

## Raision kaupunkia koskevan vyöhykehinnoinnittelun hyväksyminen

Kaupunginhallitus 07.09.2026  
1043/10.00.02.00/2026

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

Raision kaupungin alueella on ollut käytössä kaupunginvaltuuston 21.9.2009 hyväksymä vyöhykehinnoinnittelu. Vyöhykehinnoinnitteluun on tehty hintapäivityksiä päätöksenteon jälkeen, joissa on tarkistettu hinnoittelun ajantasaisuutta. Viimeisin päivitys hinnoitteluun on tehty 2.4.2019. Vyöhykehinnoinnittelun mukaisia alueellisia hintoja on käytetty maanvuokrasopimusten hinnoitteluja valmistellessa niin sanottuina pohjahintoina. Vyöhykehinnoinnittelu on kuitenkin vanhentunut, eikä sitä ole voitu täysimääräisesti käyttää jokaisen hinnoittelun kohdalla. Hyväksytty vyöhykehinnoinnittelu ei esimerkiksi ota tarkemmin kantaa hinnoiteltavan alueen maankäyttölajeihin. Tällaisissa tilanteissa on päädytty kartoittamaan hinnoittelun oikeellisuutta ulkopuolisen arvioijan tai alueella vallitsevan muun markkinahinnan perusteella.

Vyöhykehinnoinnittelun on tarkoitus ohjata asuintonttien hinnoittelua ja asettaa myös kaupallisille ja teollisille tonteille käytettävä hintataso. Käytännössä aina kulloisenkin vallitsevan markkinahinnan taso selviää ainoastaan tarjouskilpailulla, mutta vyöhykehinnoinnittelun pohjahinta asettaa markkinahintatarkastelulle hyvän lähtökohdan. Hinnoittelua käytetään myös esimerkiksi tontinosien myynnin ja maankäyttösopimusten korvausten laskennan yhteydessä.

Tarjouspyynnöt uuden vyöhykehinnoinnittelun laatimiseksi on lähetetty 4.4.2025 valikoiduille toimijoille. Hinnoittelun toteuttajaksi valittiin tarjousten perusteella Catella Property Oy. Liitteen mukainen vyöhykehinnoinnittelun luonnos on toimitettu Raision kaupungille 31.12.2025 ja tämä asiakirja hyväksytään tällä päätöksellä.

Uudessa vyöhykehinnoinnittelussa on jaettu eri maankäyttölajit omiin taulukoihinsa ja näille määritetty alueelliset pohjahintojen vaihteluvälit. Hintatutkimuksessa on käytetty lähtötietoina toteutuneita maankauppoja ja vuokrasopimuksia viime vuosilta.

Uusi vyöhykehinnoinnittelu otetaan käyttöön heti, kun tämä päätös on lainvoimainen. Raision kaupungin vyöhykehinnoinnittelun päivitystarvetta tarkastellaan maapoliittisen ohjelman päivityksen yhteydessä, valtuustokausittain.

Esittelijä Kaupunginjohtaja Eero Vainio

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus ehdottaa valtuustolle, että valtuusto hyväksyy liitteenä olevan Raision kaupungin vyöhykehinnoinnittelun.

Pöytäkirja tämän asian osalta tarkastetaan heti kokouksessa.

Päätös