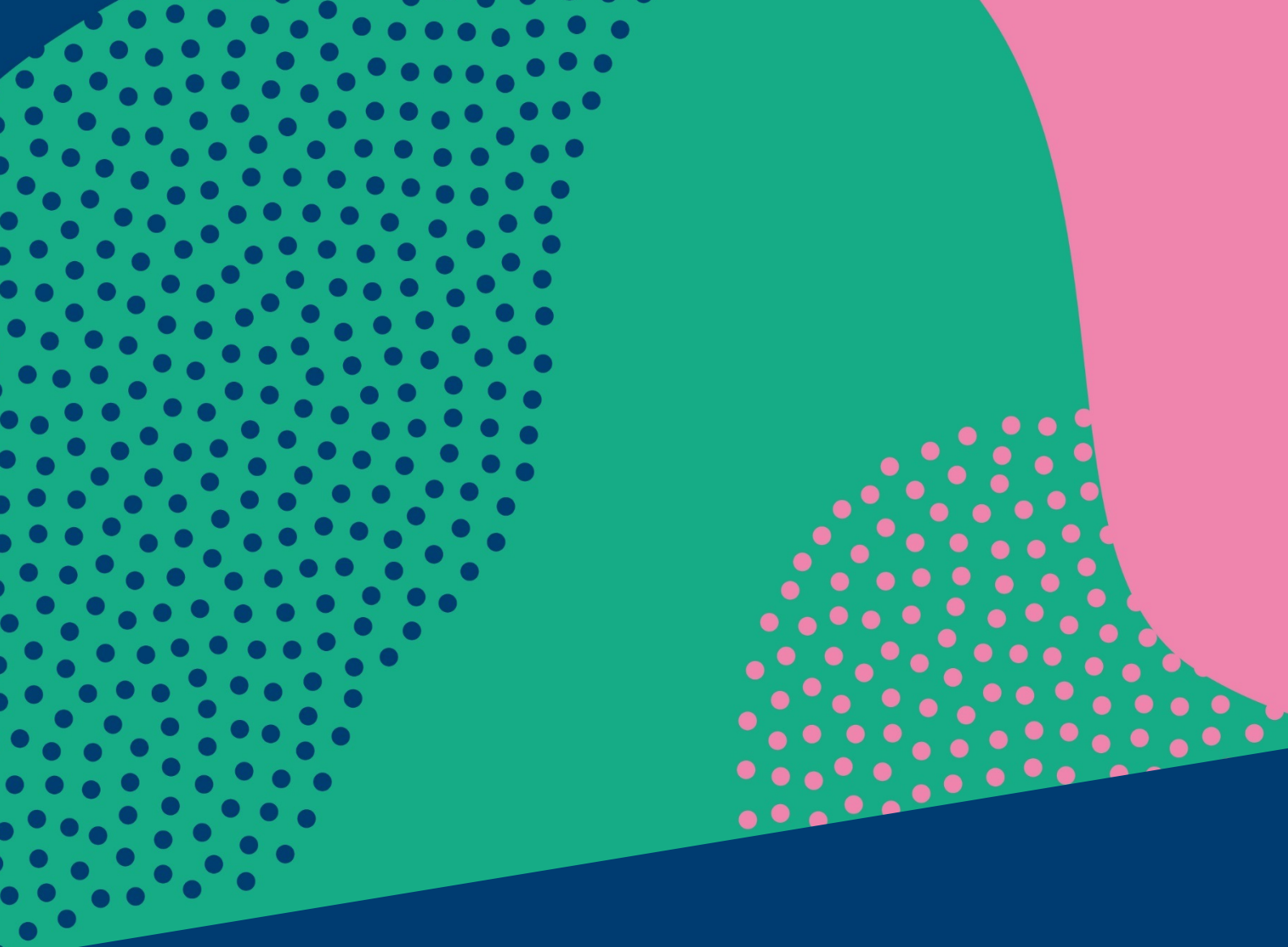




Raision kaupungin vyöhykehinnotteluohje

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa xx.xx.2026 § xx

raisio

SISÄLLYS

1. Ohjeen tarkoitus ja lähdeaineisto.....	2
2. Yleiset soveltamisperiaatteet	2
3. Yritystontit	2
4. Yhtiömuotoisen asumisen tontit.....	3
5. Omakotitontit.....	4
6. Tonttikohtainen harkinta	4
7. Liitteet	4

1. Ohjeen tarkoitus ja lähdeaineisto

Tällä ohjeella määritetään Raision kaupungin maa-alueiden hinnoittelussa käytettävät alueelliset ohjehinnat ja hintojen vaihteluvälit eri maankäyttölajeille. Ohjetta käytetään kaupungin omistamien tonttien ja tontinosien myynnin ja vuokrauksen valmistelussa sekä soveltuvien osin maankäyttösopimuskorvausten ja muiden maaomaisuuteen liittyvien laskelmien lähtökohtana.

Ohje perustuu Raision kaupungin puolueettomalla arvioitsijalla teettämään selvitykseen vyöhykehinnoittelusta (jäljempänä vyöhykehinnoitteluselvitys). Selvitys on tämän ohjeen viiteasiakirja. Aluerajaukset, tausta-aineisto ja yksityiskohtaiset arviointiperusteet tarkistetaan tarvittaessa viiteasiakirjasta.

Soveltamisperiaate. Taulukoiden hinnat ovat ohjeellisia vyöhykehintoja. Yksittäisen kohteen lopullisessa hinnoittelussa huomioidaan kohteen ominaisuudet, käyttötarkoitus, rakennusoikeus, sijainti, toteuttamiskelpoisuus, luovutusehdot ja ajantasainen markkinatilanne.

