

## Tonttien 680-6-6083-1, -3 ja -4 varausaikojen muutokset

Kaupunginhallitus 21.06.2022 § 240

Valmistelija: kaupunkikehitysjohtaja Samu Mattila,  
etunimi.sukunimi(at)raisio.fi

SRV Rakennus Oy hakee myöhemmin perustettavien yhtiöiden nimissä varausta Kuloistenniitty 1 asemakaava-alueen kaavatontteihin 6-6083-1, -2, -3 ja -4. Yhtiön ja kaupungin kesken on solmittu suunnitteluvaraus sopimus ko. tonteista ja varausanomus on tehty suunnitteluvaraus sopimuksen ehtojen mukaisesti. Tontit on asemakaavassa osoitettu merkinnällä AK-47 Kerrostalorakennusten korttelialue.

SRV Rakennus Oy:n tavoitteena on aloittaa ensimmäisen kahden tontin pohjatyöt nyt syksyllä 2022. Seuraavien kahden tontin rakennustyöt on tavoitteena aloittaa porrastetusti noin vuoden kuluttua.

Tontit on hinnoiteltu kaupunginvaltuuston kokouksessa 31.1.2022 § 16 hintaan 205 €/k-m<sup>2</sup> ja vuosivuokra 5 % näin määritellystä kokonaishinnasta. Varattavien tonttien pinta-alat, rakennusoikeudet, hinnat ja varausmaksut ovat seuraavat:

	m <sup>2</sup>	k-m <sup>2</sup>	hinta €	varausm.
680-6-6083-1	2352	3090	633 450	15 836
680-6-6083-2	2976	3090	633 450	15 836
680-6-6083-3	2976	3090	633 450	15 836
680-6-6083-4	1960	3090	633 450	15 836
yhteensä	10264	12360		

Tonttien rakentamisaikataulusta johtuen varausta haetaan tonttien 3 ja 4 osalta kuudeksi kuukaudeksi ja tonttien 1 ja 2 osalta vuoden 2023 loppuun.

Vuokrasopimukset ehtoineen hyväksytään aikanaan hallintosäännön mukaisesti.

Esittelijä Kaupunginjohtaja Eero Vainio

Päätösehdotus Kaupunginhallitus varaa kaavatontit 680-6-6083-1, -2, -3 ja -4 SRV Rakennus Oy:lle myöhemmin perustettavien yhtiöiden lukuun. Tontit 3 ja 4 varataan 31.12.2022 asti ja tontit 1 ja 2 31.12.2023 asti. Jotta varaus tulisi voimaan, varaajan on tonttien 3 ja 4 osalta 31.8.2022 mennessä ja tonttien 1 ja 2 osalta 30.6.2023 mennessä maksettava kaupungille kustakin tontista 15.836,00 euron suuruinen varausmaksu. Varausmaksu hyvitetään vuosivuokrassa, mikäli vuokrasopimus tehdään varausajan kuluessa. Mikäli vuokrasopimusta ei varaajasta johtuvista syistä synny, varausmaksu jää kaupungille.

Päätös Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallitus 16.01.2023 § 7

Valmistelija: kaupunkikehitysjohtaja Samu Mattila,  
etunimi.sukunimi(at)raisio.fi

SRV Rakennus Oy on varannut myöhemmin perustettavien yhtiöiden nimissä Kuloistenniitty 1 asemakaava-alueen kaavatontit 6-6083-1, -2, -3 ja -4. Yhtiön ja kaupungin kesken on aikaisemmin solmittu suunnitteluvaraussopimus ko. tonteista ja varaukset on tehty suunnitteluvaraussopimuksen ehtojen mukaisesti. Tontit on asemakaavassa osoitettu merkinnällä AK-47 Kerrostalorakennusten korttelialue. Kaupunginhallitus on päätöksellään 21.6.2022 § 240 varannut tontit -3 ja -4 määräajaksi 31.12.2022 asti.

SRV Rakennus Oy anoo 19.12.2022 tulleella hakemuksellaan tontteihin -3 ja -4 6kk lisääaikaa varauksille. Varausten jatko aika ulottuisi tällöin 30.6.2023 asti. Yritys on aloittanut syksyn 2022 aikana ennakkomarkkinoinnin tulevista rakennuskohteista, mutta vallitseva maailmantilanne on heikentänyt ihmisten luottamusta yleiseen taloustilanteeseen ja vaikuttanut sitovien tonttivarauksen saamiseen.

Tulleessa anomuksessa mainitaan, että kohteet ovat herättäneet runsaasti positiivista kiinnostusta, mutta riittävän varausasteen täytyminen ei ole onnistunut vielä suunnitellussa aikataulussa. SRV:n tavoitteena on edelleen toteuttaa nämä kohteet heti, kun rakentamisen realiteetit täyttyvät riittävän varausasteen muodossa.

Yhtiö on tonttien 3 ja 4 osalta maksanut kaupungille kustakin tontista 15.836,00 euron suuruisen varausmaksun, jotka hyväksytään tonttien varauksen jatkoajan osalta edelleen varausmaksuna.

