

Tontin 680-14-1489-1 hinnoittelu ja luovutusmenettely

Kaupunginhallitus 09.10.2023 § 339

Valmistelija: maankäyttöjohtaja Joonas Kärkkäinen,
etunimi.sukunimi(at)raisio.fi

Mangrove Oy anoo 20.9.2023 lähetetyllä sähköpostiviestillä varattavaksi yhtiön lukuun tontin 680-14-1489-1, osoitteessa Jarrilantie 2. Tontti on vapaa varattavaksi. Yrityksellä on ollut tonttiin suunnitteluvaraus.

Kyseessä on Katteluksenmetsän asemakaava-alueen korttelin 1189 tontti numero 1. Tontti on kooltaan 10689 m² ja tontilla on rakennusoikeutta 2600 k-m² ja autopaikoille lisäksi 780 k-m², kokonaisuudessaan 3380 k-m². Tontti kuuluu asuinpienalojen korttelialueeseen (AP-39).

Katteluksenmetsän kyseistä tonttia ei ole aiemmin hinnoiteltu eikä sen luovutusmenettelystä ole päätetty. Alueen asumisen tonttien luovutusmuotona on ollut myynti tai vuokraus. Kaupungin suuntaus on kehittynyt suosimaan vuokrausta ja kaupungin maanomistuksen säilyttämistä. Vuokraaminen tuo kaupungille tasaista tuottoa ja alueiden kehittäminen tulevaisuudessa on mahdollista. Luovutusmuotona on tontin vuokraus.

Mangrove Oy kertoo hakemuksessaan, että he ovat suunnitteluvarausvaiheessa edistäneet tontin asuntosuunnittelua lähes rakennusluvan jättövaiheeseen. Tontille suunnitellaan kohtuuhintaisia perheasuntoja. Hanketta on viivästyttänyt ara-tuotannon epävarma tulevaisuus. Tontin vuokrahinnassa tulee huomioida aranimmäisvyöhykkeet.

Katteluksenmetsän alueelle ei ole viime vuosina tehty AP-tonttien hinnoitteluja. Raision kaupunginvaltuusto on päätöksellään 21.9.2009 § 127 hyväksynyt kaupungin alueelle vyöhykehinnoittelun. Hinnoittelun kohteena oleva tontti sijaitsee alueella, jossa vyöhykehinta on 125 €/k-m². Tämä hinnoittelu vastaa soveltuvaa markkinahintaa ja täyttää samalla ARA-tuotannon enimmäishinnan vaatimukset. Edellä mainittua hintatasoa voidaan siis käyttää tämän tontin hinnoittelussa. Tontin kokonaisarvo on täten 422 500 € ja vuosivuokrahinta 5 % vuokraprosentilla 21 125 €.

Esittelijä	Kaupunginjohtaja Eero Vainio
Päätösehdotus	Kaupunginhallitus esittää valtuustolle tontin 680-14-1489-1 hinnoitteluksi 125 €/k-m ² . Tontin markkinahinta on täten 422 500 € ja mahdollinen vuosivuokrahinta 5 % vuokraprosentilla 21 125 €. Tontin markkina- ja vuokrahinta määräytyvät rakennusoikeuden ja Raision kaupunginvaltuuston päättämän vyöhykehinnan mukaisesti.
Päätös	Merkittiin pöytäkirjaan, että esittelijä muutti selostusosan tekstiä siten, että selostusosan kolmannen kappaleen viimeinen virke ”Tätä luovutustapaa voidaan pitää soveltuvana myös tälle tontille” poistetaan ja sen tilalle lisätään: ”Kaupungin suuntaus on kehittynyt suosimaan vuokrausta ja kaupungin maanomistuksen säilyttämistä. Vuokraaminen tuo kaupungille tasaista tuottoa ja alueiden kehittäminen tulevaisuudessa on mahdollista. Luovutusmuotona on tontin vuokraus.”

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Esittelijä	Kaupunginhallitus
Päätösehdotus	<p>esittää valtuustolle tontin 680-14-1489-1 hinnoitteluksi 125 €/k-m². Tontin markkinahinta on täten 422 500 € ja mahdollinen vuosivuokrahinta 5 % vuokratprosentilla 21 125 €. Tontin markkina- ja vuokrahinta määräytyvät rakennusoikeuden ja Raision kaupunginvaltuuston päättämän vyöhykehinnan mukaisesti.</p>
Päätös	<p>Kaupunkikehitysjohtaja Samu Mattila selosti asian valmistelua.</p> <p>Valtuuston puheenjohtaja teki seuraavan kaupunginhallituksen päätösehdotuksesta poikkeavan ehdotuksen:</p> <p>Valtuusto päättää hyväksyä tontin 680-14-1489-1 hinnoitteluksi 118 €/k-m². Tontin markkinahinta on täten 398 840 € ja mahdollinen vuosivuokrahinta 5 % vuokratprosentilla 19 942 €. Tontin markkina- ja vuokrahinta määräytyvät rakennusoikeuden, Raision kaupunginvaltuuston päättämän vyöhykehinnan sekä markkinasuhdanteen pohjalta.</p> <p>Valtuusto hyväksyi puheenjohtajan ehdotuksen yksimielisesti.</p>