Vyöhykehintaa voidaan käyttää tontinluovutus- tai tarjouskilpailussa alimpana hyväksyttävänä pohjahintana.

2. Yleiset soveltamisperiaatteet

- Vyöhykehinta ilmaistaan rakennusoikeusneliömetriä kohti (€/k-m²), ellei taulukossa toisin todeta.
- Hinnan vaihteluväliä käytetään, kun saman vyöhykkeen kohteiden ominaisuudet tai sijainti poikkeavat toisistaan. Vaihteluvälin sisäinen hinta perustellaan valmisteluasiakirjoissa.
- Kun kohde poikkeaa olennaisesti vyöhykkeen tavanomaisesta tontista tai markkina-aineisto ei ole riittävä, hankitaan erillinen puolueeton arvio tai käytetään tarjouskilpailua.
- Myyntihinnan ja maanvuokran määrittelyssä noudatetaan lisäksi kaupungin kulloinkin voimassa olevia päätöksiä ja maanluovutusehtoja
- Vyöhykehinnoittelun ja ohjeistuksen ajantasaisuus tarkistetaan maapoliittisen ohjelman päivityksen yhteydessä tai aikaisemmin, jos markkinatilanne muuttuu olennaisesti.

3. Yritystontit

Yritystonttien hinnat on jaettu teollisuus- ja varistorakennusten tontteihin (T) sekä liike- ja toimitilarakennusten tontteihin (K). Aluerajaukset määräytyvät vyöhykehinnoitteluselvityksen karttojen mukaan.

Vyöhyke	Alue	T, €/k-m ²	K, €/k-m ²
1	Isosuo	15	–
2	Kantokankaan yritysalue	50–60	70–100
3	Raisiontie (länsi)	40	60
4	Raisiontehtaiden ympäristö	40	60
5	Kaanaanranta	–	50–70
6	Nesteen alue	30	–
7	Nuorikkalan alue	60	60–80
8	Keskusta	60	100
9	Ratsiatien alue	40	60
10	Raisiontie (itä)	50	70–90
11	Myllyn alue	80–100	100–140
12	Kuninkojan alue	80–100	100–140
13	Leilimaan alue	80–100	–
14	Muut alueet	30	50

4. Yhtiömuotoisen asumisen tontit

Yhtiömuotoisen asumisen tontteihin kuuluvat rivi- ja kerrostalotontit. Hinta määräytyy vyöhykkeen ja kohteen ominaisuuksien perusteella seuraavista vaihteluväleistä. Vyöhykkeiden 1–6 tarkat aluerajaukset esitetään vyöhykehinnointiselvityksen kartalla. Tonttien luovutus tapahtuu pääsääntöisesti tontinluovutuskilpailuilla, joissa ohjehinta on kilpailun lähtöhinta, jollei valmistelussa muuta ilmene.

Vyöhyke	Ohjehinta, €/k-m ²	Soveltamisohe
1	250	Korkeimman hintatason alue.
2	150–200	Hintataso valitaan kohteen sijainnin ja toteutusedellytysten perusteella.
3	80–150	Hintataso valitaan kohteen sijainnin ja toteutusedellytysten perusteella.
4	60–120	Hintataso valitaan kohteen sijainnin ja toteutusedellytysten perusteella.
5	80–150	Hintataso valitaan kohteen sijainnin ja toteutusedellytysten perusteella.
6	50–100	Hintataso valitaan kohteen sijainnin ja toteutusedellytysten perusteella.

5. Omakotitontit

Omakotitonttien osalta käytetään sijaintiin perustuvia hintaryhmiä. Selvityksessä ei ole muodostettu erillisiä aluerajattuja vyöhykkeitä, vaan jaottelu perustuu keskustan ja lähialueiden sekä kauempana keskustasta sijaitsevien alueiden eroon. Tonttien luovutus tapahtuu tontinluovutuskilpailulla, jossa valittu ohjehinta toimii kilpailun lähtöhintana.

Sijainti	Ohjehinta, €/m ²	Huomioitavaa
Keskusta ja lähialueet	50–60	Tonttikohtainen hinta valitaan vaihteluväliltä sijainnin ja tontin ominaisuuksien perusteella.
Kauempana keskustasta sijaitsevat alueet	30–40	Tonttikohtainen hinta valitaan vaihteluväliltä sijainnin ja tontin ominaisuuksien perusteella.

6. Tonttikohtainen harkinta

Vyöhyke- tai sijaintiryhmän mukainen hinta on valmistelun lähtökohta. Lopullinen hinta voidaan perustellusta syystä asettaa vaihteluvälin sisällä tai poikkeuksellisesti sen ulkopuolelle. Harkinnassa huomioidaan erityisesti:

- rakennusoikeuden määrä, käyttötarkoitus ja toteutettava rakentamistapa
- tontin koko, muoto, maaperä, korkeussuhteet ja rakentamiskelpoisuus
- liikenteellinen sijainti, saavutettavuus, palvelut ja kunnallistekninen valmius
- kohteen ranta-, maisema- tai muu erityinen sijaintiarvo
- luovutusehdot, mahdolliset rasitteet, puhdistamis- tai esirakentamisvastuut sekä toteuttamisaikataulu
- vertailukaupat, vuokratasot ja muu ajantasainen markkinanäyttö

7. Liitteet

Liitteenä vyöhykehinnotteluselvytys.