

Vanhan Varvin alueen hinnoittelu- ja luovutusperiaatteet

Konserni- ja kaupunkikehitysjaosto 16.04.2026
1053/10.00.02/2022

Valmistelija Kaupungingeodeetti Kim Harlamow

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt Varvin alueen asemakaavan ja se on tullut voimaan 12.1.2022. Valtuusto on 21.10.2024 § 95 käsitellyt Vanhan varvin alueen tonttien hinnoittelua ja valtuusto palautti asian yksimielisesti uuteen valmisteluun. Valmistelua evästettiin seuraavasti: ”Perinnekorttelin ja asuin-, pientalokorttelin hinnat määritellään vastaamaan Morsiussaaren hintoja esim. tontista 107-19-1 ei ylitettäisi 90 000 euron hintaa ja KTU saisi jatkaa vuokralaisena kohtuullisella vuosivuokralla esim. 1500 euroa/vuosi, mikä on vertailukelpoinen muihin yhdistyksiin.” Oheismateriaalina valtuuston päätös sekä aikaisemmat käsittelyt.

Valtuuston 21.10.2024 § 95 päätöksessä valmistelijan esitys Vanhan Varvin vuokra-alueiden hinnoitteluksi on:

AP-tontit:

- rantaan rajoittuva tontti 70 euroa/m²,
- rakennusalan ulkopuolinen alue ja tulvavaara-alue 35 euroa/m²

YP-tontit:

- rantaan rajoittuva 63 euroa/m²
- rakennusalan ulkopuolinen alue 31,5 euroa/m²
- sisämaan tontti 50 euroa/m²
- rakennusalan ulkopuolinen alue 25 euroa/m²

Perushinnat ovat siten:

Vuokra-alue-tunnus (tontti)	Euroa
V3101 (107-17-4)	126 000
V3101 (107-18)	230 025
V3102 (107-17-5)	128 940
V3103 (107-17-6)	69 580
V3104 (107-17-7)	119 448
V3105 (107-19-2)	133 749
V3106 (107-19-1)	223 902

Perushintaan esitetään seuraavia korjaustekijöitä:

- vuokra-alueella sijaitseva suojeltu rakennus -10% / rakennus
- rakennusosalalla sijaitseva muinaisjäännös -10% / muinaisjäännös
- rantamatala -10%
- pitkä vapaa vesistönäkymä +15%

Mikäli vuokra-alueella on useita korjaustekijöitä, korjausprosenttien yhteenlaskettu määrä lisätään tai vähennetään perushinnasta.

Korjaustekijät ovat siten kohteittain:

Vuokra-alue-tunnus (tontti)	korjaus-%
V3101 (107-17-4)	-10%
V3101 (107-18)	-20%
V3102 (107-17-5)	-10%
V3103 (107-17-6)	-10%
V3104 (107-17-7)	-40%
V3105 (107-19-2)	+15%
V3106 (107-19-1)	-5%

Korjausten jälkeen vuokra-alueiden lopullisiksi hinnoiksi esitetään:

V3101 (107-17-4)	113 400 euroa
V3101 (107-18)	184 020 euroa
V3102 (107-17-5)	116 046 euroa
V3103 (107-17-6)	62 622 euroa
V3104 (107-17-7)	71 669 euroa
V3105 (107-19-2)	153 811 euroa
V3106 (107-19-1)	212 707 euroa

Mikäli tontteja jaetaan pienempiin osiin, käytetään hinnoittelussa edellä esitettyjä periaatteita ottaen huomioon, miten esim. suojellut rakennukset sijoittuvat tonteille.

Kaupungin erikseen luovutettaviksi tulevien tonttien hinnoiksi esitetään:

107-17-1 177 873 euroa. Hinnassa on huomioitu tulvavaara-alueen hintana -50% rakennusalan hinnasta (68,25 euroa/m²).

108-3-xx 184 288 euroa (62,05 euroa/m²).

Hinnat esitetään sidottavaksi elinkustannusindeksin (1951:10=100) vuoden 2025 keski-indeksiin siten, että hintaa tarkistetaan vuosittain tammikuussa edellisen vuoden keski-indeksiin mukaan myös siltä ajalta, kun päätös mahdollisesti on valitusprosessissa.

Liite A Hintakartta

Kaikkien Vanhan Varvin tonttien luovutusmuodoksi esitetään vaihtoehtoisesti vuokrausta tai myyntiä vuokralaisen toiveen mukaan. Vuosivuokraksi esitetään 5% myyntihinnasta. Vuokra-aika 40 vuotta ja vuokratontti on mahdollista lunastaa omaksi myös kesken vuokratuon. Maksettua vuokraa ei hyvitetä kauppahinnassa. Mikäli nykyinen vuokralainen ei halua ostaa tai vuokrata tonttia, kaupunki lunastaa tontille jäävät rakennuksen niiden teknisestä nykyarvosta ja tontti laitetaan vapaasti haettavaksi. Teknisen nykyarvon määrittämiseen käytetään ulkopuolista asiantuntijaa.

Kaupungin yleisesti käyttämissä vuokrasopimuksissa ja kauppakirjoissa on kohta, jonka mukaan vuokralaisen tai ostajan on rakennettava tontti kahden vuoden kuluessa.

Vanhan Varvin osalta voidaan todeta, että AP-tontteja ei ole rakennettu asemakaavan mukaisesti, mutta niillä olevia huviloita voi kunnostaa ja ylläpitää. Erityisesti nykyisten vuokralaisten jatkaessa olisi kohtuutonta vaatia, että alueet tulisi rakentaa asemakaavan mukaisesti. Niissä tapauksissa, kun alueen nykyinen haltija ei halua vuokrata tai ostaa, rakentamisvelvollisuus voidaan ottaa luovutuskirjaan.

YP-tonttien voidaan tulkita olevan jo tällä hetkellä rakennettu asemakaavan mukaisesti, vaikka rakennusoikeutta on vielä käytettävissä.

Valtuuston 21.10.2024 § 95 päätös esitellään kokouksessa ja samalla Konserni- ja kaupunkikehitysjaosto käy lähetekeskustelun asian valmistelun käynnistämiseksi.

Kaupunginjohtaja

Konserni- ja kaupunkikehitysjaosto käy asiasta lähetekeskustelun.

Päätös