

Yritystonttien hinnoittelu Konsan asemakaavan kortteleissa 760, 7040 ja 7041

Kaupunginhallitus 16.12.2024 § 439

Valmistelija: mittausteknikko Markku Mäkinen, etunimi.sukunimi(at)raisio.fi

Raision kaupungilla on omistuksessaan yhteensä kuusi vuokrattuna olevaa yritystonttia kortteleissa 760, 7040 ja 7041. Kaupunki on aiemmin myynyt korttelin 7041 tontin nro 1 rakennuksineen. Korttelit ovat asemakaavassa osoitettuna merkinnällä TY-28 Ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialue. Rakennusoikeuden tehokkuusluku on kaikissa kortteleissa $e=0,30$.

Asemakaavan mukaisesti rakentuneet kaupungin tontit on vuokrattu alun perin 2000-luvun alkuvuosina. Vanhimmat vuokrasopimukset ovat päättymässä noin viiden vuoden ja uusimmat runsaan kymmenen vuoden kuluttua. Alueen vuokralaiset ovat esittäneet pyyntöjä vuokrasopimustensa uusimiseksi.

Tontit on tarpeen hinnoitella uudelleen, koska nykyinen hinnoittelu ei ole enää ajantasalla. Nykyiset vuokrasopimukset perustuvat vanhaan (KV 17.8.1998 § 129) hinnoitteluun 300 mk/k-m². Vertailualueena hintatason määritykseen voi käyttää läheistä vuonna 2013 hinnoiteltua Peitturinkadun yritysalueetta, jossa hinta on 84 €/k-m² ja vuokraprosentti ollut silloisen maapolitiikan mukaisesti 3 %. Valmistelun yhteydessä on katsottu Ratakadun kortteleille 760, 7040 ja 7041 käyväksi hinnaksi 84 €/k-m² ja vuokraprosentiksi nykyisen hinnoittelukäytännön mukaisesti 5 %. Tällä hinnoittelulla tonttien nykyinen vuokrataso tulisi jonkin verran nousemaan ja olisi samalla vähän korkeampi kuin Peitturinkadun yritysalueella.

Esittelijä	Kaupunginjohtaja Eero Vainio
Päätösehdotus	Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle, että korttelien 760, 7040 ja 7041 yritystonttien hinnoitteluksi hyväksytään rakennusoikeuden hinta 84 euroa / k-m ² . Vuosivuokra on 5 % rakennusoikeuden hinnan mukaan lasketusta tontin kokonaisarvosta.
Päätös	Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginvaltuusto 27.01.2025 § 4
1274/10.00.02.00/2024

Esittelijä	Kaupunginhallitus
Päätösehdotus	Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle, että korttelien 760, 7040 ja 7041 yritystonttien hinnoitteluksi hyväksytään rakennusoikeuden hinta 84 euroa / k-m ² . Vuosivuokra on 5 % rakennusoikeuden hinnan mukaan lasketusta tontin kokonaisarvosta.
Päätös	Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.