

Määräalan varaaminen kiinteistöstä 680-412-1-640 Takala / Mangrove Oy

Kaupunginhallitus 17.11.2025 § 389
1091/10.00.02.02/2024

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

Mangrove Oy anoo 23.10.2025 lähetetyllä sähköpostiviestillä Kuloistenniitty 2 asemakaavan mukaisten korttelin 6092 tonttien 2-4 varaamista. Tontteja ei ole vielä lohkottu, joten varaus kohdistuu n. 15 600 m² määräälaan kiinteistöstä 680-412-1-640 Takala. Koko kortteliin 6092 myönnettiin hakijalle suunnitteluvaraus 28.10.2025 asti kaupunginhallituksessa 28.10.2024 § 339, nyt varausvaiheeseen etenee kaavanmukaiset tontit 2-4.

Alue sijaitsee lähellä Myllyä, Verkkokauppa.comia ja Bauhausia. Asemakaava on saanut lainvoiman 15.12.2021. Varauksen kohteena olevien tonttien 2-4 mukaisen määräälan pinta-ala on noin 15 600 m² ja tonttien rakennusoikeus on yhteensä 4 350 k-m² sisältäen asuinkerrosalan ja autonsäilytyspaikkojen ja talousrakennusten kerrosalan. Määräala kuuluu Kuloistenmetsän asemakaavassa asuinpientalojen korttelialueeseen (AP-47). Alueella rakennetaan parhaillaan kunnallistekniikkaa.

Alue on hinnoiteltu ja luovutusmenettely vahvistettu Raision kaupunginvaltuuston päätöksellä 24.3.2025 § 105. Luovutusmuoto tonteille on vuokraus ja korttelin 6092 luovutushinta on 210 €/k-m². Hakija on anonut tontteihin osto-option lisäämistä vuokrasopimuksen allekirjoituksesta kahden seuraavan vuoden ajalle.

Tontin 2 pinta-ala on noin 4 700 m² ja rakennusoikeus 1 300 k-m². Tontin kokonaisarvo on 273 000 € ja vuosivuokra 5% vuokratprosentilla 13 650 €.

Tontin 3 pinta-ala on noin 6 100 m² ja rakennusoikeus 1 400 k-m². Tontin kokonaisarvo on 346 500 € ja vuosivuokra 5% vuokratprosentilla 17 325 €.

Tontin 4 pinta-ala on noin 4 900 m² ja rakennusoikeus 1 650 k-m². Tontin kokonaisarvo on 294 000 € ja vuosivuokra 5% vuokratprosentilla 14 700 €.

Mangrove Oy kertoo hakemuksessaan, että varattaviin tontteihin 2-4 on suunnitteluvarausaikana suunniteltu vapaarahoitteinen hanke, joka on edennyt esisopimusvaiheeseen ja rakentumisen oletetaan käynnistyvän alkuvuoden 2026 aikana. Hakija toivoo, että kaupunginhallitus edistäisi tontin osto-optio asiaa.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Eero Vainio

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus

1) varaa Kuloistenniitty 2 asemakaavan mukaiset tontit 2-4 määräälaalla kiinteistöstä 680-412-1-640 Takala, Mangrove Oy:n tai nimeämänsä yhtiön lukuun 17.2.2026 asti. Jotta varaus tulisi voimaan, varaajan on 1.12.2025 mennessä maksettava kaupungille varausmaksut, joka on 3 000 € kustakin varattavasta tontista eli yhteensä 9 000€. Varausmaksut palautetaan varaajalle, mikäli vuokrasopimus tehdään varausajan kuluessa. Mikäli

vuokrasopimusta ei varaajasta johtuvista syistä synny, varausmaksu jää kaupungille.

2) hyväksyy liitteiden mukaiset asemakaavan mukaisten tonttien 2-4 vuokrasopimukset.

3) oikeuttaa kaupunkikehitysjohtajan tekemään vuokrasopimukseen vähäisiä ja teknisluontoisia tarkistuksia.

Päätös

Heidi Aaltonen poistui esteellisenä kokouksesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi (esteellisyyden peruste HL 28 § 1 mom. 3 kohta, ns. intressijäävi).

Esittelijä teki seuraavan muutetun päätösehdotuksen:

Päätösehdotukseen lisätään seuraava kohta: 4) edellyttää, että rakentamislupien yhteydessä esitettävät julkisivu- ja asemapiirroskuvat hyväksytään kaupunkikehitysjaostossa ennen rakentamisluvan myöntämistä.

Kaupunginhallitus päätti yksimielisesti

1) varata Kuloistenniitty 2 asemakaavan mukaiset tontit 2-4 määräalalla kiinteistöstä 680-412-1-640 Takala, Mangrove Oy:n tai nimeämänsä yhtiön lukuun 17.2.2026 asti. Jotta varaus tulisi voimaan, varaajan on 1.12.2025 mennessä maksettava kaupungille varausmaksut, joka on 3 000 € kustakin varattavasta tontista eli yhteensä 9 000€. Varausmaksut palautetaan varaajalle, mikäli vuokrasopimus tehdään varausajan kuluessa. Mikäli vuokrasopimusta ei varaajasta johtuvista syistä synny, varausmaksu jää kaupungille.

2) hyväksyä liitteiden mukaiset asemakaavan mukaisten tonttien 2-4 vuokrasopimukset.

3) oikeuttaa kaupunkikehitysjohtajan tekemään vuokrasopimukseen vähäisiä ja teknisluontoisia tarkistuksia.

4) edellyttää, että rakentamislupien yhteydessä esitettävät julkisivu- ja asemapiirroskuvat hyväksytään kaupunkikehitysjaostossa ennen rakentamisluvan myöntämistä.