

Valoniemen kaupunginosan Etelätuulen ja Pohjoistuulen pientalotonttien hinnoittelu

480/10.00.02.00/2021

Rakennus- ja ympäristölautakunta 05.05.2021 § 83

**Valmistelija
Esittelijä**

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

Paraisten pientalotonttien kysyntä on kasvussa, varsinkin Valoniemen (35) kaupunginosassa. Kaupunki tulee siksi lohkomään ja asettamaan myyntiin 12 uutta pientalotonttia tänä vuonna rakennettavien [Pohjoistuuli ja Etelätuuli](#) -nimisten katujen varrelta. Tonttien markkinointi aloitetaan kesän aikana ja tämän mahdollistamiseksi tontit on hinnoiteltava.

Tontit kuuluvat Valoniemi 3 -asemakaava-alueeseen, joka on kaupunginosan uusi asemakaava-alue ja joka sijaitsee pohjoisimpana Kirjalansaaren suunnassa. Alue on saariston tapaan kumpuileva, harjuinen ja kallioinen. Osalta lähinnä Pohjoistuulen varrella olevista tonteista on näköala Hessundinsalmelle. Muutoin tontit sijaitsevat Valonimentien, Etelätuulen ja Pohjoistuulen varrella keskimäärin 550 metriä Saaristotieltä, Parametin risteyksestä. Tontit ovat 1 070–1 370 m²:n kokoisia ja jokaiselle tontille saa rakentaa yhden asunnon. Yhdeksällä tontilla on rakennusoikeutta 230 k-m² ja niihin tulee rakentaa asuinalueita myös kellariin ja ullakolle. Kolmella tontilla on rakennusoikeutta 170 k-m² ja ne tulee rakentaa yhteen kerrokseen.

Kaupunginvaltuusto on 3.4.2012 §:ssä 41 vahvistanut kaupungin Paraisilla sijaitsevien omakotitalotonttien hinnaksi 12–40 euroa/m². Valoniemen kaupunginosan tonttikohtainen lähtöhinta on ollut keskimäärin noin 35 000 euroa (26 euroa/m²), halvimmat tontit noin 28 000 euroa ja kalleimmat, meren rannassa sijaitsevat tontit noin 40 000 euroa. Yksi yksittäinen tontti hinnoiteltiin 50 000 euron arvoiseksi.

Vuonna 2018 vahvistettiin hinnat neljälle Valonimentien varrella kyseisessä korttelissa sijaitsevalle tontille. Kyseisillä tonteilla oli rakennusoikeutta 230 k-m² ja ne hinnoiteltiin seuraavasti:

Tontti	Pinta-ala	Kauppahinta €/m ²		Vuokra
Ljusudda-21-1	1112 m ²	29 500 €	26,5	1 475 €
Ljusudda-22-1	1192 m ²	29 000 €	24,3	1 450 €
Ljusudda-22-4	1194 m ²	29 000 €	24,3	1 450 €
Ljusudda-23-1	1248 m ²	28 000 €	22,4	1 400 €

Naapurikaupungilla Kaarinalla on myynnissä tontteja usealla eri kunta-alueella. Tontit ovat pääsääntöisesti noin 1 000 m²:n kokoisia ja niiden hinnat vaihtelevat asuinalueesta riippuen 40 ja 60 euron/m² välillä. Emossa tonttien hinnat ovat noin 50 euroa/m², Rauhalinnassa noin 60 euroa/m². Entisessä Piikkiön kunnassa,

Pontelan kaupunginosassa tonttien hinnat ovat noin 40 euroa/m². Paimion kaupungissa tontit ovat suurempia ja halvempia. Uudella "Tiilitehtaan alueella" tonttien koko vaihtelee 1 200 ja 2 400 m²:n välillä, ja suuremmilla tonteilla on rakennusoikeutta 300 k-m² ja pienemmillä 250 k-m². Alueen tonttien hinnat ovat 15 euroa/m², johon lisätään 10 euroa/k-m² katumaksun muodossa. Tämä merkitsee sitä, että pieni 1 200 m²:n kokoinen tontti maksaa 20 500 euroa eli noin 17 euroa/m² ja iso 2 400 m²:n kokoinen tontti maksaa 39 000 euroa eli noin 16 euroa/m².

Paraisten omakotitalotonttien kysyntä on kasvanut jonkin verran sen jälkeen, kun Valoniemen tontteja viimeksi hinnoiteltiin vuonna 2018, minkä vuoksi alempi hinnoittelu ei ole perusteltu, mutta hintakehitys ei ole ollut sellainen, että hintoja olisi syytä nostaa. Koska Valoniemessä on myynnissä samanlaisia tontteja, lähempänä Valonientietä sijaitsevat tontit voidaan asettaa tavalliseen myyntiin muiden alueella sijaitsevien tonttien kanssa. Korkeammalla mäenharjalla sijaitsevat tontit, joilta on parempi näköala Hessundinsalmelle, ehdotetaan kuitenkin myytävän ensisijaisesti tarjousten perusteella. Nämä tontit ovat 21-3, 21-4, 22-3 ja 22-6. Kaikki tontit on myös mahdollista vuokrata vuosivuokralla, joka on 5 prosenttia kauppahinnasta.

Liite

- 10. Kartta
- 11. Ote opaskartasta

Ehdotus

Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää vahvistaa Valoniemen kaupunginosan Etelätuulen ja Pohjoistuulen varrella sijaitsevien omakotitalotonttien myyntihinnat ja vuokrat seuraavan taulukon mukaisesti:

Osoite ja kiinteistötunnus	Pinta-ala	Luovutushinta	€/m ²	Vuotuinen vuokra
Valonientie 41 (445-35-23-3)	1 077 m ²	28 000 €	26,0	1 400 €
Valonientie 43 (445-35-23-4)	1 122 m ²	28 000 €	25,0	1 400 €
Valonientie 45 (445-35-23-5)	1 126 m ²	28 000 €	24,9	1 400 €
Pohjoistuuli 4 (445-35-21-2)	1 214 m ²	29 500 €	26,2	1 475 €
Pohjoistuuli 6 (445-35-21-3)	1 370 m ²	32 000 €	28,4	1 600 €
Pohjoistuuli 8 (445-35-21-4)	1 256 m ²	33 000 €	29,3	1 650 €
Pohjoistuuli 3 (445-35-22-2)	1 199 m ²	29 000 €	25,8	1 450 €
Pohjoistuuli 5 (445-35-22-3)	1 224 m ²	31 000 €	27,5	1 550 €
Etelätuuli 4 (445-35-22-5)	1 200 m ²	29 000 €	25,8	1 450 €
Etelätuuli 6 (445-35-22-6)	1 325 m ²	24 000 €	21,3	1 200 €
Etelätuuli 8	1 105 m ²	23 000 €	20,4	1 150 €

(445-35-22-7)
Etelätuuli 10 1 165 m² 23 000 € 20,4 1 150 €
(445-35-22-8)

Valoniemen kaupunginosan tontit 21-3, 21-4 ja 22-3 myydään ensisijaisesti tarjousten perusteella. Muut tontit asetetaan tavalliseen myyntiin. Kaikki tontit on mahdollista vuokrata vuosivuokralla, joka on 5 prosenttia kauppahinnasta.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Tiedoksianto

Maankäyttöinsinööri, kaupungeodeetti, maanmittaussihtööri, sopimussihtööri