

Kaupunginhallitus

24.01.2022

Kaupunkikehitysjaosto

§ 27 15.12.2021

Asianro 1279/10.00.02.00/2021

§ 14**Kuloistenniitty 1 -alueen tonttien hinnoittelu ja luovutusmenettely****Päätöshistoria**

Kaupunkikehitysjaosto 15.12.2021 27 §

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. Hinta-arviot ovat vaihteluvälillä 180–230 €/k-m², jolloin arvioiden tarkaksi keskiarvoksi muodostuu 205 €/k-m². Tätä keskiarvoa voidaan pitää suunnitteluvaraussopimuksen mukaisena hintana sopimustonteille.

Kuloistenniityn tontteja kohtaan on ollut erittäin paljon kiinnostusta jo alueen asemakaavan laatimisen yhteydessä. Suunnitteluvaraussopimuksen ulkopuolelle jäävät 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.

Kaupunginhallitus

24.01.2022

Kuloistenniitty 1 -alue on määritetty seudullisesti ARA vyöhykehinnaltaan tasolle 155 €/k-m² (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-m² sekä
- suunniteluvaraussopimuksessa määritettyjen AK-47 korttelin tonttien hinnaksi 205 €/k-m² sekä
- suunniteluvaraussopimuksen ulkopuolelle jäävien Kuloistenniitty 1 -alueen tonttien luovutustavaksi tarjouskilpailun
- kaikkien alueen tonttien luovutusmuodoksi vuokrauksen, jossa vuosi- vuokra on 5 % hyväksytyyn tarjouksen mukaisesta kauppahinnasta.

Pöytäkirja tämän asian osalta tarkastetaan heti.

Päätös

Kaupunkikehitysjaosto hyväksyi ehdotuksen yksimielisesti.

Päätösehdotus

Kaupunginjohtaja Eero Vainio

Kaupunginhallitus ehdottaa valtuustolle, että valtuusto hyväksyy

- Kuloistenniitty 1 -alueen tonttien minimipohjahinnaksi 155 €/k-m² sekä
- suunniteluvaraussopimuksessa määritettyjen AK-47 korttelin tonttien hinnaksi 205 €/k-m² sekä
- suunniteluvaraussopimuksen ulkopuolelle jäävien Kuloistenniitty 1 -alueen tonttien luovutustavaksi tarjouskilpailun
- kaikkien alueen tonttien luovutusmuodoksi vuokrauksen, jossa vuosi- vuokra on 5 % hyväksytyyn tarjouksen mukaisesta kauppahinnasta.

Pöytäkirja tämän asian osalta tarkastetaan heti.

Päätös

Jani Suominen teki Jonni Moislahden ja Tanja Parkon kannattamana seuraavan ehdotuksen: Päätösehdotuksen kolmas kohta muutetaan kuulumaan seuraavasti "suunnitteluvaraussopimuksen ulkopuolelle jäävien Kuloistenniitty 1 alueen tonttien luovutustavaksi tarjouskilpailun, joka toteutetaan tontin hinnan ja laadullisten kriteerien yhdistelmänä" ja että päätösehdotukseen lisätään neljänneksi kohdaksi "laadulliset kriteerit valmistelee ja tarjoukset käsittelee kaupunkikehitysjaosto tai sen nimeämä erillinen valintaraati".

Pidettiin neuvottelutauko klo 20.06-20.10.

Kaupunginhallitus hyväksyi Jani Suomisen tekemän ehdotuksen yksimielisesti ja päätti, että

kaupunginhallitus ehdottaa valtuustolle, että valtuusto hyväksyy

- Kuloistenniitty 1 -alueen tonttien minimipohjahinnaksi 155 €/k-m² sekä
- suunnitteluvaraussopimuksessa määritettyjen AK-47 korttelin tonttien hinnaksi 205 €/k-m² sekä
- suunnitteluvaraussopimuksen ulkopuolelle jäävien Kuloistenniitty 1 alueen tonttien luovutustavaksi tarjouskilpailun, joka toteutetaan tontin hinnan ja laadullisten kriteerien yhdistelmänä
- laadulliset kriteerit valmistelee ja tarjoukset käsittelee kaupunkikehitysjaosto tai sen nimeämä erillinen valintaraati
- kaikkien alueen tonttien luovutusmuodoksi vuokrauksen, jossa vuosivuokra on 5 % hyväksytyyn tarjoukseen mukaisesta kauppahinnasta.

Pöytäkirja tämän asian osalta tarkastettiin heti.

