvojen alaskirjauksista, joita tehtiin yhteensä noin 220.000 euron arvosta.

Tonttikampanjan jälkeen vuonna 2020 myytiin kahdeksan omakotitonttia. Marraskuun puoleen väliin mennessä vuonna 2021 on myyty kuusi omakotitonttia ja lisäksi voimassa on useita uusia varauksia mm. lokakuussa 2021 myyntiin tulleelle Alahärmän Kantolan asuntoalueelle. Tonteista saatavilla myyntituloilla katetaan osaksi uusien asuntoalueiden infrarakentamisen ja maanhankinnan kustannuksia. Mäki-Hannuksen osalta infrarakentamisen kustannusarvio oli hankintapäätöksen mukaan 622.362 euroa (alv 0%), josta vesihuollon osuus oli 180.196 euroa (alv 0%). Kantolan osalta kustannusarvio oli hankintapäätöksen mukaan 991.000 euroa (alv 0 %), josta vesihuollon osuus oli 209.000 euroa (alv 0%). Kantolan ja Mäki-Hannuksen tonttien varaustilanne on esityslistan liitteenä.

Kaupungin asuntotonttien pinta-alat vaihtelevat pääosin 1.000 – 2.500 m² välillä ja tarjolla on muutamia isompiakin tontteja. Tonttien myyntihinnat ovat alkaen 1 euroa/m² (Kantolan ja Mäki-Hannuksen hinnat 4 euroa/m² sekä Järvenjärven 4-8 euroa/m²) eli tonttien hintataso on hyvin edullinen. Maanhankinnasta ja infrarakentamisesta kaupungille aiheutuvien kustannusten kattamisessa myyntituloja suurempi merkitys on sillä, että perheet sitoutuvat paikkakunnalle ostamalla tontin ja rakentamalla talon. Tällöin kaupunki saa tuloja verotuksen ja positiivisen väestökertymän myötä. Uusilla asukkailla on myös positiivinen vaikutus kulutukseen paikkakunnalla.

Paikkakunnan vetovoima koostuu monista asioista. Selvitysten mukaan suurimpia asuinpaikan valintaan vaikuttavia tekijöitä on työpaikka, mutta mm. myös perhesuhteilla, asumisviihtyisyydellä ja kaupungin palveluilla on merkitystä. Kauhavan kaupungin investoinnit vuosina 2018 – 2023 koulu- ja hyvinvointirakentamiseen tulevat olemaan yhteensä 60 miljoonaa euroa. Hankkeista mainittakoon Kauhavan yhtenäiskoulu, joka valmistui 2020, tänä vuonna valmistui liikuntahalli Alahärmään ja Ylihärmän yhtenäiskoulun laajennus. Korttesjärven uusi yhtenäiskoulu valmistuu ensi kevään aikana ja Alahärmän yhtenäiskoulu on suunnitteluvaiheessa. Myös elinkeinoelämän ja työpaikkatarjonnan kehitys on ollut viime vuosina suotuisaa ja kaupungissa toimiikin nykyisin mm. neljä kasvuhakuista pörssiyritysten omistuksessa olevaa teollisuusyritystä. Em.

asioilla tulee olemaan merkitystä kaupungin vetovoiman kehittämisen kannalta.

Osaavan työvoiman saatavuuden, paikkakunnalle muuton ja rakentamisen edistämisesä tulee kuitenkin harkita aika ajoin kaikkia käytettävissä olevia keinoja, kuten tällä hetkellä valmistelussa olevaa Kauhavan kotihoidon kuntalisää. Tonttien hinnan alennusten toteuttaminen vastaavassa laajuudessa kuin vuonna 2019 kaikkien omakotitalo- ja rivitalotonttien osalta, on kuitenkin osittain ongelmallista, sillä tontteja on myyty tonttikampanjan jälkeen valtuuston vahvistamilla normaalihinnoilla. Esimerkiksi seitsemän tonttia on myyty Mäki-Hannuksen alueelta Kauhavalta.

Kaupungilla on varattavissa yhteensä 189 kaupungin omistamaa omakotitalotonttia eri puolilta kaupunkia. Lisäksi kaupungilla on tontteja varannossa, joihin ei vielä ole kunnallistekniikkaa rakennettuna ja jotka eivät siis ole vielä varattavissa. Varantoa on Mäki-Hannuksessa 29 tonttia, Etelärannasta 13 tonttia ja Järvenjärven alueella 22 tonttia. Tällä hetkellä kysyntä kohdistuu eniten Mäki-Hannuksen alueelle Kauhavalta ja Kantolan alueelle Alahärmään. Monipuolisen tonttitarjonnan takaamiseksi kaupunki on ottanut myös yksityisten tontteja näkyviin kaupungin sivuille.

