

Vanhan Varvin alueen hinnoittelu- ja luovutusperiaatteet

Konserni- ja kaupunkikehitysjäosto 07.11.2022 § 107

Valmistelija kaupungingeodeetti Matti Kivistö

Varvin alueen asemakaava on tullut voimaan 12.01.2022.

Liite A § 107 Asemakaava

Kaava-alueella on nykyisin kuusi loma-asuntotarkoituksiin vuokrattua vuokra-aluetta, joiden vuokrasopimukset ovat alun perin päättyneet 31.12.2017. Vuokrasopimusten voimassaoloaika on jatkettu asemakaavan keskeneräisyyden vuoksi siten, että sopimukset ovat päättymässä 31.12.2022. Vuokrasopimuksista neljä on yksityisten omistuksessa ja kaksi yhdistyksillä. Nykyiset vuokrat ovat tontin koosta riippuen 270 – 450 euroa vuodessa. Suurimman n. 1 ha suuruisen vuokra-alueen vuosivuokra on 736 euroa.

Asemakaavan myötä kaupungin omistamat vuokra-alueet muuttuvat AP (Asuinpienalojen korttelialue) ja YP (Perinnehorttelialue) - tonteiksi. Näiden lisäksi kaupungin omistamille alueille on kaavoitettu kaksi muuta AP-aluetta

Alueen käyttötarkoituksen muututtua kaupungin täytyy päättää vanhojen vuokrasopimusten jatkosta sekä alueen hinnoittelusta tontteja luovutettaessa.

Hinnat vapailla markkinoilla

Morsiussaaren hinnoittelun valmistelua varten vuonna 2017 tilattiin ulkopuolisilta konsulteilta arviot, joiden yhteydessä selvitettiin Kokkolan ja sen ympäristön vapailla markkinoilla tapahtuneita rantaan rajoittuvien omakotitonttien hintoja. Selvityksessä löydettiin vertailukelpoisia kauppvoja 12 kappaletta Luodosta, Vöyristä, Kokkolasta ja Kalajoelta.

Vertailukauppojen pinta-alojen mediaani oli 1 979 m² ja keskiarvo 2 501 m². Rakennusoikeutta tonteilla oli keskiarvoltaan 340 kem². Kauppahintojen mediaani oli 80 500 euroa ja keskiarvo 75 700 euroa. Kerrosneliöhintojen mediaani oli 239 euroa/kem² ja keskiarvo 255 euroa/kem². Selvityksen tuloksia voidaan edelleen käyttää suuntaa antavina, vaikka sen tekemisestä on kulunut jo muutama vuosi.

Messualueen tontit

Asuntomessualueen rantatontit myytiin vuonna 2010. Tonttien pinta-alat vaihtelivat 1 200 – 1 300 m² ja kauppahinnat 85 120 – 90 440 euron välillä. Kerrosneliöhinnat olivat e=0,25 tonttitehokkuudella 280 euroa/kem² ja e=0,30 tonttitehokkuudella 233,5 euroa/kem².

Morsiussaari

Varvin alue ja Morsiussaari ovat pitkälti vertailukelpoisia, koska ne ovat molemmat olleet kauan loma-asuntokäytössä ennen kaavoitusta.

Kaupunginvaltuusto päätti 27.05.2019 § 38 Morsiussaaren hinnoittelun osalta mm. seuraavaa:

- 1 tonttien lähtöarvona hinnoittelussa käytettiin 65 euroa/m², jolla tontti hinnoiteltiin 1 200 m²:iin asti. Tämän pinta-alan ylittävän lisäalueen hintana käytettiin 2 euroa/m². Yhden vuokra-alueen kohdalla lisäalue hinnoiteltiin 6 euroa/m².
- 2 Lähtöarvoa korjattiin vesijätön/rantamatalan laadun, ilmansuunnan ja vapaan näkymän perusteella. Lisäksi tonteilla, joilla on kookas merimerkki, näkymäprosenttia alennetaan 5%-yksikköä.
- 3 Tonttien, joilla on suojeltava huvilarakennus, myyntihintaa alennetaan 10 %:lla.

