

## Varvin uuden asuinalueen kortteli 2 - tontinosien hinnoittelu

Konserni- ja kaupunkikehitysjaosto 16.04.2026 § 62

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/m<sup>2</sup> ja sisämaan tonteilla 40 euroa/m<sup>2</sup>. Em. hintoja käytettiin 1200 m<sup>2</sup>:iin asti. Sen yli mennyt pinta-ala hinnoiteltiin pääsääntöisesti 2 euroa/m<sup>2</sup>.

Vertailun vuoksi todettakoon, että tällä hetkellä kaupunki myy tontteja Puntuksen alueelta 42,15 euroa/m<sup>2</sup> ja korttelit 31,33 ja 34 52,14 euroa/m<sup>2</sup> hinnalla. Asuntomessualueen ei-rantaan rajoittuvien tonttien hinta on 52,14 euroa/m<sup>2</sup>. 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 kem<sup>2</sup>.

Varvin alueen asemakaavamerkintä on AO 260 kem<sup>2</sup> + 40 kem<sup>2</sup>.

Asiantuntijan määrittämää arviota yksikköhinnaksi voidaan pitää kaupungin käyttämän hinnoittelun perusteena.

Oheisaineisto Arviolausunto

Näiden kaupungilta ostettavien rantaan rajoittuvien tontinosien hinnaksi ehdotetaan 60 euroa / m<sup>2</sup>.

Kaupunginjohtaja	Konserni- ja kaupunkikehitysjaosto päättää esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle että, korttelissa 2 tontinosien hinta on 60 euroa / m <sup>2</sup> oheisaineiston Hintakartta tontinosat kortteli 2 mukaisesti. Hintoja tarkistetaan vuosittain elinkustannusindeksin (1951:10=100) muutoksen perusteella.
Käsittely	Puheenjohtaja esitti, että asia palautettaisiin uuteen valmisteluun. Puheenjohtajan tiedustellessa konserni- ja kaupunkikehitysjaosto päätti yksimielisesti palauttaa asian.
Päätös	Konserni- ja kaupunkikehitysjaosto päätti palauttaa asian uuteen valmisteluun.

## Konserni- ja kaupunkikehitysjaosto 08.06.2026 § 89

Valmistelija	kaupungeingeodeetti Kim Harlamow ja kaupunkisuunnittelupäällikkö Päivi Cainberg.  Taustaa  Varvin uudelle asuinalueelle on asemakaavassa 27.8.2025 osoitettu omakotitontteja sekä korttelissa 2 tontinosia, jotka kaupungin on luovutettava jotta saadaan muodostettua asemakaavan mukaiset rakennuspaikat.  Kaupunginvaltuusto on 11.5.2026 § 25 päättänyt, että Varvin alueen omakotitonttien yleinen hinta on 47 euroa/m <sup>2</sup> , jota tarkistetaan vuosittain elinkustannusindeksin perusteella.  Korttelin 2 alueella osa tontinosista rajoittuu rantaan, mikä edellyttää erillistä hinnoittelun tarkastelua. Näiden tontinosien osalta pelkkä alueen yleinen 47 euron neliöhinta ei kuvaa niiden arvoa. Rantaan rajoittumisen on todettu tuovan maalle merkittävää lisäarvoa.  Kaupunki on myynyt rantaan rajoittuvia tontteja muun muassa Morsiussaaren asemakaava-alueella ja Meritullin asemakaava-alueella (asuntomessualue). Morsiussaari toimi pitkään huvilakäytössä ja asukkaat vuokrasivat vuokra-alueita. Asemakaava mahdollisti asuinrakentamisen. Morsiussaaren tontit muodostettiin kaupungin omistamasta tilasta, jossa saarelaiset olivat vuokralla. Tältä osin poiketaan nyt hinnoiteltavan alueen kiinteistönomistuksesta.  Vertailun vuoksi todettakoon, että tällä hetkellä kaupunki myy tontteja Puntuksen alueelta 42,15 euroa/m <sup>2</sup> ja korttelit 31,33 ja 34
--------------	---

52,14 euroa/m<sup>2</sup> hinnalla. Meritullin alueen ei-rantaan rajoittuvien tonttien hinta on 52,14 euroa/m<sup>2</sup>. Rantaan rajoittuvia asuntotontteja kaupungilla ei ole tarjolla.

Varvin alueella hinta on 47 euroa/m<sup>2</sup>. Rantaan rajoittuvan osan arvo on 61,10 - 77,55 euroa/m<sup>2</sup> välillä. Tämä perustuu Maanmittauslaitoksen ja kuntien kiinteistöarvioinnissa käyttämän pientalotonttien rantakertoimeen, joka on omakotitalotonteilla tyypillisesti 1,30-1,65.

Matalampi arvostus (kerroin 1,3): käytetään tyypillisesti silloin, jos ranta on huonolaatuinen tai sijaitsee suojavyöhykkeellä.

