

Sokon alueelta asemakaavalla Ak-336 muodostettujen AO- ja AP-tonttien hinnoittelu

Kaupunginhallituksen elinvoimajaosto 01.06.2026 § 27

624/10.00.02.00/2026

Valmistelija

Maankäyttöinsinööri Matti Kotiniemi:

Porhonkallion-Virpin asemakaava ja asemakaavan muutos (Ak-336) hyväksyttiin Naantalin kaupunginvaltuustossa 6.6.2022 ja tuli lainvoimaiseksi 28.8.2022. Kaava-alue sijaitsee Luonnonmaan saaren länsiosassa Rymättylätien molemmin puolin. Kaavalla osoitettiin Rymättylätien eteläpuolelle Särkäsalmientien ja Virventien varteen muutamia uusia rakennuspaikkoja ja Rymättylätien pohjoispuolelle kokonaan uusi Sokon asuinalue.

Sokon asuinalue koostuu yksityisten maanomistajien ja kaupungin omistamista tonteista. Kaupungin omistuksessa on Viittatien molemmin puolin sijoittuvat 16 AO-tonttia ja neljä yhtiömuotoiseen asumiseen tarkoitettua AP-22-tonttia. AO-tonttien pinta-ala vaihtelee välillä 1.389 m² - 2.202 m². Rakennusoikeus on 250-300 krs-m². AP-22-tonttien pinta-ala vaihtelee välillä 2.824 m² - 3.632 m² ja rakennusoikeus välillä 550 – 650 krs-m². Yhteensä kaupungin omistamille tonteille on osoitettu rakennusoikeutta 6.750 krs-m². Alueen kunnallistekniikka on kokonaisuudessaan rakennettu käyttökuntoon vuoden 2025 syksyllä, joten tontit ovat luovutuskelpoisia.

Sokon alueen hintataso

Koska kyseessä on uusi asuinalue, on hinnoittelun osalta haettava vertailukohtaa lähialueelta tai muuten ominaisuuksiltaan nyt kyseessä olevaa aluetta vastaavista vertailukohteista. Lähialueen tonttikauppa on pääosin koostunut yksityisten tahojen myymistä tonteista Särkänähteen (etäisyys linnuntietä noin 700 metriä) ja Santalantien (etäisyys linnuntietä noin 1,5 kilometriä) alueilla. Kaupungin merkittävistä tontinluovutuksista lähimpänä ovat Merimaskun taajaman alue (etäisyys linnuntietä noin 1,5 kilometriä), Asuntomessualue (etäisyys linnuntietä noin 2,3 kilometriä) ja Perhetalon alue (etäisyys linnuntietä noin 3,5 kilometriä).

Tonttikauppoja on tarkasteltu vuodesta 2018 vuoteen 2025. AO-tonttien osalta Särkänähteen ja Santalantien alueella tehtyjen tonttikauppojen keskimääräinen neliöarvo elinkustannusindeksin muutos huomioiden on ollut noin 85 €/m². Kaupungin luovuttamien AO-tonttien arvo on puolestaan ollut Asuntomessualueella noin 71 €/m² ja Perhetalon alueella noin 54 €/m². Merimaskun alueella vertailukauppojen vähäisyyden vuoksi tarkastelu on tehty kaupungin ja yksityisten luovuttamien edustavien tonttien suhteen yhdessä, jolloin keskiarvoksi tuli noin 26 €/m².

AP-tonttien osalta on myös vertailukauppojen vähäisyyden vuoksi tarkasteltu yhdessä kaupungin ja yksityisten Luonnonmaan alueelta yhtiömuotoiseen pientalorakentamiseen luovuttamien tonttien arvoa. Keskiarvoksi muodostui noin 235 €/krs-m². Luonnonmaan saari sijaitsee Sokon alue sijaitsee Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen

(VARKE) määrittelemällä vyöhykkeellä C, jossa tuettuun asuntotuotantoon luovutettavien AP- ja AR-tonttien enimmäistonttihinta on 192 €/krs-m². Vaparaohitteiseen asuntotuotantoon luovutettavien tonttien arvo tulisi olla korkeampi kuin tuetun asuntotuotannon enimmäistonttiarvo ellei esimerkiksi tontin ominaisuuksista ole löydettävissä selvästi arvoa alentavaa tekijää.

