

## Määräalan varaaminen kiinteistöstä 680-417-3-38 Hepokankare

Kaupunginhallitus 02.12.2024 § 414

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

Raision Vuokra-asunnot Oy anoo 5.11.2024 lähetetyllä hakemuksella Kuloistenniitty 1 alueelta tontinvarausta 31.12.2025 asti, uudiskohdetta varten. Hakemuksen kohteena oleva tontti on vielä lohkomatta, joten varaus käsitellään määräalan varauksena. Yhtiön lukuun varataan määräala kiinteistöstä 680-417-3-38 Hepokankare. Määräala käsittää Kuloistenniitty 1 -asemakaavan korttelin 6081 tontin 2. Tontti on kooltaan noin 2212 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeutta tontilla on 2180 k-m<sup>2</sup>. Tontin pinta-ala tarkentuu lohkomistoimituksessa. Tontti kuuluu asemakaavan mukaiseen asuinkerrostalojen korttelialueeseen (AK-46). Rakentamisen tulee noudattaa kaavamääräyksiä ja rakennusvalvonnan ohjeita. Rakentamisen voi aloittaa vasta tontinmuodostuksen tultua lainvoimaiseksi.

Raision kaupunginvaltuusto on päätöksellään 31.1.2022 § 16 määrittänyt Kuloistenniitty 1 asemakaava-alueen luovutustavaksi tarjouskilpailun, joka toteutetaan tontin hinnan ja laadullisten kriteerien yhdistelmänä. Tässä varauksessa poiketaan tästä valtuuston linjauksesta, joten asia täytyy käsitellä vielä kaupunginvaltuustossa. Kaupunginhallitus on käsitellyt Raision Vuokra-asunnot Oy:n konserniohjetta 26.10.2021 §373. Konserniohjeen kohta 5: ”Yhtiön tulee varautua rakentamaan Kuloistenniitty 1-alueelle uudiskohde.” Kaupunginhallituksen on antanut 14.6.2024 § 216 konserniohjeen mukaisen ennakkonäkemyksen, jossa se kannattaa Raision Vuokra-asunnot Oy:n uudisrakentamista Kuloistenniitty 1 alueelle. Kohteen luovuttaminen Kuloistenniitty 1 alueelta antaa Raision Vuokra-asunnot Oy:lle mahdollisuuden toteuttaa konserniohjettaan. Rakentamisen laadullisiin kriteereihin tulee kiinnittää valtuuston päätöksen ja konserniohjeen mukaisesti erityistä huomiota.

Tontin hinta määräytyy Raision kaupunginvaltuuston päätöksen 31.1.2022 § 16 mukaan ja on 155€/k-m<sup>2</sup>, vuosivuokraksi 5 % hinnoittelun mukaan lasketusta tontin kokonaisarvosta. Tontinvarausmaksu on 2,5% tontin hinnasta ja se tulee maksaa 30.11.2025 mennessä. Maksettu varausmaksu hyvitetään vuokrasopimuksen allekirjoituksen jälkeen tontin vuosivuokrassa.

Varattavan määräalan mukaisen tontin 2 kokonaishinnaksi muodostuu tällä hinnoittelulla 337 900 euroa ja perusvuokraksi 16 895 €/v.

Hakemuksessaan Raision Vuokra-asunnot Oy toteaa, että sen tavoitteena on edistää kaupungin vuokra-asuntotarjontaa ja vastata Raision asuntopolitiikan asettamiin tavoitteisiin. Tontin luovutus Raision Vuokra-asunnot Oy:lle tukisi kaupungin tavoitteita tarjota turvallisia, laadukkaita ja kohtuuhintaisia asuntoja, jotka edistävät kaupunkilaisten hyvinvointia sekä kaupungin kestävä kehityksen periaatteita. RaVulla ei ennestään ole Kuloisten alueella kerrostalokohteita, jolloin tontinluovutus RaVulle monipuolistaa alueen asumisvaihtoehtoja.

Suunnitellut toimenpiteet tontilla tähtäävät energiatehokkaaseen ja ympäristöystävälliseen vuokra-asuntotuotantoon, joka tukee myös Raision kaupungin ilmastosuunnitelmaa.

Tarvittaessa Raision Vuokra-asunnot Oy on valmis toimittamaan lisätietoja suunnitelmista ja tontin käytöstä kaupungin päätöksenteon tueksi.

Esittelijä	Kaupunginjohtaja Eero Vainio
Päätösehdotus	<p>Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle, että Raision Vuokra-asunnot Oy:lle varataan määräala kiinteistöstä 680-417-3-38 31.12.2025 asti. Jotta varaus tulisi voimaan, varaajan on 30.11.2025 mennessä maksettava kaupungille varausmaksu, joka on 2,5 % tontin kokonaisarvosta eli 8447 euroa. Varausmaksu hyvitetään vuosivuokrassa, mikäli vuokrasopimus tehdään varaajan kuluessa. Mikäli vuokrasopimusta ei varaajasta johtuvista syistä synny, varausmaksu jää kaupungille.</p> <p>Pöytäkirja tämän asian osalta tarkastetaan heti.</p>
Päätös	Kaupunginhallitus päätti yksimielisesti jättää asian pöydälle.

Kaupunginhallitus 20.01.2025 § 9

Esittelijä	Kaupunginjohtaja Eero Vainio
Päätösehdotus	<p>Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle, että Raision Vuokra-asunnot Oy:lle varataan määräala kiinteistöstä 680-417-3-38 31.12.2025 asti. Jotta varaus tulisi voimaan, varaajan on 30.11.2025 mennessä maksettava kaupungille varausmaksu, joka on 2,5 % tontin kokonaisarvosta eli 8447 euroa. Varausmaksu hyvitetään vuosivuokrassa, mikäli vuokrasopimus tehdään varaajan kuluessa. Mikäli vuokrasopimusta ei varaajasta johtuvista syistä synny, varausmaksu jää kaupungille.</p> <p>Pöytäkirja tämän asian osalta tarkastetaan heti.</p>
Päätös	<p>Janne Laulumaa ja Heikki Suominen poistuivat esteellisinä kokouksesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi. He ovat Raision Vuokra-asunnot Oy:n hallituksen jäseniä (esteellisyyden peruste HL 28 § 1 mom. 5 kohta, ns. yhteisöjäävi).</p> <p>Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.</p> <p>Talousjohtaja Patrik Nygrén poistui kokouksesta asian käsittelyn ja päätöksenteon jälkeen klo 17.37.</p> <p>Pidettiin kokoustauko klo 17.37-17.43.</p>

Kaupunginvaltuusto 27.01.2025 § 5  
1285/10.00.02.02/2024

Esittelijä	Kaupunginhallitus
Päätösehdotus	<p>Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle, että Raision Vuokra-asunnot Oy:lle varataan määräala kiinteistöstä 680-417-3-38 31.12.2025 asti. Jotta varaus tulisi voimaan, varaajan on 30.11.2025 mennessä maksettava kaupungille varausmaksu, joka on 2,5 % tontin kokonaisarvosta eli 8447 euroa. Varausmaksu hyvitetään vuosivuokrassa, mikäli vuokrasopimus tehdään varaajan kuluessa. Mikäli</p>

vuokrasopimusta ei varaajasta johtuvista syistä synny, varausmaksu jää kaupungille.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.