

Rivitalo-/asuinpientalotontin luovutushinnan vahvistaminen Nauvon Klockarbergenissä

Kaupunkikehityslautakunta 20.05.2026 § 60
468/10.00.02/2026

Valmistelija

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

Klockarbergenin kaupunginosan (102) hyväksytyn asemakaavan ja asemakaavamuutoksen mukaan osoitteeseen [Lövstrandinkuja 2](#) on muodostettu 6 090 m²:n kokoinen asuinpientalojen korttelialue. Korttelin hintatasoa ei vielä ole vahvistettu. Hinnoitteluperusteeksi ehdotetaan rakennusoikeusneliöitä: 60 euroa/k-m² eli yhteensä 127 890 euroa.

Kaavamerkintä on AP, eli asuinpientalojen korttelialue. Merkintä sallii erillispientalojen tai kytkettyjen pientalojen tai jopa rivitalojen rakentamisen. Tällä hetkellä korttelialue on säilytetty suurena kokonaisuutena. Tontin kiinteistötunnus on 445-102-271-1 ja se on 6 090 m²:n kokoinen. Tehokkuusluvun $e = 0,35$ mukainen rakennusoikeus on 2 131 m². Tontti käsittää tällä hetkellä koko korttelialueen, mutta se voidaan myös jakaa kahteen tai kolmeen osaan. Korttelin rakennukset saa rakentaa kaksikerroksisina. Asemakaava vaatii kaksi autopaikkaa asuntoa kohden.

Kaupungin kiinteän omaisuuden luovuttamiseksi kaupungin on kuntalain (410/2015) 130 §:n mukaan määriteltävä, että hinta on markkinaperusteinen. Tämä tehdään joko tarjouskilpailun tai ulkopuolisen arvioinnin kautta. Kaupunginvaltuusto on 7.11.2022 §:ssä 141 vahvistanut rivi- ja kerrostalotonttien luovutusperiaatteet. Hintahaarukka on 40–250 euroa/k-m². Vuokra on 5 prosenttia luovutushinnasta.

Ulkopuolinen AKA-arvioija on tehnyt tontille arvion hintahaarukasta, jonka mukaan tontti voidaan myydä vähintään 40–60 eurolla/k-m². Tämä tarkoittaa 85 260–127 890 euron hintaa. Saman tien varrella olevien omakotitalojen rakennusoikeusneliöhinta on yli kaksinkertaisesti korkeampi, 120–165 euroa/k-m², ja tonttineliohinta on 20–34 euroa/m². Paraisten keskustassa Söderbyssä ja Bläsnäsissä on kaksi vastaavaa tonttia kooltaan noin 5 035–6 416 m² ja rakennusoikeudeltaan 1 259–1 650 k-m². Molempien tonttien rakennusoikeusneliöhinta on 80 euroa/k-m². Paraisten keskustan rivitalotonttien yleinen hintataso ja alueen arviointi huomioon ottaen olisi kohtuullista hinnoitella tontti 60 euroon/k-m², joka vastaa 21 euroa/m².

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

Esittelijä

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

Päätösehdotus

Kaupunkikehityslautakunta päättää hinnoitella Klockarbergenin korttelin 271 asuinpientalojen korttelialueen (AP) 60 euroon/k-m². Nykyisen tonttijaon mukaan korttelin hinnaksi tulee 127 890 euroa. Tontti voidaan myös jakaa

pienempiin osiin, jolloin kunkin tontin hinta määräytyy tontin rakennusoikeuden perusteella.

Tontti vuokrataan ensisijaisesti rivitalotontteja koskevan mallin mukaisesti ja tontti voidaan lunastaa myöhemmin.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Jakelu

Kaupungeedeetti, maanmittaussihtööri, sopimussihtööri
