

## Yritystonttien hinnoittelu Kuninkojanlaakson asemakaavan kortteleissa 513 ja 514

Kaupunginhallitus 25.05.2026 § 195

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

Kuninkojanlaakson asemakaava (akm 5-04) on tullut voimaan 23.1.1990. Alueen korttelit 513 ja 514 ovat rakentuneet ja yritykset toimineet alueella jo pitkän aikaa. Korttelit on hinnoiteltu 17.8.1998 hintaan 67,28 €/k-m<sup>2</sup> 3% vuosivuokratasolla. Alkuperäiset vuokrasopimukset alkavat loppua ja jatkosopimuksia aletaan tehdä, joten alueen hinnoittelua tulee päivittää vastaamaan nykyistä hintatasoa.

Kaupungilla on omistuksessaan kortteleista 513 ja 514 kaikkiaan 8 kaavatonttia, joiden koko vaihtelee noin 2000–4300 m<sup>2</sup> välillä. Rakennusoikeus tonteilla on määritelty tehokkuudella e=0,35. Korttelit 513 ja 514 muodostuvat liike-, toimisto- ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialueista (K-7). Kaikki tontit ovat rakennettuja.

Catella Property Oy on valmistanut Raision kaupungille 31.12.2025 vielä luonnoksena olevan kaupungin vyöhykehintojen päivittämisasiakirjan. Uuden vyöhykehinnoitteluun ja pian päivittyvään maapoliittiseen ohjelmaan nojaten hinnoittelu yllä mainitulla alueella on 100 €/k-m<sup>2</sup> ja vuosivuokraprosenttina 5% tontin hinnoittelun mukaan lasketusta arvosta. Hinnoittelu tehdään samoin periaattein kuin esimerkiksi Kantokankaalla, näkyvällä paikalla lähimpänä valtavyöhykettä olevat tontit hinnoitellaan vaihteluvälin yläpäästä ja toisessa tai kolmannessa rivissä olevat tontit vaihteluvälin alapäästä. Nyt hinnoiteltavat tontit ovat kolmannessa ja neljännessä rivissä E18-tiestä katsottuna.

Esittelijä Kaupunginjohtaja Eero Vainio

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus ehdottaa kaupunginvaltuustolle, että valtuusto päättää hyväksyä Kuninkojanlaakson asemakaavan korttelien 513 ja 514 hinnoitteluksi 100 €/k-m<sup>2</sup> ja vuokraprosentiksi 5% tontin hinnoittelun mukaan lasketusta arvosta.

Pöytäkirja tämän asian osalta tarkastetaan heti.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginvaltuusto 01.06.2026  
685/10.00.02.00/2026

Esittelijä Kaupunginhallitus

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus ehdottaa kaupunginvaltuustolle, että valtuusto päättää hyväksyä Kuninkojanlaakson asemakaavan korttelien 513 ja 514 hinnoitteluksi 100 €/k-m<sup>2</sup> ja vuokraprosentiksi 5% tontin hinnoittelun mukaan lasketusta arvosta.

Päätös