

Varvin uuden asuinalueen kortteli 2 - tontinosien hinnoittelu

Konserni- ja kaupunkikehitysjaosto 16.04.2026
565/10.00.02/2023

Valmistelija kaupungeingeodeetti Kim Harlamow

Varvin alueelle on 27.8.2025 voimaantulleessa asemakaavassa tullut 13kpl omakotitalotontteja, joiden lisäksi korttelissa 2, tontinosien luovutus alueelta tulee mahdolliseksi.

Tontinosien hinnoittelu

Varvin uudella asuinalueella ei ole vahvistettua hintaa. Kaupungin muilla alueilla on käytössä kaupunginvaltuuston 3.4.2017 § 28 päättämä hinnasto, jota päivitetään vuosittain elinkustannusindeksin muutoksen perusteella. Hinnoittelua varten on pyydetty ulkopuolinen arviolausunto asiantuntijalta alueen tonttien arvoista.

Alue on verrattavissa Morsiussaareen. Morsiussaaren hinnoittelu on saanut lainvoiman, joten samaa hintatasoa voidaan pitää Varvissa käytettävän hinnoittelun vertailukohtana. Hinnoittelupäätöksessä rantaan rajoittuvilla tonteilla hinta oli 65 euroa/m² ja sisämaan tonteilla 40 euroa/m². Em. hintoja käytettiin 1200 m²:iin asti. Sen yli mennyt pinta-ala hinnoiteltiin pääsääntöisesti 2 euroa/m².

Vertailun vuoksi todettakoon, että tällä hetkellä kaupunki myy tontteja Puntuksen alueelta 42,15 euroa/m² ja korttelit 31,33 ja 34 52,14 euroa/m² hinnalla. Asuntomessualueen ei-rantaan rajoittuvien tonttien hinta on 52,14 euroa/m². Rantaan rajoittuvia asuntotontteja kaupungilla ei ole tarjolla.

Vanhan Varvin hinnoittelun käsittelyssä todetaan, että Maanmittauslaitoksen kahden eri tutkimuksen mukaan rantatontit ovat Pohjanmaalla keskimäärin 2 - 2,33 kertaa mannertonttia kalliimmat. (Konserni ja kaupunkikehitysjaosto 17.6.2024 § 83)

Kaavamerkinnot ja rakennusoikeus

Morsiussaarella asemakaavamerkintä on AO (Erillispientalojen korttelialue). Kaikilla tonteilla sijainnista ja koosta riippumatta on rakennusoikeutta 300 kem².

Varvin alueen asemakaavamerkintä on AO 260 kem² + 40 kem².

Asiantuntijan määrittämää arviota yksikköhinnaksi voidaan pitää kaupungin käyttämän hinnoittelun perusteena.

Oheisaineisto Arviolausunto

Näiden kaupungilta ostettavien rantaan rajoittuvien tontinosien hinnaksi ehdotetaan 60 euroa / m².

Oheisaineisto

Hintakartta, tontinosat, kortteli 2

Kaupunginjohtaja

Konserni- ja kaupunkikehitysjaosto päättää esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle että, korttelissa 2 tontinosien hinta on 60 euroa / m² oheisaineiston Hintakartta tontinosat kortteli 2 mukaisesti. Hintoja tarkistetaan vuosittain elinkustannusindeksin (1951:10=100) muutoksen perusteella.

Päätös