

Kaupunginhallitus

04.10.2021

Kaupunginhallitus

§ 82 16.3.2020

Kaupunginhallitus

§ 373 30.11.2020

Asianro 674/10.00.02.03/2019

**§ 335****Tonttien 680-3-3100-4 ja 680-3-3100-5 osto-optio/ Kiinteistö Oy Raision Vesakuja 2 (aik. KS Kodit Oy ja Wihanto Oy perustettavan yhtiön nimissä)****Päätöshistoria**

Kaupunginhallitus 16.3.2020 82 §

"Tonttien 680-3-3100-4 ja 680-3-3100-5 varaaminen / KS Kodit Oy ja Wihanto Oy perustettavien yhtiöiden nimissä

Maankäyttöpäällikkö Outi Pekkala 4.3.2020:

KS Kodit Oy ja Wihanto Oy hakevat yhdessä myöhemmin perustettavien yhtiöiden nimissä varausta Kisakylän asemakaava-alueen kerrostalotontteihin 680-3-3100-4 ja 680-3-3100-5. Heillä on ollut suunnitteluvaraus tontteihin ja he ovat suunnitteluvarausaikana tehneet anomuksen tonttien varaamisesta. Tontin 4 pinta-ala on n. 1830 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus 2200 k-m<sup>2</sup>. Tontin 5 pinta-ala on n. 1917 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus 2200 k-m<sup>2</sup>. Tontit on asemakaavassa osoitettu merkinnällä AK-41 Kerrostalorakennusten korttelialue. Kumpaankin kerrostalotonttiin kuuluu lisäksi osuus korttelin tontista 6 (paikoitusalue LPA-29) sekä huoltorakennusten tontista 7 (AH-4). Tontti 6 (paikoitusalue) on kooltaan n.2504 m<sup>2</sup> ja sillä on rakennusoikeutta 500 k-m<sup>2</sup>. Huoltorakennusten tontti on kooltaan n. 1794 m<sup>2</sup> ja sillä on rakennusoikeutta 200 k-m<sup>2</sup>.

Anojien tavoitteena on toteuttaa tonteille kaksi asuinkerrostaloa pysäköintiratkaisuineen.

Tontit on hinnoiteltu kaupunginvaltuuston päätöksellä 4.9.2017 § 145 hintaan 130 €/k-m<sup>2</sup> ja vuosivuokra 5 %, minkä on katsottu vastaavan tonttien markkinahintaa. Tontin 4 myyntihinta olisi esitetyllä hinnoittelulla sekä huomioiden tontin osuus paikoitusalueesta ja huoltorakennusten alueesta kaikkiaan 325 000,00 euroa ja tästä määritelty perusvuokra 16 250,00 euroa/vuosi. Tontin 5 myyntihinta olisi esitetyllä hinnoittelulla samoin 325 000,00 euroa ja tästä määritelty perusvuokra 16 250,00 euroa/vuosi.

Varausta haetaan tontin 4 osalta 31.10.2020 asti (n. 7 kk) ja tontin 5 osalta 31.10.2021 asti (n. 1 v 7 kk).

Vuokrasopimuksen/kauppakirjan ehtoineen hyväksyy aikanaan hallintosääntö mukaisesti tekninen johtaja.

Kaupunginhallitus

04.10.2021

---

Päätösehdotus

Kaupunginjohtaja Ari Korhonen

Kaupunginhallitus varaa tontit 3-3100-4 ja 3-3100-5 KS Kodit Oy:lle ja Wihanto Oy:lle myöhemmin perustettavien yhtiöiden lukuun. Tontti 4 varataan 31.10.2020 asti ja tontti 5 31.10.2021 asti. Jotta varaus tulisi voimaan, varaajan on tontin 4 osalta 10.4.2020 mennessä ja tontin 5 osalta 10.4.2021 mennessä maksettava kaupungille kustakin tontista 8125,00 euron suuruinen varausmaksu. Varausmaksu hyvitetään vuosivuokrassa/kauppahinnassa, mikäli vuokrasopimus/kauppa tehdään varaustajan kuluessa. Mikäli vuokrasopimusta/kauppaa ei varaajasta johtuvista syistä synny, varausmaksu jää kaupungille.

Päätös

Kaupunginhallitus hyväksyi ehdotuksen yksimielisesti.”