Korkeampi arvostus (kerroin 1,65): käytetään silloin, kun kyseessä on hyvä, kovapohjainen ranta, johon tontin oleskelualueet ja rakennusoikeus sijoittuvat.

#### Kaavamerkinnot ja rakennusoikeus

Varvin alueen korttelin 2 asemakaavamerkintä on AO:

Erillispientalojen korttelialue. Rakennusoikeus on 260 kem<sup>2</sup> (josta korkeintaan 230 m<sup>2</sup> saa käyttää asuinrakennuksiin) + sa 40 kem<sup>2</sup> (jonka saa käyttää korkeintaan 30 m<sup>2</sup> suuruiseen saunarakennukseen ja 10 m<sup>2</sup> suuruiseen talousrakennukseen). Korttelin 2 kuuden eteläisimmän tontin (36:57, 36:3, 36:4, 36:5, 36:6, 36:7) rannanpuoleinen tontin osa on asemakaavassa osoitettu merkinnällä ek: Alueen osa, joka tulee säilyttää osana rannan suuntaista ekologista yhteystarvetta. Alueeseen kohdistuvat toimenpiteet tulee olla sellaisia, että kasvilajiston monipuolisuus ja eläimistön liikkumismahdollisuudet turvataan. Osalla tontteja on rannassa laitureita, nämä sijoittuvat kaavassa osoitetulle lv -alueelle: Vesialueen osa, jolle saa sijoittaa korkeintaan 15 metriä pitkiä ja 3 metriä leveitä venelaitureita.

Hinnoiteltavaa aluetta ei voida rinnastaa vesijättöön, koska kyseessä on asemakaavan mukainen tontinosa. Vesijättö ei ole rinnastettavissa asemakaavan mukaiseen tonttiin, vaikka se parantaisi rannan käyttöä ja nostaisi epäsuorasti kiinteistön arvoa.

Varvin alueen kiinteistöt ovat yksityisten omistamia kiinteistöjä. Asemakaava antaa aikaisemmin mainitun rakennusoikeuden ja näin ollen lisää tonttien arvoa ja rakennettava infra mahdollistaa tonttien asuinrakennuskäytön.

Edellä esitettyjen perusteella, rantaan rajoittuvien tontinosien hinnoittelussa on perusteltua poiketa Varvin alueen yleisestä hintatasosta.

Näiden kaupungilta ostettavien rantaan rajoittuvien tontinosien hinnaksi ehdotetaan 60 euroa / m<sup>2</sup>.

Ulkopuolisen asiantuntijan arvio tukee esitettyä hintatasoa.

Tätä hinnoittelua voidaan pitää oikeus- ja päätöskäytännössä hyväksyttynä vertailutasona.

Oheisaineisto

Hintakartta, tontinosat, kortteli 2

Korkeimman oikeuden ratkaisun KKO 2011:47 mukaan kiinteistön arvon määrittämisessä tulee ottaa huomioon sijaintiin liittyvät erityispiirteet, kuten rantaan rajoittuminen, sekä markkina-arvo.

Kaupunginjohtaja

Konserni- ja kaupunkikehitysjaosto päättää esittää kaupunginhallitukselle, että:

1. Varvin uuden asuinalueen korttelin 2 rantaan rajoittuvien tontinosien hinnaksi 60 euroa/m<sup>2</sup>, hintakartan mukaisesti (oheisaineisto), hintoja tarkistetaan vuosittain elinkustannusindeksin (1951:10=100) muutoksen perusteella.
2. Valtuuttaa kaupungingeodeetin tekemään myyntipäätökset sekä laatimaan lopulliset kauppakirjat.

Käsittely

Jäsen Anttila esitti I varapuheenjohtaja Haimakaisen kannattamana, että tontinosien hinta olisi 30 euroa/m<sup>2</sup>.

Koska oli tehty päätösesityksestä poikkeava kannatettu esitys puheenjohtaja esitti, että asiassa suoritetaan äänestys.

Äänestys

Suoritettussa äänestyksessä kaupunginjohtajan päätösesitys sai yhdeksän (9) ääntä ja Anttilan vastaesitys kaksi (2) ääntä, yksi (1) poissa (Urpilainen).

Liite A            Äänestyslista

Päätös

Konserni- ja kaupunkikehitysjaosto hyväksyi kaupunginjohtajan päätösesityksen.

Kaupunginhallitus 15.06.2026

565/10.00.02/2023

Oheisaineisto

Arviolausunto

Oheisaineisto

Hintakartta, tontinosat, kortteli 2

Kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus päättää

1. että Varvin uuden asuinalueen korttelin 2 rantaan rajoittuvien tontinosien hinnaksi 60 euroa/m<sup>2</sup>, hintakartan mukaisesti (oheisaineisto), hintoja tarkistetaan vuosittain elinkustannusindeksin (1951:10=100) muutoksen perusteella.
2. valtuuttaa kaupungingeodeetin tekemään myyntipäätökset sekä laatimaan lopulliset kauppakirjat.

Päätös