

Tontti 680-4-411-18 hinnoittelu / Kiinteistö Oy Raision Tuotekatu 7

Kaupunginhallitus 22.09.2025 § 323
1057/10.00.02.00/2025

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

Kiinteistö Oy Raision Tuotekatu 7 on hallinnut vuokrasopimuksella tonttia 680-4-411-18 osoitteessa Tuotekatu 7. Tontin vuokra-aika on päättymässä 28.2.2032. Tontti on alun perin vuokrattu kaupungilta 1980 ja vuokrasopimusta on jatkettu vuonna 2002. Vuokralainen on toimittanut kaupungille vuokrauksen jatkamista koskevan anomuksen. Anomuksessaan vuokralainen toteaa, että kohteessa on kaksi toimitilarakennusta, joita on tarkoitus kunnostaa. Nykyinen vuokrasopimus on niin lyhyt, että kohde ei käy pankille vakuudeksi. Vuokrasopimuksen jatkoa anotaan 30 vuodeksi. Kyseessä olevalla alueella muiden tonttien vuokrasopimukset ulottuvat 2050-luvulle.

Tontin pinta-ala on 3999 m² ja rakennusoikeutta siinä on 2399 k-m². Tontin käyttötarkoitus on voimassa olevan asemakaavan mukaan (TY-22) Ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialue.

Tontti on hinnoiteltu kaupunginvaltuuston päätöksellä 13.12.2004, jolloin rakennusoikeuden hinnaksi hyväksyttiin 84 euroa/k-m² ja vuokraprosentiksi 3 % tontin kokonaisarvosta. Tulevien linjausten mukaisesti Raision kaupunki yhdenmukaistaa vuokraprosentti käytäntöä T- ja K-tonttien kohdalla niin, että vuokraprosentti tulee kaikilla näillä tonteilla olemaan 5%. Raision kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 27.1.2025 § 4 vastaavasti Ratakatu 3 ja 7 (TY-28) tonttien vuokraprosentiksi 5%. Tontin varsinainen hinnoittelu, 84 €/km² vastaa alueen hintatasoa. Tontin vuosivuokraksi saadaan 5% vuokraprosentilla 10 075,80 €/v ja jäljellä olevan vuokrasopimuksen mukaisella korjauksella 8868,85 €/v.

Hinnoittelun muutos on tehtävä, koska näissä vanhemmissa vuokrasopimuksissa elinkustannusindeksin mukaan tehdyt korjaukset eivät vastaa todellista hintojen nousua. Vuokraprosentti tontille muutetaan 3%:sta 5%:iin tulevien linjausten mukaisesti.

Vuokrasopimus ehtoineen hyväksytään aikanaan hallintosäännön mukaisesti.

Esittelijä Kaupunginjohtaja Eero Vainio

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle, että yritystontin 680-4-411-18 hinnoitteluksi hyväksytään rakennusoikeuden hinta 84 euroa / k-m². Vuosivuokra on 5 % rakennusoikeuden hinnan mukaan lasketusta tontin kokonaisarvosta.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.