

Tontin 680-2-211-6 hinnoittelu ja luovutusmenettely

Kaupunginhallitus 25.03.2024 § 108

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

Hinnoiteltavaksi esitetty tontti 680-2-211-6 sijaitsee vuonna 2023 valmistuneella asemakaava-alueella, Tasalankadun ja Varppeenkadun kaakkoisnurkassa.

Kyseessä on Lumparla 3 asemakaava-alueen korttelin 211 tontti numero 6. Tontti on kooltaan noin 2529 m², tontilla on rakennusoikeutta asuinkerrostalolle 2800 k-m² ja autopaikoille lisäksi 300 k-m². Kokonaisuudessaan rakennusoikeutta on siis 3100 k-m². Tontti kuuluu asuinkerrostalojen korttelialueeseen (AK-51). Tontilla sijaitsee purkukuntoinen rakennus, jota ei pureta ennen tontin luovutusta.

Kyseistä tonttia ei ole vielä hinnoiteltu eikä sen luovutusmenettelystä ole päätetty. Kaupungin maapolitiikka on ensisijaisesti suosinut yhtiömuotoisten tonttien vuokrausta ja kaupungin maanomistuksen säilyttämistä. Vuokraaminen tuo kaupungille tasaista tuottoa ja alueiden kehittäminen tulevaisuudessakin on mahdollista. Luovutusmuotona tälle tontille esitetään vuokrausta.

Raision kaupunginvaltuusto on päätöksellään 21.9.2009 § 127 hyväksynyt kaupungin alueelle vyöhykehinnon. Vyöhykehintojen päivitys ja tarkastelu on tehty viimeksi vuonna 2019. Kohteena oleva tontti sijaitsee alueella, jossa vyöhykehinnaksi on arvioitu 150 €/k-m². Hinta on jonkin verran alempi kuin alueen soveltuva markkinahinta tällä hetkellä.

Tontin luovutusehdoissa on hyvä huomioida mahdollisuus ARA-tuotannon soveltavuudelle, eli hinnoitella tontti ARA:n enimmäishintavyöhykkeet huomioiden. Tontti sijaitsee ARA:n B-vyöhykealueella, jonka vahvistettu enimmäistonttihinta on 195 €/asuinkerrosneliö (esimerkiksi autopaikoituksen kerrosneliöt pois lukien). Koska Raision tontit on yleisesti hinnoiteltu kokonaisrakennusoikeuden perusteella, on edellä mainittua hintaa vastaava kokonaisrakennusoikeuden hinta tällöin 175 €/k-m².

Mainittua hintatasoa (175 €/k-m²) voidaan käyttää tämän tontin hinnoittelussa. Tontin kokonaisarvo on täten 542 500 € ja vuosivuokrahinta 5 % vuokratasolla 27 125 €.

Tontin varaaminen toteutetaan hallintosäännön mukaisesti kaupunginhallituksen päätöksellä, normaalien tontinvarausneuvotteluiden sekä kaupungille tehtävän kirjallisen anomuksen pohjalta.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Eero Vainio

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus esittää valtuustolle tontin 680-2-211-6 hinnoitteluksi 175 €/k-m². Tontin markkinahinta on täten 542 500 € ja vuosivuokrahinta 5 % vuokratasolla 27 125 €. Tontin markkina- ja vuokrahinta määräytyvät rakennusoikeuden, Raision kaupunginvaltuuston päättämän vyöhykehinnan sekä alueen soveltuvan markkinahinnoittelun pohjalta.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Esittelijä	Kaupunginhallitus
Päätösehdotus	Kaupunginhallitus esittää valtuustolle tontin 680-2-211-6 hinnoitteluksi 175 €/k-m ² . Tontin markkinahinta on täten 542 500 € ja vuosivuokrahinta 5 % vuokraprosentilla 27 125 €. Tontin markkina- ja vuokrahinta määräytyvät rakennusoikeuden, Raision kaupunginvaltuuston päättämän vyöhykehinnan sekä alueen soveltuvan markkinahinnoittelun pohjalta.
Päätös	Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.