

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

Kaupunginhallitus 28.10.2024 § 338

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

Kiinteistösaakeyhtiö 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 Kiinteistösaakeyhtiö 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

Asia päätettiin yksimielisesti jättää pöydälle.

Esittelijä	Kaupunginjohtaja Eero Vainio
Päätösehdotus	<p>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 varausajan kuluessa. Mikäli vuokrasopimusta ei varaajasta johtuvista syistä synny, varausmaksu jää kaupungille.</p>
Päätös	Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.