

## Kirkkosalmenrannan (34) kaupunginosan kortteleiden 5 ja 8 asuntotonttien luovutushintojen vahvistaminen

Kaupunginhallitus 25.03.2024 § 77  
1193/10.00.02/2022

### Valmistelija

Kaupungingeodeetti Daniel Backman, puh. 040 488 6066  
etunimi.sukunimi@parainen.fi

[Kirkkosalmenrannan kaupunginosan](#) korttelin 8 tonteille ja kahdelle korttelin 5 tontille on vahvistettava myyntihinta.

Alueella on tehty uusia tonttijakoja eikä muodostetuille tonteille ole vahvistettu luovutushintaa.

Tontteja hinnoiteltaessa on otettava huomioon kaupunginvaltuuston 3.4.2012 §:ssä 41 vahvistama AO- ja AP-tonttien hintahaarukka ja alueella jo hinnoitellut tontit. Kirkkosalmenrannassa hinta perustuu rakennusoikeuteen ja haarukka on 80–250 euroa/k-m<sup>2</sup>. Kun kyse on tonteista ja tontinosista, joita voidaan esimerkiksi rantasijaintinsa tai erityisen näköalansa puolesta pitää poikkeuksellisina, hinta voi olla jopa 200 % edellä mainituista hinnoista. Samalla kaupunginvaltuusto päätti, että tontit voidaan myydä tarjousten perusteella, jolloin lähtöhinta vahvistetaan annetuissa puitteissa, mutta lopullinen hinta voi muodostua korkeammaksi.

Aurinkokaaren alueen ensimmäisessä osassa tonttien myyntihinta on vaihdellut 20 000 ja 30 000 euron välillä. Alueen tontit ovat pinta-alaltaan 327–547 m<sup>2</sup>, ja rakennuspaikkakohtainen rakennusoikeus vaihtelee 150 ja 250 k-m<sup>2</sup>:n välillä. Luovutushinnat alueella olivat 125–143 euroa/k-m<sup>2</sup>. Tonttien koon vuoksi neliöhinta on yläpäässä eli noin 45–55 euroa/m<sup>2</sup>. Tämä on perusteltua keskeisen sijainnin ja tiheän rakentamisen vuoksi. Se on myös sama hintataso kuin Kirkkomalmilla.

Kortteli 8 koostui isosta seitsemän rakennuspaikkaa käsittäneestä tontista, jonka rakennusyhtiö Godain oli määrä toteuttaa yhtenä kokonaisuutena. Kyseistä projektia ei saatu maaliin. Asemakaavoitusvaiheessa pidettiin avoinna mahdollisuus jakaa korttelin rakennuspaikat yksittäisiksi tonteiksi. Kortteli 8 on nyt jaettu seitsemäksi tontiksi, joista kullakin on yksi rakennuspaikka. Tonttien koko vaihtelee 541 m<sup>2</sup>:n ja 654 m<sup>2</sup>:n välillä. Kullakin rakennuspaikalla on 220 k-m<sup>2</sup> päärakennuksen rakennusoikeutta ja 40 k-m<sup>2</sup> talousrakennuksen rakennusoikeutta. Rakennusoikeus on samankokoinen kuin naapurikorttelin 5 tonteilla 20–21, joiden koot ovat 653 m<sup>2</sup> ja 616 m<sup>2</sup>. Näiden molempien tonttien hinnoiksi vahvistettiin rakennus- ja ympäristölautakunnan 7.9.2022 §:ssä 118 tekemällä päätöksellä 31 500 euroa. Toinen tonteista on nyt myyty ja toinen on vielä vapaa varattavaksi.

Korttelin 8 tontit ovat pinta-alaltaan hieman isompia kuin ne, jotka kuuluivat Aurinkokaaren ensimmäiseen osaan, ja niillä on suhteellisen paljon rakennusoikeutta. Ne ovat kuitenkin suurimmaksi osaksi pienempiä kuin korttelin 5 tontit nro 20 ja 21, joiden myyntihinta oli 31 500 euroa.

Korttelin 8 hinnoittelussa on lähdetty tonttien nro 20 ja 21 hinnoittelusta eli 31 500 eurosta, minkä jälkeen tontit on hinnoiteltu keskinäisessä suhteessa ottaen huomioon niiden koko ja keskinäinen sijainti.

