

## Kuloistenniitty 2 –alueen hinnoittelu ja luovutusmenettely

Kaupunginhallitus 24.03.2025 § 105

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

Kuloistenniitty 2 -alueen asemakaava (akm 6-37) on tullut voimaan 15.12.2021. Alueen asemakaava kattaa korttelit 6090, 6091, 6092, 6093 ja 6094. Alueen kunnallistekniikan rakentaminen on parhaillaan käynnissä ja valmistumassa loppukesästä, joten tonttien luovuttaminen alueelta alkaa olla mahdollista.

Aluetta ei ole vielä hinnoiteltu eikä alueen luovutusmenettelyn tapaa tai ehtoja päätetty. Alueeseen on ollut voimakasta kiinnostusta usean toimijan suunnalta, joten odotettavissa on, että alueen rakentuminen voisi lähteä nopeastikin käyntiin. Kaupunginhallitus on kokouksessaan 4.11.2024 § 363 hyväksynyt Mangrove Oy:lle suunnitteluvarauksen kortteliin 6092, joka on nykyisellään voimassa 28.10.2025 asti.

Kaupunki on pyytänyt Kuntalain 130 §:n mukaisesti ulkopuolisen arvion alueen markkinahinnasta. Arvion hinnat on esitetty kortteleittain ja kortteleista on toistaiseksi jätetty vielä hinnoittelemaa kortteli 6090. Kyseiseen kortteliin kohdistuu vielä käyttötarkoitukseen liittyviä muutospaineita, jotka huomioidaan Kuloistenmetsän vireillä olevassa asemakaavassa.

Kaupunki omistaa koko kaava-alueen sekä siellä sijaitsevat korttelit ja tontit. Nyt hinnoiteltavat korttelit muodostuvat parhaillaan rakentuvan Kuloistenpellonkadun etelä- ja pohjoispuolelle. Rakennusoikeutta ei ole määritetty tehokkuusluvulla vaan tonttikohtaisin kokonaisluvuin, jotka vaihtelevat 600 – 2400 kerrosneliön välillä. Kortteli 6094 on kaavassa AP-48- ja muut korttelit AP-47 -merkinnällä määriteltäviä (asuinpienalojen korttelialue). Tontteja ei ole vielä lohkottu.

Valtuuston hyväksymä vyöhykehinta (arvioitsija Newsec Valuation Oy) alueella on 125 €/k-m<sup>2</sup> ja ulkopuolisen arvioitsijan (Kaupunkikiinteistöt Oy LKV) näkemys alueesta on seuraavanlainen:

|                |                        |
|----------------|------------------------|
| Kortteli 6091: | 200 €/k-m <sup>2</sup> |
| Kortteli 6092: | 210 €/k-m <sup>2</sup> |
| Kortteli 6093: | 210 €/k-m <sup>2</sup> |
| Kortteli 6094: | 220 €/k-m <sup>2</sup> |

Markkinahinnan määrittäminen on tehty heilahteluvälillä +/- 15%.

ARA:n, nykyisen Varke:n, vahvistama enimmäishinta alueelle on D-vyöhykkeen mukaisesti 168€/k-m<sup>2</sup>. ARA:n tuki ei mahdollista sitä, että luovutushinta pitäisi kaupungin normaalikäytännön mukaisesti sisältää myös autopaikoituksen kerrosneliöitä ja niihin kohdennettua maanvuokraa. Mikäli jokin kortteleista tai tonteista luovutetaan ARA-hankkeelle soveltuvaan käyttöön, sen täytyy näkyä hinnoittelun perusteissa sekä edellä mainittu enimmäishinta huomioiden. Alueen monipuolisen rakentamisen tukemiseksi on perusteltua, että alueelle on mahdollista toteuttaa myös ARA-hankkeita. Ensisijaiseksi ARA-rakentamiseen kohdennettavaksi kortteliksi esitetään korttelia 6093, johon voi esittää pohjahinnasta poiketen myös ARA-rakentamisen mukaista tontinluovutushintaa.

Luovutusmuotona on kaupungin nykyisen mallin mukaisesti vuokraus ja vuosivuokran prosenttina 5 % tontin hinnoittelun mukaan lasketusta kokonaisarvosta.

Koska asuinalueen tonteista on jo ennen hinnoittelupäätöksen tekoa voimakasta kiinnostusta, on perusteltua laittaa kaikki alueen tontit luovutettavaksi avoimella tontinluovutuskilpailulla määrääjäksi. Mikäli luovutuskilpailussa ei tulisi tarjouksia johonkin kortteleista, korttelit laitetaan pohjahinnalla jatkuvaan hakuun kaupungin verkkosivuille ja karttapalveluun. Ensimmäiset tonttiluovutukset, korttelista 6092 aloittaen, pyritään tekemään vuoden 2025 aikana.