Tonttien hinnoittelu

Edellä todettujen toteutuneiden tontinluovutusten perusteella maankäyttöosasto on arvioinut, että Sokon alueen tonttien käypä arvo on hieman muita uusia asuinalueita; Asuntomessualue, Perhetalo, alempana. Sokon alue on toisaalta varsinkin Perhetaloon verrattuna rauhallisempi ja merellisempi, mutta lähellä sijaitsevan Merimaskun taajaman selvästi alempi hintataso on huomioitava käypää hintaa muodostettaessa.

Tonttikohtaisessa hinnoittelussa on katsottu arvoa kasvattavana tekijänä tontin hyvä muoto ja rajoittuminen tavallista pidemmältä matkalta viheralueeseen. Tontin arvoa alentavina tekijöinä on puolestaan katsottu tontin hankala muoto ja rajoittuminen tavallista pidemmältä matkalta Viittatiehen.

Lisäksi Viittatien pohjoispäässä korttelin 7 ja korttelin 6 pohjoisimmilla kolmella tontilla joudutaan toteuttamaan kiinteistökohtainen jätevedenpumppaamo. Kunnallistekniikkaa ei pystytty toteuttamaan näillä tonteilla siten, että viemärin liittymäjohto olisi normaaliin tapaan rakennettu tontin rajalle saakka. Jätenvedenpumppaamosta aiheutuva lisäkustannus on huomioitu 5 000 euron vähennyksenä näiden tonttien pohjahinnassa.

Liitteessä 1 on esitetty ehdotetut tonttikohtaiset pohjahinnat, pohjahinnan mukaan lasketut vuosivuokrat ja lohkomisesta perittävä maksu. AO-tonttien neliöarvoksi on hinnoiteltu 40 – 45 €/m². AP-tonttien kerrosneliöarvoksi on hinnoiteltu 215 €/krs-m². Pohjahintoihin on selkeyden vuoksi tehty pyöristys lähimpään 500 euroon. AO-tonttien pohjahinnat asettuvat välille 55 000 – 94 000 euroa. AP-tonttien pohjahinnat ovat välillä 118 500 – 140 000 euroa.

Esitetyllä hinnoittelulla tonttien pohjahinnoista lasketuksi keskimääräiseksi neliöarvoksi muodostuu noin 41 €/m² ja rakennusoikeuden arvoksi noin 247 €/krs-m². Pohjahintojen yhteenlaskettu arvo on 1 670 500 euroa.

Tonttien luovutus ja varausmaksu

Tonttien luovutus on suunniteltu toteutettavaksi vuosien 2026 ja 2027 aikana. Ensimmäiset tontit tulisivat hakuun syksyllä 2026. Kuvaus tällöin käytettävästä hakumenettelystä ja hakuun asetettavat tontit tuodaan kaupunginhallituksen päätettäväksi toimitusten kesätauon jälkeen.

Tontin luovutuspäätöksen jälkeen tontin saajan tulee maksaa tontista kaupungin normaalien tontinluovutusehtojen mukainen varausmaksu, joka AO-tonteille on 500 euroa ja AP-tontille 3 000 euroa. Varausmaksu hyvintetään kauppahinnassa / palautetaan tarjoajalle vuokratontin osalta, kun luovutuskirja allekirjoitetaan. Mikäli tarjoaja vetäytyy tarjouksestaan ilman painavaa, ennakoimatonta syytä, jää varausmaksu kaupungille.

Mikäli hakumenettelyssä ei saada kaikkia haettavaksi asetettuja tontteja luovutetuksi, asetetaan luovuttamatta jäävät tontit yleiseen hakuun nyt päätettävällä pohjahinnalla.

Liitteenä Sokon alueen asemakaavalla Ak-336 muodostettujen 16 AO-tontin ja neljän AP-tontin pohjahinnoittelu.

Liite 1, elivoimajaosto 1.6.2026

Oheismateriaali:

- Sijaintikartta, Sokon asuinalueen hinnoiteltavat tontit

Ratkaisuvalta

Hallintosääntö § 25

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Naantalin kaupunginhallituksen elinvoimajaosto esittää kaupunginhallitukselle päätettäväksi, että:

- Naantalin kaupunginhallitus hyväksyy Sokon alueella sijaitsevien asemakaavalla Ak-336 muodostettujen Naantalin kaupungin omistamien liitteessä esitettyjen 16 AO-tontin ja neljän AP-tontin pohjahinnoittelun liitteen mukaisena.

Kokouskäsitely

Merkittiin, että maankäyttöpäällikkö Tuomas Lindholm oli läsnä asiantuntijana kokouksessa.

Päätös

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.