Luovutustavasta Morsiussaassa kaupunginvaltuusto päätti, että:

- 1 Nykyisille vuokralaisille annetaan etuoikeus tonttien ostamiseen.
- 2 Omakotirakentamiseen luovutusmuoto on myynti. Rakennuslupa omakotitalon rakentamiseen myönnetään ainoastaan omistustontille.
- 3 Nykyisille vuokralaisille annetaan mahdollisuus vuokrata tontti huvilakäyttöön kymmenen vuoden ajaksi.
- 4 Vuokran suuruus on 5% tontin myyntihinnasta. Vuokran suuruutta tarkistetaan vuosittain elinkustannusindeksin muutoksen perusteella.
- 5 Vuokrasopimukset ovat vapaasti siirrettävissä.
- 6 Vuokralaisella on mahdollisuus vuokra-aikana ostaa tontti omakseen ostohetkellä voimassa olevalla tonttihinnalla
- 7 Mikäli vuokralainen ei osta tonttia vuokrasopimuksen päättyessä, kaupunki lunastaa vuokralaisen rakennukset niiden teknisestä nykyarvosta.

Asemakaavamerkinnot

Morsiussaaren tonttien ja Varvin tonttien merkittävien asemakaavallinen ero on, että Morsiussaassa kaavamerkintä on AO (Erillispienalojen alue) ja rakennusoikeus 300 kem², kun taas Varvissa kaavamerkintä on AP (Asuinpienalojen alue) ja rakennusoikeus on tonttitehokkuudella $e=0,30$. AP-merkintä sallii alueelle yhtiömuotoisen, korkeintaan kaksiasuntoisen asuinrakennuksen rakentamisen ja tonttitehokkuus $e=0,30$ tarkoittaa, että tontin pinta-alasta saa rakentaa 30 %.

Rakennusoikeudeksi tulee nykyisten vuokra-alueiden kohdalla 353 – 707 kem2. Kaupunki on luovuttaessaan tontteja yhtiömuotoiseen rakentamiseen käyttänyt hintana alueen omakotitalotontin hintaa 1,5-kertaisena.

Varvin alueella on asemakaavassa myös merkinnällä YP olevia vuokra-alueita, joiden rakennustehokkuus on 0,15 jolloin niiden rakennusoikeus vaihtelee 329 – 1024 kem2.

Asemakaavan mukaisille YP-tonteille voidaan sijoittaa alueen kulttuuri-, maisema- ja rakennusperintöarvot huomioivaa museo-, seurakunta-, palvelu-, harrastus- ja työpajatoimintaa sekä asumista. Y-tonttien hinnoittelussa on useiden arviolausuntojen mukaan käytetty 50-60 % pientalotonttien hinnoista.

Kokouksessa esitellään alustava laskelma tonttien hinnoiksi ja ehdotus luovutusperiaatteiksi.

Kaupunginjohtaja	Konserni- ja kaupunkikehitysjaosto käy asiasta lähetekeskustelun ja päättää vuokralaisten kuulemisesta.
Päätös	Konserni- ja kaupunkikehitysjaosto kävi lähetekeskustelun asiasta ja päätti että vuokralaisia kuullaan.

Konserni- ja kaupunkikehitysjaosto 20.05.2024 § 75
1053/10.00.02/2022

Valmistelija	Kaupungingeodeetti Matti Kivistö
	Vuokralaisia on kuultu kirjallisesti. Vuokralaisten toimittamat kannanotot ovat oheisaineistossa.
	Oheisaineisto Vuokralaisten kannanotot
	Vanhan Varvin nykyisiä vuokrasopimuksia on jatkettu kaupunginhallituksen päätöksellä siten, että ne ovat voimassa 31.12.2024 saakka. Saatujen kannanottojen vuoksi vuokra-alueiden luovutushinnasta ja luovutustavasta on syytä käydä uusi lähetekeskustelu ennen jatkovalmistelua ja asian viemistä kaupunginhallituksen käsittelyyn.
Kaupunginjohtaja	Konserni- ja kaupunkikehitysjaosto käy asiasta lähetekeskustelun.
Päätös	Konserni- ja kaupunkikehitysjaosto hyväksyi päätösesityksen.