Kohteiden luovutuksessa painotetaan ensisijaisesti esitettyä luovutushintaa, jonka ohella hakijoita pyydetään tarjouksen yhteydessä esittämään referenssiluettelo sekä suunnitelma alueen rakentamisesta. Mahdollisen ARA-kohteille soveltuvan luovutuskilpailun yhteydessä painotetaan hinnan sijaan ensisijaisesti laadullisia kriteereitä, joka puoltaa kevyen suunnittelukilpailun järjestämistä korttelissa 6093. Saman tarjotun luovutushinnan kohdalla tarkastellaan muut esitetyt materiaalit, viime kädessä luovutuksen saaja ratkaistaan arvalla. Tontinluovutuskilpailussa tulleet tarjoukset käsitellään kaupunkikehitysjaostossa, varsinaiset tonttivaraukset tehdään kaupunginhallituksessa. Kaupungilla on myös oikeus olla luovuttamatta tontteja, mikäli luovutuskilpailun kautta saadut tarjoukset eivät vastaa luovutuskilpailussa esitettyjä kriteereitä tai kaupungin haluamaa tahtotilaa.

Tonttien luovutusmuoto on vuokraus.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Eero Vainio

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus ehdottaa kaupunginvaltuustolle, että valtuusto päättää

1) hyväksyä Kuloistenniitty 2 -alueen pohjahinnoittelun seuraavasti:

|                |                        |
|----------------|------------------------|
| Kortteli 6091: | 200 €/k-m <sup>2</sup> |
| Kortteli 6092: | 210 €/k-m <sup>2</sup> |
| Kortteli 6093: | 210 €/k-m <sup>2</sup> |
| Kortteli 6094: | 220 €/k-m <sup>2</sup> |

2) ja, että tonttien luovutusmuotona on vuokraus ja vuokraprosenttina käytetään 5 % tontin luovutuskilpailulla määrittyvän luovutushinnan mukaan lasketusta kokonaisarvosta.

3) ja, että tonttien luovutus tullaan ensisijaisesti tekemään avoimella tontinluovutuskilpailulla.

4) korttelin 6093 hinnoittelussa noudatetaan ARA:n enimmäishinnoittelua, mikäli kortteli luovutetaan ARA-hankeperusteisesti.

Päätös

Asiasta käydyn keskustelun jälkeen esittelijä teki seuraavan muutetun päätösehdotuksen:

Kaupunginhallitus ehdottaa kaupunginvaltuustolle, että valtuusto päättää

1) hyväksyä Kuloistenniitty 2 -alueen pohjahinnoittelun seuraavasti:

|                |                        |
|----------------|------------------------|
| Kortteli 6091: | 200 €/k-m <sup>2</sup> |
| Kortteli 6092: | 210 €/k-m <sup>2</sup> |

Kortteli 6093: 210 €/k-m<sup>2</sup>  
Kortteli 6094: 220 €/k-m<sup>2</sup>

2) ja, että tonttien luovutusmuotona on vuokraus ja vuokraprosenttina käytetään 5 % tontinluovutuksen yhteydessä määrittyvän luovutushinnan mukaan lasketusta kokonaisarvosta.

3) ja, että tonttien luovutus tullaan tekemään kortteleissa 6091, 6093 ja 6094 avoimella tontinluovutuskilpailulla. Kortteli 6092 luovutetaan ensisijaisesti suunnitteluvaraussopimuksen nojalla ja toissijaisesti avoimella tontinluovutuskilpailulla.

4) korttelin 6093 hinnoittelussa noudatetaan ARA:n enimmäishinnoittelua, mikäli kortteli luovutetaan ARA-hankeperusteisesti.

Muutettu päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Harri Seikola poistui kokouksesta asian käsittelyn ja päätöksenteon jälkeen klo 18.20.

Kaupunginvaltuusto 05.05.2025 § 40  
215/10.00.02.00/2025

Esittelijä Kaupunginhallitus

Päätösehdotus Kaupunginhallitus ehdottaa kaupunginvaltuustolle, että valtuusto päättää

1) hyväksyä Kuloistenniitty 2 -alueen pohjahinnoittelun seuraavasti:

Kortteli 6091: 200 €/k-m<sup>2</sup>  
Kortteli 6092: 210 €/k-m<sup>2</sup>  
Kortteli 6093: 210 €/k-m<sup>2</sup>  
Kortteli 6094: 220 €/k-m<sup>2</sup>

2) ja, että tonttien luovutusmuotona on vuokraus ja vuokraprosenttina käytetään 5 % tontinluovutuksen yhteydessä määrittyvän luovutushinnan mukaan lasketusta kokonaisarvosta.

3) ja, että tonttien luovutus tullaan tekemään kortteleissa 6091, 6093 ja 6094 avoimella tontinluovutuskilpailulla. Kortteli 6092 luovutetaan ensisijaisesti suunnitteluvaraussopimuksen nojalla ja toissijaisesti avoimella tontinluovutuskilpailulla.

4) korttelin 6093 hinnoittelussa noudatetaan ARA:n enimmäishinnoittelua, mikäli kortteli luovutetaan ARA-hankeperusteisesti.

Päätös Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.