Kaupunginhallitus 30.11.2020 373 §

”Tonttien 680-3-3100-4 ja 680-3-3100-5 varaustajan jatkaminen / KS Kodit Oy ja Wihanto Oy perustettavien yhtiöiden nimissä

Tekninen johtaja Antti Korte ja maankäyttöpäällikkö Outi Pekkala 25.11.2020:

Kaupunginhallituksen päätöksen mukaisesti tontin 680-3-3100-4 varausmaksu on maksettu ja varausaika on ollut 31.10.2020 asti. Varaaja on nyt anomuksellaan 28.10.2020 anonut, että tontin varausaika jatkettaisiin vuodelle eli 31.10.2021 asti. Tontin 680-3-3100-5 varausaika esitetään samaten jatkettavaksi vuodelle eli 31.10.2022 asti. Tontin 680-3-3100-5 osalta 8125,00 euron suuruinen varausmaksu tulisi keväällä tehdyn varauspäätöksen mukaisesti maksuun 10.4.2021 mennessä.

Perusteluna anomukselleen varaaja esittää yhteistyökumppaneiden koronaepidemian johdosta viivästyneen päätöksenteon. Varaajalla on kuitenkin vielä tämän vuoden puolelle sovittuja neuvotteluja hankkeen eteenpäin viemiseksi.

Asian valmistelun yhteydessä ei ole nähty estettä varausaikojen jatkamiselle. Näin pitkästä varausajasta on kuitenkin syytä periä varausmaksu myös tontin 680-3-3100-5 osalta aiemman päätöksen aikataulun mukaisesti

Päätösehdotus

Kaupunginjohtaja Eero Vainio

Kaupunginhallitus jatkaa tontin 680-3-3100-4 varausaika vuodelle eli 31.10.2021 asti eikä peri tämän johdosta lisävarausmaksu. Tontin 680-3-3100-5 osalta varausaika jatketaan 31.10.2022 asti. Jotta varaus tontin 680-3-3100-5 osalta tulisi voimaan, on varaajan maksettava 8125,00 euron suuruinen varausmaksu aiemman varauspäätöksen mukaisesti 10.4.2021 mennessä.

Varausmaksu hyvitetään vuosivuokrassa/kauppahinnassa, mikäli vuokrasopimus/kauppa tehdään varausajan kuluessa. Mikäli vuokrasopimusta/kauppaa ei varaajasta johtuvista syistä synny, varausmaksu jää kaupungille.

Päätös

Kaupunginhallitus hyväksyi ehdotuksen yksimielisesti.”

**Maankäyttöjohtaja Outi Pekkala 27.9.2021:**

Varaajat ovat nyt varausaikana perustaneet tonteille toteutettavaa hanketta varten yhtiön Kiinteistö Oy Raision Vesakuja 2. Yhtiö anoo nyt kaupungilta, että tonteista 680-3-3100-4 ja 680-3-3100-5 ja niihin liittyvistä osuuksista tontteihin 680-3-3100-4 (LPA 29) ja 680-3-3100-7 (AH-4) tehtävään vuokrasopimukseen voitaisiin lisätä osto-optio siten, että osto-optio olisi käytettävä vuoden sisällä vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta.

Tonttien varausmaksut on maksettu ajallaan.

Yhtiö on suunnitellut tonteille toteutettavaksi hanketta, jota varten tontit tul-tai-siin yhdistämään ja näin muodostettavalle tontille toteutettaisiin asuinkerros-talo senioriasumiseen (n. 60 asuntoa) ja tehostetun palveluasumisen yksikkö (28 asuntoa). Hanketta on käyty läpi kaupungin eri viranomaisten kanssa.

Asian valmistelun yhteydessä ei ole nähty estettä osto-option lisäämiselle ko. tonttien vuokrasopimukseen. Myös viereiset kerrostalotontit on aikanaan myyty.

Vuokrasopimuksen/kauppakirjan ehtoineen hyväksyy uuden hallintosäännön mukaisesti kaupunkikehitysjohtaja.

Oheismateriaali

9 Sijaintikartta 680-3-3100-4\_5.pdf

**Päätösehdotus**

Kaupunginjohtaja Eero Vainio

Kaupunginhallitus hyväksyy tonteista 680-3-3100-4 ja 680-3-3100-5 ja niihin liittyvistä osuuksista tontteihin 680-3-3100-4 (LPA 29) ja 680-3-3100-7 (AH-4) tehtävään vuokrasopimukseen sisällytettäväksi ehdon, jonka mukaan vuokra-laisella on yhden vuoden kuluessa vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta oi-keus lunastaa tontit/osuudet tontteihin omakseen hinnalla, joka on 20 kertaa kulloinkin voimassa oleva indeksitarkistettu vuosivuokra.

**Päätös**

Kaupunginhallitus hyväksyi ehdotuksen yksimielisesti.

Tiedoksi

Kiinteistö Oy Raision Vesakuja 2  
Marja Salminen, Tekninen keskus, talous- ja hallintopalvelut  
Markku Mäkinen, Maankäyttöpalvelut