Edullisempien tonttivaihtoehtojen tarjoamiseksi yksi vaihtoehto laajamittaisen tonttikampanjan sijasta voisi olla, että kaupunki valikoisi vuoden 2022 aikana jokaisesta kaupunginosasta tontteja myytäväksi (tietty määrä tontteja/ kaupunginosa) esimerkiksi huutokauppamenettelyn kautta ilman pohjahintaa. Harkittava on, että voisiko osan tonteista jopa myydä lisämaaksi ilman rakentamisvelvoitetta.

Alennusmyynnin kohteena eivät kuitenkaan tällöin olisi kaikki omakotitontit eivätkä uusimmat asuntoalueet, joiden osalta kunnallistekniikan rakentamiseen kaupunki on tehnyt viimeisimmät mittavat satsaukset. Tällaisen suppeamman markkinointikampanjan toteutus tulisi myös erikseen valmistella yhteistyössä teknisen toimen ja kehityskeskusten kesken.

Kaupunginjohtajan esitys

Kaupunginhallitus

1. Merkitsee kehitysjohtajan vastauksen tonttikampanjaan liittyvään valtuustoaloitteen tiedoksi.
2. Toteaa, että keväällä 2022 tekninen toimi ja kehityskeskus toteuttavat markkinointikampanjan, jossa jokaisessa kaupunginosasta asetetaan myyntiin erikseen valikoituja omakotitontteja huutokauppamenettelyssä ilman pohjahintaa.
3. Päättää, että huutokauppamenettely ei koske uusimpia asuntoalueita, kuten Mäki-Hannusta ja Kantolaa ja että
4. huutokauppamenettelyssä annetut ostotarjoukset hyväksytään kaupunginhallituksessa tonttikohtaisesti.
5. Antaa em. vastauksen tiedoksi kaupunginvaltuustolle.

Asian käsittely:

Jari Välikangas esitti, että:

- kaupunginjohtajan esityksen kohtaan 2 lisätään seuraava lause: Ennen tontin asettamista huutokaupattavaksi tulee ko. tontin tonttinaapureitten tarve ja tarjoushalukkuus esimerkiksi lisämaaksi selvittää.
- kohta 4 täydennetään: huutokauppa- ja naapurien tarjousmenettelyssä annetut ostotarjoukset hyväksytään kaupunginhallituksessa tonttikohtaisesti.

Mika Piri ja Risto Mattila kannattivat Välikankaan esitystä.

Puheenjohtaja totesi, että Jari Välikangas on tehnyt kaupunginjohtajan esityksestä poikkeavan, kaupunginjohtajan esitystä täydentävän esityksen, jota on kannatettu, joten on suoritettava äänestys.

Puheenjohtajan esityksestä äänestys hyväksyttiin toimitettavaksi nimenhuutoäänestyksenä siten, että kaupunginjohtajan esitystä kannattavat äänestävät "jaa" ja Välikankaan esitystä kannattavat äänestävät "ei".

Suoritettussa äänestyksessä annettiin

- 6 "jaa"-ääntä
- 6 "ei"-ääntä.

Kaupunginjohtajan esityksen puolesta äänestivät Teemu Hakala, Harri Ojanperä, Tiina Roumio, Mika Kankaansyrjä, Asko Peltola ja Marita Mattila.

Jari Välikankaan esityksen puolesta äänestivät Petri Hietämäki, Aapo Kamppinen, Sirpa Lammi, Risto Mattila, Jari Välikangas ja Mika Piri.

Puheenjohtaja totesi, että äänten mennessä tasan puheenjohtajan ääni ratkaisee äänestyksen tuloksen.

Päätös:

Kaupunginhallitus hyväksyi kaupunginjohtajan esityksen.

Pöytäkirjaan merkittiin, että tämän pykälän käsittelyn aikana paikalla klo 17.41 – 18.13 paikalla kokouksessa oli kehitysjohtaja Juha-Martti Kuoppala. Kuoppala poistui kokouksesta ennen päätöksentekoa.

Lisätietoja: Kehitysjohtaja Juha-Martti Kuoppala puh. 040 553 0354,
etunimi.sukunimi@kauhava.fi

Kaupunginvaltuusto 13.12.2021 § 116

Päätös:

Kaupunginvaltuusto hyväksyi yksimielisesti kaupunginhallituksen esityksen.