Varausmaksu hyvitetään vuosivuokrassa, mikäli vuokrasopimus tehdään tämän varausajan kuluessa. Mikäli vuokrasopimusta ei varaajasta johtuvista syistä synny, varausmaksu jää kaupungille.

Esittelijä	Kaupunginjohtaja Eero Vainio
Päätösehdotus	Kaupunginhallitus päättää jatkaa kaavatonttien 680-6-6083-3 ja -4 varausaikaa 30.6.2023 asti. Varauksen muut ehdot pysyvät aikaisemman päätöksen mukaisina.
Päätös	Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallitus 16.06.2023 § 233  
100/10.00.02.02/2022

Valmistelijä: kaupunkikehitysjohtaja Samu Mattila,  
etunimi.sukunimi(at)raisio.fi

Raision kaupunki on varannut Kuloistenniityltä neljä kerrostalotonttia SRV Rakennus Oy:lle kaupunginhallituksen päätöksellä 21.6.2022 § 240. Tontit 1 ja 2 on päätetty varata 31.12.2023 asti ja tontit 3 ja 4 alun perin 31.12.2022 asti. Kaupunginhallitus on päätöksellään 16.1.2023 § 7 jatkanut tonttien 3 ja 4 varausaikaa 30.6.2023 asti.

Tontit varannut SRV Rakennus Oy on suunnitellut tonteille 2 ja 3 yhteistä rakennushanketta Varsinais-Suomen Asumisoikeus Oy:n kanssa. Kaupunki on puoltanut omalta osaltaan myönteistä ARA-rahoituspäätöstä hankkeille, mutta ARA:n päätöksenteko on vielä kesken. Tästä johtuen sitovan vuokrasopimuksen tekeminen kyseisiin tontteihin ei ole ollut varaajan toimesta vielä mahdollista.

Lisäksi ensimmäiset suunnitellut rakentamishankkeet sijoittuvat limittäin kahdelle eri varausajalle sijoittuville tonteille, on tonttien varausaikoja syytä kokonaisuutena päivittää. SRV Rakennus Oy on esittänyt tonteille seuraavanlaista varausaikataulujen päivitystä:

- 680-6-6083-1: Anomme, että varaus olisi voimassa 30.6.2024 asti (aikaisemmin varaus voimassa 31.12.2023). Anomme siis 6 kk siirtoa varausaikaan.
- 680-6-6083-2: Olemassa oleva varaus voimassa 31.12.2023, emme ano tähän muutosta.
- 680-6-6083-3: Anomme, että varaus olisi voimassa 31.12.2023 asti (aikaisemmin varaus voimassa 30.6.2023). Anomme siis 6 kk siirtoa varausaikaan.
- 680-6-6083-4: Anomme, että varaus olisi voimassa 30.6.2024 asti (aikaisemmin varaus voimassa 30.6.2023). Anomme siis 12 kk siirtoa varausaikaan.

Anoja katsoo, että neljän näin suuren rakentamishankkeen aloittaminen kovin tiiviillä aikataululla ei ole mahdollista tässä markkinatilanteessa. Vallitsevan maailmantilanteen johdosta kuluttajien epävarmuus heijastuu voimakkaasti asuntomarkkinoille eikä täten mahdollista toistaiseksi muiden kuin edellä mainittujen kahden asumisoikeuskohteen rakentamisen. Anoja arvioi, että vuoden 2024 loppupuolella olisi mahdollista aloittaa jäljelle jäävien tonttien 1 ja 4 rakentaminen.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Eero Vainio

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää jatkaa kaavatonttien 680-6-6083-1, -3 ja -4 varausaikoja yllä mainitun mukaisesti. Varausten voimaan astuminen sekä varausaikojen jatkuminen edellyttävät aikaisemmin hyväksytyjen varausmaksujen maksamista aikaisempien päätösten mukaisessa aikataulussa. Varausmaksu hyvitetään vuosivuokrassa, mikäli vuokrasopimus tehdään nyt päätettävien varausaikojen kuluessa. Mikäli vuokrasopimusta ei varaajasta johtuvista syistä synny, varausmaksu jää kaupungille.

Päätös

Kaupunginjohtaja teki seuraavan muutetun päätösehdotuksen:

Kaupunginhallitus päättää jatkaa kaavatonttien 680-6-6083-1, -3 ja -4 varausaikoja anotun mukaisesti:

- tontti 680-6-6083-1: 30.6.2024 asti
- tontti 680-6-6083-3: 31.12.2023 asti
- tontti 680-6-6083-4: 30.6.2024 asti

Varausten voimaan astuminen sekä varausaikojen jatkuminen edellyttävät aikaisemmin hyväksytyjen varausmaksujen maksamista aikaisempien päätösten mukaisessa aikataulussa. Varausmaksu hyvitetään vuosivuokrassa, mikäli vuokrasopimus tehdään nyt päätettävien varausaikojen kuluessa. Mikäli vuokrasopimusta ei varaajasta johtuvista syistä synny, varausmaksu jää kaupungille.

Muutettu päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.