

Kaupungin AO- ja AP-pientalotonttien hinnoittelun uudistaminen

Kaupunkikehityslautakunta 10.12.2025 § 63
949/10.00.02/2025

Valmistelija

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

Kaupungin luovuttamattomien omakotitonttien (AO ja AP) hinnoittelua ehdotetaan uudistettavan tarvittavilta osin. Kaikkien tonttien hinnat vahvistetaan päätöksellä, mutta hinnanmuutoksia tehdään pääsääntöisesti tonteille, jotka ovat olleet myynnissä yli viisi vuotta. Lisäksi tulevat myös uudet hinnoittelemattomat tontit. Kaupunginvaltuuston 25.5.2021 §:ssä 38 vahvistamat pientalotonttien luovutusperiaatteet eivät muutu. Muutos johtaa siihen, että joidenkin tonttien luovutushintoja lasketaan, mikä tukee asunto-ohjelman tavoitetta 500 asunnosta viiden vuoden aikana.

Kaupungilla on myynnissä asemakaavoitettuja pientalotontteja Paraisten, Nauvon, Korppoon ja Houtskarın kunta-alueilla. Tontit on pantu myyntiin eri aikoina, eivätkä tonttien hinnat ole aina tasapainossa keskenään. Kun koko kaupungin hinnoittelua tarkistetaan yhdellä kertaa, eri kunta-alueiden hintatasot on mahdollista yhdenmukaistaa.

Turun seudun naapurikuntiin verrattuna Paraisilla on pääsääntöisesti edullisemmat hinnat. Alla olevasta taulukosta näkee MAL-kunnissa luovutettujen pientalotonttien keskihinnat vuosittain ja kunnittain vuosina 2022–2024. Parainen luovuttaa noin 5–15 pientalotonttia vuodessa, minkä myötä yksittäiset luovutukset vaikuttavat merkittävästi keskihintaan. Paraisten keskihinta on korkea esimerkiksi vuonna 2024, koska silloin Nauvosta luovutettiin kolme rantatonttia kuusinumeroisilla summilla. Pääsääntöisesti myytyjen tonttien keskihinta on korkeampi kuin kaupungissa myynnissä olevien tonttien keskiarvohinta, koska tonttien kysyntä paremmasta ja kalliimmasta päästä on suurempi.

Omakotitontit (€/m ² , keskiarvo)			
	2022	2023	2024
Aura	10	12	11
Kaarina	50	46	54
Lieto	36	55	45
Masku	24	15	8
Mynämäki	2	5	-
Naantali	40	56	45
Nousiainen	12	7	14
Paimio	13	14	15
Parainen	18	32	49
Raisio	38	-	-
Rusko	34	33	36
Sauvo	-	2	1
Turku	47	61	51
MAL-kunnat	35	42	36

Viranhaltijat ovat tehneet paikkakatselmuksia tonteilla ja hinta-arviot kaupunginosista ja yksittäisistä tonteista. Lisäksi on tarkasteltu yksityisiä rakentamattomien tonttien kauppoja ja Verohallinnon tietoja.

Muutoksia ehdotetaan lähinnä Valoniemeen ja Nauvon Hemsundetiin. Korppoon ja Houtskarın kunta-alueilla on varsin kohtuuhintaisia tontteja, mutta vähäisestä kysynnästä huolimatta hintoja ei ole syytä laskea enempää.

Hinnoittelun uudistamisen yhteydessä hinnoitellaan myös uusia tontteja. Uudet tontit on merkitty oheiseen taulukkoon N-kirjaimella. Uudet tontit ovat viisi tonttia Norrbyn Rantamäessä, kaksi tonttia Pjukalan kaupunginosassa ja kaksi tonttia Isoniityn kaupunginosassa. Samalla myynnistä poistetaan Valoniemestä kolme AO-tonttia ja yksi isompi AP-tontti, joita kohtaan ei ole ollut kiinnostusta. Ne on tarkoitus kaavoittaa uudelleen yhdeksi isommaksi rivitalotontiksi.

Uuden hinnoittelun mukaan keskihinta koko kunnassa on 21,38 euroa/m².

Paraisten kunta-alue – 31 tonttia	noin 19,9 €/m ² – 112 €/k-m ²
Paraisten kunta-alue – Aurinkokaari – 9 tonttia	noin 51,5 €/m ² – 126,73 €/k-m ²
Nauvon kunta-alue – 13 tonttia	noin 17,1 €/m ² – 120 €/k-m ²
Korppoon kunta-alue – 7 tonttia	noin 5,4 €/m ² – 34,5 €/k-m ²
Houtskarın kunta-alue – 4 tonttia	noin 4,3 €/m ² – 30 €/k-m ²

Hinnoittelu tulee voimaan 1.1.2026 alkaen ja koskee myös jo tehtyjä varauksia, mikäli hinnanmuutos vaikuttaa niihin.

Hallintosäännön mukaan kaupunkikehityslautakunnalla on mittaustoiminnan, kiinteistönmuodostuksen, maapolitiikan, osoitteiden sekä kaupungin rakentamattomien kiinteistöjen hallinnoinnin osalta, kohta 13, oikeus päättää asemakaavoitettujen tonttien luovutushinnan vahvistamisesta.

Liite

Hinnoittelu pientalotontit 2026 ->

Oheismateriaali

Aluekarttoja 5 kpl

Esittelijä

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

Päätösehdotus

Kaupunkikehityslautakunta päättää vahvistaa pientalotonttien hinnat oheisen taulukon mukaisesti. Hinnat tulevat voimaan heti ja koskevat myös jo varattuja tontteja. Tontit, joita ei ole hinnoiteltu aikaisemmin, asetetaan myytäväksi tarjouskilpailulla.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Jakelu

Kaupungingeodeetti, maankäyttöinsinööri, maanmittaussihteeri, sopimussihteeri
