

Valtuustoaloite / Kaupungin elinvoiman parantaminen, valtuutettu Kirsi Ylisirniö

Kaupunginhallitus 11.04.2022 § 178

715/00.01.04/2021

Valmistelija

Kehittämiskeskuksen johtaja Pasi Pitkänen ja tekninen johtaja Jarkko Vimpari

Valtuutettu Kirsi Ylisirniön esittämä kokoomuksen valtuustoaloite 27.9.2021:

Raahen Kokoomuksen valtuustoryhmä saa säännöllisesti kaupungin elinvoiman, asukas- ja yrittäjäystävällisyyden parantamistarpeeseen liittyviä yhteydenottoja. Yhteydenotoissa toistuvat samat asiat:

1. Kaavoituksen ja rakennusvalvonnan asiakas- ja lupapalvelun puutteet. Henkilöstöä on vaikea saada kiinni puhelimitse eikä aina vastata sähköposteihin. Tontin ostoa suunnittelevalle kerrotaan, ettei kaavoituksella ja rakennusvalvonnalla ole yksimielisyyttä kaavamerkinnän soveltamisesta myynnissä olevalla tontilla. Tällainen viranomaisen toiminta heikentää Raahen houkuttavuutta yrityksille ja asukkaille.
2. Raahen kaupungin myynnissä olevien yritystonttien hinnoittelu. Hinnat eivät ole kilpailukykyisiä naapurikuntiin verrattuna (Raahen yritystontit ovat 20-30% naapurikuntia kalliimmat, vaikka kaupunki ei tarjoa parempaa tuotetta).

Esitämme, että kaupunki ryhtyisi toimenpiteisiin parantaakseen kaupungin vetovoimaa tekemällä viranomais- ja lupapalveluista sujuvammat asukkaiden ja yritysten tarpeisiin (esim. käsittelyaikatakuu, yhden luukun puhelinpalvelu) sekä tonttien hinnoittelusta kilpailukykyisemmän.

Kehittämiskeskuksen johtaja Pasi Pitkäsen ja tekninen johtaja Jarkko Vimparin vastaus 6.4.2022:

1. Raahen kaupunki kehittää jatkuvasti palvelujaan ja sisäisiä prosessejaan saadun palautteen pohjalta. Yhden luukun periaate ja käsittelyaikatakuu ovat ehdottomasti kannatettavia ajatuksia. Nykyisiin toimintamalleihin tarvitaan kuitenkin muutos, jotta tähän päästään. Yhteydenottoja tulee eri puolille organisaatiota, ja myös kaupunkiorganisaation sisällä tarvitaan aktiivista tiedonvaihtoa ennen asiakkaalle vastaamista. Käsittelyaikatakuu riippuu kysyttävän asian monimutkaisuudesta. Yksinkertaisiin ja helppoihin yhteydenottoihin vastataan jo nyt nopeasti. Vastaustakuun antaminen joudutaan tekemään enemmän aikaa vaativien monimutkaisten kysymysten pohjalta. Tällöin on vaarana, että myös niiden ns. helppojen vastausten antaminen venyy lähelle vastaustakuun maksimiaikaa.

Toimintamallien uudistaminen on käynnissä. Kaavoitus ja rakennusvalvonta tapaavat säännöllisesti joka toinen viikko. Näissä tapaamisissa käydään läpi saatuja palautteita sekä muodostetaan yhteisistä asioista näkemys. Vanhojen kaavojen kaavamääräykset ovat joskus tulkinnanvaraisia, ja niiden osalta yhteisen näkemyksen muodostaminen on joskus aikaa vievää.

2. Käyttöä varten hankitun yritystontin osto- tai vuokraushinta ovat yrittäjille luonnollisesti kustannuksiin ja kilpailukykyyn vaikuttava tekijä. Yritystonttien hinnoittelua on käsitelty kaupungin sisäisessä virkamiestyöryhmässä, jossa on linjattu, että ainakaan tällä hetkellä Raahen kaupunki ei lähde uudelleen hinnoittelemaan (myymään alennuksella) yritystontteja. Tästä linjauksesta on tiedotettu Raahen yrittäjäyhdistykselle. Toki tilannetta arvioidaan säännöllisesti, ja mikäli jotain uutta ilmenee, tehdään uusia linjauksia. Vuoropuhelua jatketaan mielellään tästä(kin) asiasta elinkeinoelämän kanssa.

Perustelut linjaukselle ovat seuraavat:

- Kokemuksen mukaan tontin hinta ei ole määrävä tekijä, kun yritys miettii sijoittumista. Vuonna 2021 tontin hinta tai vuokrataso ei ole ollut keskeisessä roolissa tonttien myynnissä tai vuokraamisessa.
- Muut tekijät ovat ratkaisevassa asemassa:
 - liiketoimintamahdollisuudet, alihankintaverkostot yms.
 - logistinen sijainti
 - tie, rautatie, satama yms. yhteydet
 - työvoima
- Yhdenvertaisuus alueelta jo hankkineiden tai vuokranneiden muiden yritysten kanssa. Miten yhdenvertainen kohtelu alueelle jo sijoittuneiden yritysten kanssa huomioidaan, jos tiettyä alueelta myydään tai vuokrataan alennuksella tontteja uusille toimijoille? Mahdolliset alennukset pitää tehdä alueellisesti, ei vain tiettyjä tontteja koskien. Eli kyseiseltä alueelta ensimmäisenä tontin varanneita yrityksiä ei saa syrjiä perimällä heiltä korkeampaa hintaa kuin myöhemmin samalle alueelle sijoittuvilta yrityksiltä.
- Raahen on pärjännyt varsin hyvin tonttimyyntitilastoissa. Lähikuntien tonttien hinnoittelu ei ole heijastunut suoraan tonttimyynnissä. Esim. vuonna 2021 yritystontteja on luovutettu 6 kpl, mikä ylittää etukäteen asetetun tavoitteen.
- Asemakaavan vahvistamisen jälkeen tonttien hinnoittelussa on kolmiportainen hyväksymiskäsittely: Rakennetun ympäristön lautakunta, kaupunginhallitus ja kaupunginvaltuusto. Mahdolliset muutokset ehdotettuihin hintatasoihin tulee tehdä tässä vaiheessa. Tässä yhteydessä määritetään myös tekijät, jotka nostavat/laskevat tiettyjen tonttien hinnoittelua. Kaupungin tonttitarjonnasta löytyy jo nyt useita eri hintaisia yritystontteja. Ns. paremmat tontit ovat arvokkaampia.

Päätösesitys

Esitetään kaupunginvaltuustolle:

Annetaan valtuustoaloitteeseen kehittämiskeskuksen johtaja Pasi Pitkäsen ja tekninen johtaja Jarkko Vimparin valmisteleva vastaus.

Todetaan asia aloitteena loppuun käsitellyksi.

Päätös

Hyväksyi esityksen