

Yritystonttien hinnoittelu Kantokankaan ja Karukkokadun asemakaavan kortteleissa 1176, 1177 ja 1179

Kaupunginhallitus 07.10.2024 § 309
1001/10.00.02.00/2024

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

Kantokankaan asemakaava (akm 11-17) on tullut voimaan 1.2.2018. Alueella myös Karukkokadun asemakaava (akm 11-20) on tullut voimaan 6.8.2024. Kantokankaan asemakaava kattaa korttelit 1176 ja 1179 ja Karukkokadun asemakaava kohdistuu kortteliin 1177. Molempia kaava-alueita koskevan alueen kunnallistekniikan 2. vaihe on valmistumassa marras-joulukuussa, joten tonttien luovuttaminen alueelta olisi siten mahdollista. Sorakujan, Moreenikujan ja Karukkokadun alueita ei ole kuitenkaan vielä hinnoiteltu eikä luovutusmenettelyä määritetty (korttelit 1776, 1177 ja 1779).

Kaupungilla on omistuksessaan kunnallistekniikan 2. vaiheen alueella kaikkiaan 12 kaavatonttia, joiden koko vaihtelee noin 2700– 30400 m² välillä. Rakennusoikeus tonteilla on määritelty tehokkuudella $e=0,40$. Kortteli 1177 muodostuu teollisuusrakennusten korttelialueesta (TY-35) ja energiahuollon alueesta (EN-1). Korttelit 1176 ja 1179 muodostuvat liike- ja toimistorakennusten korttelialueista. Tontteja ei ole vielä lohkottu.

Tontteja kohtaan on ollut kiinnostusta jo alueen asemakaavan laatimisen yhteydessä.

Valtuuston hyväksymä vyöhykehinta alueella on 125 €/k-m². Kantokankaan asemakaava-alueelta ensimmäisessä vaiheessa luovutetut tontit on hinnoiteltu sen mukaan, mikä on niiden liikenteellinen asema, koko ja näkyvyys Vt 8:lle. Näin on päädytty käyttämään kolmen hintaisia korttelialueita, 65 €/k-m², 85 €/k-m² ja 90 €/k-m². Luovutusmuotona on ollut myynti tai vuokraus ja vuosivuokran prosenttina 5 % tontin hinnoittelun mukaan lasketusta kokonaisarvosta.

Karukkokadun kaavakorttelin 1177 osalta voidaan hinnoittelun vertailukohtana TY-tontille käyttää Kehätien varrella olevia teollisuustontteja. Kaupunki on luovuttanut teollisuustontteja mm. Leilimaan yritysalueelta hinnoittelulla 84 €/k-m².

Kantokankaan toisen vaiheen korttelien 1176 ja 1179 hinnoittelu pohjataan pitkälti Kantokankaan ensimmäisen vaiheen hinnoitteluun. Nyt hinnoiteltavat tontit ovat ensimmäisen vaiheen tonttien tapaan paikoitellen kolmessa eri tasossa VT 8:lta katsottuna. Hintoja tulee nostaa vuoden 2019 päätöksestä yleisen hintatason kohoamisen verran. Korttelin 1179 hinnaksi ehdotetaan käytettäväksi 75 €/k-m² ja korttelin 1176 hinnaksi 90 €/k-m². Korttelin 1177 hinnaksi ehdotetaan käytettäväksi 84 €/k-m².

Tonttien ensisijainen luovutusmuoto on vuokraus.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Eero Vainio

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus ehdottaa kaupunginvaltuustolle, että valtuusto päättää

1) hyväksyä Kantokankaan 2 vaiheen sekä Karukkokadun alueen yritystonttien hinnoittelun seuraavasti:

- Kortteli 1176, 90 €/k-m²
- Kortteli 1177, 84 €/k-m²
- Kortteli 1179, 75 €/k-m²

2) ja, että tonttien luovutusmuotona on ensisijaisesti vuokraus ja vuokraprosenttina käytetään 5 % tontin hinnoittelun mukaan lasketusta kokonaisarvosta.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.