Korttelin 5 tonttia 22 on suurennettu siten, että siitä tulee alueen suurin tontti, jolla on rakennusoikeutta 150 k-m<sup>2</sup>. Tontti on ollut vuokrattuna joulukuusta 2020 lähtien, ja tämän muutoksen on pannut vireille tontin vuokralainen. Tontin aikaisempi lähtöhinta on ollut 20 000 euroa ja indeksikorjattu lunastushinta olisi nykyisin noin 23 400 euroa. Rakennusoikeus ei kasva ja muutoksen myötä tontista on tullut suurempi ja tarkoituksenmukaisempi käyttää. Jos sovelletaan samaa neliöhintaa kuin nykyinen lunastushinta, muodostetun tontin luovutushinta on noin 27 000 euroa, mitä voidaan pitää kohtuullisena. Korttelin 5 toinen tontti saa kaksi rakennusoikeutta à 150 m<sup>2</sup> ja on kooltaan 613 m<sup>2</sup>. Rakentamisvelvoitteen täyttäminen vaatii kuitenkin vain toisen rakennuksen rakentamista. Kun otetaan huomioon tontin koko ja kaikkia muita tontteja suurempi rakennusoikeus, tontin luovutushinnan pitäisi olla muiden tonttien luovutushintaa korkeampi. Ehdotus on 33 000 euroa. Tällaisella hinnoittelulla kokonaisluovutushinta olisi korttelin 5 tämän osan osalta 60 000 euroa. Summa on sama kuin ennen tonttijakoa, kun tontteja oli kolme à 20 000 euroa.

Tontit ehdotetaan asetettavan myytäväksi ensisijaisesti tarjouskilpailulla yli kahden kuukauden ajaksi siten, että luovutushinta on vähimmäishinta. Tontit, joita ei luovuteta tarjouskilpailun perusteella, asetetaan myytäväksi tavanomaiseen tapaan tarjousajan päätyttyä. Tällä tavoin otetaan huomioon kuntalain 130 §:n vaatimukset koskien kaupungin maan luovutusta. Poikkeuksen muodostaa tontti 5-22, joka on jo osittain vuokrattu. Kyseisen tontin vuokrasopimus uusitaan.

#### Liite

Kartta

#### Esittelijä

Vt. kaupunginjohtaja Hanna-Maria Grandell, puh. 050 473 9910  
 etunimi.sukunimi@parainen.fi

#### Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää vahvistaa seuraavien Kirkkosalmenrannan kaupunginosan pientalotonttien luovutushinnat alla olevan taulukon mukaisesti:

Rekisteri-numero	Pinta-ala m <sup>2</sup>	Rakennus-oikeus k-m <sup>2</sup>	€/k-m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	Luovutus-hinta €
445-34-8-2	541	220	136	55	30 000
445-34-8-3	555	220	130	51	28 500
445-34-8-4	565	220	125	49	27 500
445-34-8-5	618	220	136	49	30 000
445-34-8-6	572	220	136	52	30 000
445-34-8-7	654	220	143	48	31 500
445-34-8-8	582	220	132	50	29 000
445-34-5-22	580	150	180	47	27 000
445-34-5-23	613	300	110	54	33 000

Tontin 445-34-5-23 rakentamisvelvoite on täytetty, kun toinen kahdesta asuinrakennuspaikasta on rakennettu luovutuskirjan ehtojen mukaisesti.

Tontit asetetaan myytäväksi tarjouskilpailulla, lukuun ottamatta tonttia 445-34-5-22, jonka vuokrasopimus uusitaan tontin 445-34-5-12 nykyisen vuokrasopimuksen haltijan kanssa.

**Päätös**

Asia palautetaan rakennus- ja ympäristölautakunnan käsiteltäväksi, koska lautakunta on kaupunginvaltuuston 18.3.2024 §:ssä 27 "Hallintosääntö 1.1.2023 lukien" tekemän päätöksen myötä toimivaltainen toimielin käsittelemään asian.

**Jakelu**

Maanmittaussihteri AJ, sopimussihteri JH, kaupungingeodeetti DB,  
maankäyttöinsinööri PL

---