

## § 27

**Kuloistenniitty 1 -alueen tonttien hinnoittelu ja luovutusmenettely**

Kaupunkikehitysjohtaja Samu Mattila 9.12.2021:

Kuloistenniitty 1 -alueen asemakaava on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 1.11.2021. Raision kaupungin investointiohjelman mukaisesti alueen kunnallistekniikkaa rakennetaan vuosien 2022–2023 aikana. Suunnitelmien mukaisesti kunnallistekniikka valmistuu Kuloistenniitty 1 -alueen 26:lle tontille siten, että ensimmäisessä vaiheessa rakennetaan Kuloistenniitynkatua kiertoliittymään asti, osa Leppäkertunkatua, Perhosenkatu ja Perhosenraitti.

Alueen rakentumisen varmistumista ajatellen on alueelle tehty yksi suunnitteluvaraussopimus SRV Yhtiöt Oyj:n kanssa, korttelista AK-47. Sopimus edellyttää varausanomuksen tekemistä kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun asemakaava on saanut lainvoiman. Tässä sopimuksessa mainitaan, että sopimusalueen tonttien käypänä arvona pidetään kahden yhdessä valitun riippumattoman kiinteistöarvioijan tekemää arviota, joiden pohjalta kaupunginvaltuusto hyväksyy rakennusoikeudelle käyvän hinnan.

Riippumattomat kiinteistöarvioinnit on toteutettu loka–marraskuussa 2020. Niiden sisältöä ja hintatasoa voidaan pitää edelleen ajantasaisena. Hintarviot ovat vaihteluvälillä 180–230 €/k-m<sup>2</sup>, jolloin arvioiden tarkaksi keskiarvoksi muodostuu 205 €/k-m<sup>2</sup>. Tätä keskiarvoa voidaan pitää suunnitteluvaraussopimuksen mukaisena hintana sopimustonteille.

Kuloistenniityn tontteja kohtaan on ollut erittäin paljon kiinnostusta jo alueen asemakaavan laatimisen yhteydessä. Suunnitteluvaraussopimuksen ulkopuolelle jäivät tontit esitetäänkin luovutettaviksi tarjouskilpailun perusteella.

Alueen tontit on tarkoitus luovuttaa rakennettaviksi säännöllisin väliajoin ja rakentamista vaiheistaen, kunnallistekniikan sallimissa puitteissa, vuodesta 2022 alkaen. Tarjouskilpailuun tonteille asetetaan minimipohjahinta, jonka päälle saa tarjota. Lisäksi tarjouskilpailuun tullaan asettamaan laadullisia kriteereitä. Tarjouskilpailu muodostuu siis tontin hinnan ja laadullisten kriteerien yhdistelmästä. Tarjouskilpailun pisteytysperiaatteista ja laadullisista kriteereistä päättää erikseen kaupunkikehitysjaosto.

Kuloistenniitty 1 -alue on määritetty seudullisesti ARA vyöhykehinnaltaan tasolle 155 €/k-m<sup>2</sup> (C-vyöhykehinta). ARA:n vyöhykehintaa käytetään tarjouskilpailun minimipohjahintana.

Kaikkien alueen tonttien luovutusmuotona on vuokraus. Perusvuokra on 5 % hyväksytyyn tarjouskilpailun tarjouksen mukaisesta kauppahinnasta.

**Päätösehdotus**

Kaupunginjohtaja Eero Vainio

Kaupunkikehitysjaosto ehdottaa kaupunginhallitukselle ja eteenpäin valtuustolle, että valtuusto hyväksyy

- Kuloistenniitty 1 -alueen tonttien minimipohjahinnaksi 155 €/k-m<sup>2</sup> sekä
- suunnitteluvaraussopimuksessa määritettyjen AK-47 korttelin tonttien hinnaksi 205 €/k-m<sup>2</sup> sekä
- suunnitteluvaraussopimuksen ulkopuolelle jäävien Kuloistenniitty 1 -alueen tonttien luovutustavaksi tarjouskilpailun
- kaikkien alueen tonttien luovutusmuodoksi vuokrauksen, jossa vuosivuokra on 5 % hyväksytyyn tarjouksen mukaisesta kauppahinnasta.

Pöytäkirja tämän asian osalta tarkastetaan heti.

**Päätös**

Kaupunkikehitysjaosto hyväksyi ehdotuksen yksimielisesti.

## Tiedoksi

Kaupunginhallitus

