

Määräalan varaaminen kiinteistöstä 680-415-3-7 Uusirinne / Kiinteistöosakeyhtiö Veljekset Aaltonen

Kaupunginhallitus 28.10.2024
1043/10.00.02.02/2024

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

Kiinteistöosakeyhtiö Veljekset Aaltonen anoo 22.10.2024 lähetetyllä sähköpostiviestillä varattavaksi yhtiön lukuun määräalan Raision kaupungin omistamasta kiinteistöstä 680-415-3-7 Uusirinne, osoitteessa Sorakuja 1-3. Määräala sijaitsee Kantokankaan asemakaava-alueen ns. toisen vaiheen alueella. Määräala käsittää Kantokankaan asemakaavan mukaiset korttelin 1179 tontit 1 ja 2. Asemakaavan mukaiset tontit ovat vielä lohkomatta, kunnallistekniikka alueella valmistuu alustavien tietojen mukaan marras-joulukuussa 2024.

Varattavan määräalan kokonaispinta-ala on noin 5807 m² ja rakennusoikeus noin 2323 k-m². Pinta-ala ja rakennusoikeuden määrä tarkentuvat, kun tontit lohkotaan. Tontti kuuluu toimitilarakennusten korttelialueeseen, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisvaatimuksia (KTY-7).

Kyseinen tontti on hinnoiteltu kaupunginvaltuuston päätöksellä 21.10.2024 hintaan 75 €/k-m². Tonttien kokonaishinnat ja vuokranmäärät lasketaan tarkemmin, kun tonttien lohkominen on suoritettu. Luovutusmuotona on tontin vuokraus, vuokraprosentti on 5%. Karttatarkastelulla tehdyllä arviolla vuosivuokran arvioksi saadaan tonteilta 1 ja 2 yhteensä 8710 €/v.

Hakijan on tarkoituksena rakentaa alueelle nestekaasupullojen jakeluasema. Hakemuksessa mainitaan, että rakennusvelvoitetta ei pystytä täysin täyttämään toiminnan luonteen vuoksi. Kiinteää hallitilaa tullaan rakentamaan vähintään 550 k-m², mikä vastaa noin 23% tonttien nykyisen toimintatavan mukaisesta rakennusvelvoitteesta. Liiketoiminnan luonne on kuitenkin sellaista, joka tuo paikallisesti ja seudullisesti hyötyä alueelle. Yritys on pyytänyt poikkeamista tavallisesta 50% rakentamisvelvoitteesta tonteilla. Osalla teollisista yritystonttialueilla on käytetty Raisiossa myös 1/3 rakentamisvelvoitetta rakennusoikeuden määrästä, josta tämä nyt esitetty poikkeaa maltillisesti. Varauksen yhteydessä ehdotetaan vuokrasopimukseen kirjattavaksi poikkeava rakentamisvelvoite varattavilla tonteilla, joka on 20% kiinteistön kokonaisrakennusoikeudesta. Rakentamisvelvoitteen määrä ei vaikuta kokonaisvuokraan.

Esittelijä Kaupunginjohtaja Eero Vainio

Päätösehdotus Kaupunginhallitus varaa määräalan kiinteistöstä 680-415-3-7 Uusirinne, joka käsittää Kantokankaan asemakaavan korttelin 1179 tontit 1 ja 2, vuokrattavaksi Kiinteistöosakeyhtiö Veljekset Aaltonen nimiin 15.12.2024 asti. Jotta varaus tulisi voimaan, varaajan on 30.11.2024 mennessä maksettava kaupungille varausmaksu, joka on 2,5 % määräalan/tonttien kokonaisarvosta eli 4355 euroa. Varausmaksu hyvitetään vuokran hinnassa, mikäli vuokrasopimus allekirjoitetaan varaajan kuluessa. Mikäli vuokrasopimusta ei varaajasta johtuvista syistä synny, varausmaksu jää kaupungille.

Päätös