

Kuloistenniitty 2 –alueen korttelin 6090 hinnoittelu ja luovutusmenettely

Kaupunginhallitus 17.11.2025 § 391

Valmistelija: kaupunkikehitysjohtaja Samu Mattila, 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. Aluetta koskevan kunnallistekniikan rakentaminen on valmistunut ja tonttien luovuttaminen on mahdollista. Kyseessä oleva kortteli 6090 on mukana Kuloistenmetsän asemakaavassa, jota käsitellään samassa kaupunginhallituksen kokouksessa 17.11.2025. Korttelin käyttötarkoitus muuttuu valmisteilla olevassa kaavassa asuinpienalojen korttelialueen (AP-47) tontista 1 palvelurakennusten korttelialueen (P-4) tontiksi 2.

Korttelia ei ole vielä hinnoiteltu eikä alueen luovutusmenettelyn tapaa tai ehtoja päätetty. Kortteliin on suunnitteilla Varhan ikäihmisten palvelutalohanke.

Kaupunki omistaa koko Kuloistenniitty 2 ja Kuloistenmetsän -kaava-alueet ja siellä sijaitsevat korttelit ja tontit. Nyt hinnoiteltava kortteli sijaitsee kaava-alueella Kuloistentien alussa. Rakennusoikeutta ei ole määritetty tehokkuusluvulla vaan tonttikohtaisella kokonaisluvulla, joka on korttelin 6090 tontilla 2 5000 k-m2.

Kortteliin tulevan toimijan kanssa on neuvoteltu jo asemakaavoituksen yhteydessä alueen toiminnasta, käyttötarkoituksesta sekä hinnoittelusta. Kortteliin ollaan rakentamassa palvelurakennusta Varhan käyttöön. Varken (entinen ARA) vahvistama enimmäishinta alueelle on D-vyöhykkeen mukaisesti 172 €/k-m2, joka soveltuu käytettäväksi tässä tapauksessa palvelurakentamisen korttelialueen hintana.

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

Tontin ensisijainen luovutusmuoto on vuokraus.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Eero Vainio

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus ehdottaa kaupunginvaltuustolle, että valtuusto päättää

1) hyväksyä Kuloistenmetsän asemakaavan korttelin 6090 tontin 2 hinnaksi 172 €/k-m2

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

Päätös

Aleksi Suro ja Heidi Aaltonen poistuivat esteellisinä kokouksesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi. Aleksi Suro on Varsinais-Suomen hyvinvointialueen ikääntyneiden palvelulautakunnan jäsen ja Heidi Aaltonen on Varsinais-Suomen hyvinvointialueen aluehallituksen jäsen (esteellisyyden peruste HL 28 § 1 mom. 5 kohta, ns. yhteisöjäävi).

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginvaltuusto 01.12.2025 § 145
215/10.00.02.00/2025

Esittelijä Kaupunginhallitus

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus ehdottaa kaupunginvaltuustolle, että valtuusto päättää

1) hyväksyä Kuloistenmetsän asemakaavan korttelin 6090 tontin 2
hinnaksi 172 €/k-m²

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

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.