

Yhtiötettävien kiinteistöjen maapohjan hinnoittelu / Raision kaupunkikiinteistöt Oy

Kaupunginhallitus 02.11.2026
1221/10.00.02.00/2026

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

Hinnoiteltavat kohteet ovat kaupungilta perustettavalle yhtiölle Raision kaupunkikiinteistöt Oy siirrettäviä kiinteistöjä. Kohteet sijaitsevat kiinteistöillä 680-402-3-28 Santaaja (Santaajantie 79), 680-3-395-2 (Sairaalakatu 1) ja 680-3-348-1 (Raatimiehenkatu 3). Kohteita ei ole hinnoiteltu aiemmin, hinnoittelu koskee ainoastaan maapohjaa.

Hinnoiteltavien kohteiden tiedot ja nykyinen käyttö ovat seuraavat:

- 680-402-3-28 Santaaja (Santaajantie 79)
 - o 14 220 m²
 - o sosiaalista asumista palvelevia rakennuksia
 - o ei asemakaavaa, yleiskaavassa osoitettu virkistys- ja viheralueeksi (V)
- 680-3-395-2 (Sairaalakatu 1)
 - o 7 490 m²
 - o rakennusoikeus 1 540 k-m²
 - o asumispalvelua kehitysvammaisille henkilöille, ryhmäkoteja
 - o asemakaavassa osoitettu sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YS-3)
- 680-3-348-1 (Raatimiehenkatu 3)
 - o 2 295 m²
 - o rakennusoikeus 1 200 k-m²
 - o vammaispalvelujen yksikkö
 - o asemakaavassa osoitettu yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y1)

Kohteiden hinnoittelussa on lähdetty liikkeelle asemakaavan mukaisesta käyttötarkoituksesta tai tosiasiallisesta kiinteistön käytöstä.

Raision kaupungin vyöhykehinnoittelua käsitellään kaupunginvaltuustossa 16.11.2026 ja samaa vyöhykehinnoittelua on käytetty pohjana tässä hinnanmäärityksessä. Asemakaavan mukaisten tonttien 680-3-395-2 ja 680-3-348-1 arvonmäärityksessä voidaan hyödyntää vyöhykehinnoittelua. Yhtiömuotoisen rakentamisen rakennusoikeuden vaihteluväli näillä tonteilla on 60-120 €/k-m² ja 80-150 €/k-m² ja yritystonttien (K) 70-100 €/k-m² välillä. Tonttien käyttötarkoitukseen ja sijaintiin perustuen katsotaan käyväksi arvoksi 85 €/k-m². Kiinteistön 680-402-3-28 Santaaja osalta voidaan arviointiperusteena käyttää haja-asutusalueen asuinrakennuspaikan keskihintaa 15 €/m². Tätä käytetään yleisesti myös korvausten arvioinnissa arvonmäärityksessä vastaavan kohteen hintana. Vuokraprosentti on 5% maapoliittisen ohjelman mukaisesti kaikilla maankäyttölajeilla.

Kiinteistöjen arvot ja vuokrat

- 680-402-3-28 Santaaja
 - o kiinteistön arvo 213 300 €
 - o vuosivuokra 10 655 €

- 680-3-395-2
 - o kiinteistön arvo 130 900 €
 - o vuosivuokra 6 545 €
- 680-3-348-1
 - o kiinteistön arvo 120 000€
 - o vuosivuokra 6 000 €

Vuokrat yhteensä 23 210 €/v

Uudet vuokrasopimukset ehtoineen hyväksytään aikanaan hallintosäännön mukaisesti.

Kohteiden ulottuvuudet on esiteltyinä liitekartoilla.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Eero Vainio

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle, että

1. kiinteistöt 680-402-3-28 Santaaja, 680-3-395-2 ja 680-3-348-1 hinnoitellaan liitekartan mukaisilla alueilla tässä päätöksessä määritetyillä hinnoilla.
2. vuokraprosentti yllä mainituilla kiinteistöillä on 5 % tontin laskennallisesta kokonaisarvosta.

Päätös