Kaupungin omistamien AP- tonttien 108-3-1 ja 107-17-8 hinnoittelu- ja luovutusperiaatteet / Varvin alue

Kaupunginhallitus 26.10.2026 § 400
1053/10.00.02/2022

Valmistelija kaupungingeodeetti Kim Harlamow

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt Soldatskär ja Varvin alueen asemakaavan ja se on tullut voimaan 12.1.2022. Kaupunginhallitus on hyväksynyt Varvinkujan asemakaavan ja asemakaavan muutoksen se on tullut voimaan 27.8.2025. Asemakaavan muutos koskee osaa kaupunginosista 106, 107 ja 108.

Tonttien hinnoittelu

Tontit sijaitsevat vanhan Varvin alueella, jolle ei ole vahvistettua hintaa. Kaupungin muilla alueilla on käytössä kaupunginvaltuuston 3.4.2017 § 28 hyväksymä hinnasto, jota päivitetään vuosittain elinkustannusindeksin muutoksen perusteella. Hinnoittelua varten on pyydetty ulkopuolinen arviolausunto asiantuntijalta alueen tonttien arvoista.

Tontit ovat asemakaavassa AP-merkinnällä. Varvin alueen AP-tonttien hinnoittelua ei ole perusteltua verrata suoraan Morsiussaaren AO-tonttien hinnoitteluun, koska tonttien asemakaavallinen käyttötarkoitus ja rakennusoikeuden määräytymisperusteet poikkeavat olennaisesti toisistaan.

Morsiussaaren alueen tontit ovat asemakaavassa erillispientalojen korttelialuetta (AO), joille on osoitettu kiinteä rakennusoikeus 300 k-m² tontin pinta-alasta riippumatta. Varvin alueen tontit puolestaan ovat asuinpientalojen korttelialuetta (AP), ja niiden rakennusoikeus määräytyy asemakaavassa tehokkuusluvun e=0,30 perusteella. Tällöin tontin rakennusoikeus kasvaa tontin pinta-alan kasvaessa, minkä vuoksi tontin kokoa koskevilla ominaisuuksilla on merkittävästi suurempi vaikutus tontin käyttömahdollisuuksiin ja arvoon.

Varvin alueen tonteille ei ole vahvistettu erillistä luovutushinnastoa. Tonttien hinnoittelun vertailuperusteena on käytetty Puntusrannan alueen AP-tontteja, koska alueiden asemakaavallinen käyttötarkoitus ja rakennusoikeuden määräytymisperusteet ovat olennaisesti samankaltaiset. Molemmilla alueilla tontit sijaitsevat asuinpientalojen korttelialueella (AP), ja rakennusoikeus määräytyy asemakaavan tehokkuusluvun e = 0,30 mukaisesti.

Puntusrannan AP-tonttien voimassa oleva luovutushinta on 63,22 €/m². Koska tonttien kaavallinen käyttötarkoitus, rakennusoikeuden määräytyminen ja rakentamismahdollisuudet ovat vertailukelpoisia, on Puntusrannan hinnoittelua pidetty tarkoituksenmukaisena lähtökohtana myös Varvin alueen AP-tonttien hinnoittelussa.

Alueen hinnaksi ehdotetaan 65 euroa/m2.

Luovutusperiaatteet

Kaupunginhallitus on päättänyt 4.12.2017 § 637 Varvin alueen raakamaan hankinnan. Samassa yhteydessä eräälle myyjälle myönnettiin oikeus varata ja ostaa Kokkolan kaupungilta omakotitontti alueelta kaupungin normaalien hinnoittelu- ja luovutusperiaatteiden mukaisesti, mikäli alueelle kaavoitetaan tontteja. Nyt päätettävillä hinnoittelu- ja luovutusperiaatteilla määritellään ne ehdot, joita sovelletaan myös kyseisessä päätöksessä tarkoitettuihin tontinluovutuksiin.

Tontit laitetaan päätöksen tultua lainvoimaiseksi vapaasti haettaviksi. Haku ja luovutus tapahtuu kaupunginhallituksen erikseen päättämällä tavalla.

Hinnat esitetään sidottavaksi elinkustannusindeksin (1951:10=100) vuoden 2025 keski-indeksiin siten, että hintaa tarkistetaan vuosittain tammikuussa edellisen vuoden keski-indeksin mukaan.

Liite A	Asemakaavat
Liite B	Hintakartta
Liite C	Kartat
Oheisaineisto	KH 4.12.2012 §637

Kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus päättää esittää kaupunginvaltuustolle päätettäväksi, että

1 AP-tonttien 272-108-3-1 ja 272-107-17-8 hinta on 65 euroa / m2. Hintoja tarkistetaan vuosittain elinkustannusindeksin (1951:10=100) muutoksen perusteella.

2 haku ja luovutus tapahtuu kaupunginhallituksen erikseen päättämällä tavalla.

Päätös

Kaupunginhallitus hyväksyi päätösesityksen.