

AKR-tonttien myyntihinnoittelu Pietarilan asuinalueen asemakaavan korttelissa 2

KH 12.05.2026
511/10.00.02/2026

Valmistelija

Kaupunkikehitysjohtaja Janne Karhu, 040 544 3219
Maankäyttöpäällikkö Oskari Jokikokko, 040 484 7330

Pudasjärven kaupunki omistaa Pietarilan asuinalueen asemakaavan korttelissa 2 (kaava hyväksytty 2016) sijaitsevat rakennustontit 2 ja 3 (Ritolantie 13) joiden pinta-ala on yhteensä noin 5867m². Tontit ovat osa kaupungin omistamia kiinteistöjä Ritola 615-409-4-42 ja Letka 615-409-4-115. Kiinteistörajat ja kaavan mukainen tonttijako eroavat toisistaan. Kaupungin kiinteistöihin kohdistuu kirjanpidollista tasearvoa.

Korttelin käyttötarkoituksmerkintä on AKR eli kerrostalojen, rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue. Korttelin tehokkuusluku e, kerrosalan suhde tontin pinta-alaan on 0,4, jolloin tonttien yhteenlasketuksi rakennusoikeudeksi muodostuu noin 2347 k-m². Rakentaminen on sallittu kahteen kerrokseen. Asemakaavamääräysten mukaan asuinalueet on rakennettava kortteleittain yhtenäisellä tavalla. Rakennusten julkisivumateriaalina tulee käyttää puuta.

Korttelin tontteilla 2 ja 3, osoitteessa Ritolantie 13 sijaitsee kaksi erillistä käytöstä poistettua yksikerroksellista rivitaloa jotka ovat purkukuntoisia. Rakennukset on rakennettu 1964 ja niiden pinta-alat ovat 340 brm² ja 660 brm². Rakennuksiin on tehty haitta-ainekartoituksia 2014 ja 2017. Olevien rakennusten väliseltä pihalta on poistettu vanha 15 m³ öljysäiliö marraskuussa 2016. Alueelta on poistettu öljyllä pilaantuneet maa-ainekset toukokuussa 2017 ja toteutettu tehdyistä töistä maanäytetutkimukset ja raportti. Raportin mukaan puhdistustöiden jälkeen havaintoja pilantuneista maa-aineksista ei enää tehty, mutta niiden mahdollisuutta ei ole täysin varmasti voitu poissulkea. Mikäli kohteesta purkutöiden yhteydessä löytyisi lisää öljyn pilaamia maita, tulee kaupungin huolehtia niiden puhdistamisen kustannuksista ennen tontin uudelleenrakentamista.

Tonttien edustalla lijoen törmällä sijaitsee patoluokituksen 2 mukainen tulvapato. Pietarilan pato-osuuden pituus on 1050m ja korkeusvaihtelu välillä +111,50 - +112,83. Padolla varaudutaan 1/250a erittäin harvinaiseen tulvatilanteeseen +111,74. Tulvapato suojelee Pietarilan aluetta tulvatilanteessa. Tonttien rakentamisalueen raja sivuaa tulvapenkereen helmaa. Rakentamisen yhteydessä patoon ei saa kajota eikä sen eheyttä vaarantaa muillakaan rakentamistoimilla.

Pudasjärven kaupunki on teettänyt tonteista 2 ja 3 arviolausunnon keväällä 2026, jonka tarkoituksena on kohteen velattoman markkina-arvon määrittäminen mahdollista kaupankäyntiä varten. Arvio on toteutettu markkinalähestymistavalla, jossa arvoa on arvioitu asemakaava-alueella toteutuneiden rakentamattomien rakennuspaikkojen kauppohenkilökeskihinnan ja rakennusoikeuden perusteella. Ritolantien tonttien arvonmäärityksessä on huomioitu tonteilla sijaitsevien rakennusten purkukustannukset. Arviolausunnon perusteella rakennusoikeuden arvo kyseisessä kohteessa on 70 – 100 eur/k-m². Olevien rivitalojen purkukustannuksen on arvioitu olevan 60 – 70 eur/brm² eli noin 60 000 – 70 000 euroa.

Vertailun vuoksi, kaupunginhallitus on päättänyt KH 28.06.2022 § 238 Syötteen Luokkavaaran vapaa-ajan tonttien hinnoitteluksi rakennusoikeuden perusteella 120 €/k-m² (2022) (elinkustannusindeksillä tarkastettu hinta 2026 on 139,16 €/k-m², vuokratinta 8% myyntihinnasta). Kaupunginhallitus on päättänyt KH 9.1.2024 § 15 Nivankankaan asuntotonttien hinnoittelusta pinta-ala perusteisesti, joista on johdettavissa rakennusoikeuden perusteella hinnaksi noin 37 – 47 €/k-m² (2026). Maanvuokrahinnaksi on asetettu 8% myyntihinnasta.

Hallintosäännön mukaan kaupunginhallitus päättää maa-alueiden ja rakennustonttien vuokrattaviksi ja myyntiin asettamisesta sekä hinnoittelusta sekä maa-alueen tai rakennustontin vuokraamisesta tai myymisestä, jos em. päätöstä tai hinnastoa ei ole. Maankäyttöpäällikkö päättää asumisen ja vapaa-ajan asumisen rakennustonttien vuokraamisesta tai myymisestä, kun kaupunginhallitus on päättänyt vuokrattavaksi tai myyntiin asettamisesta ja hinnoittelusta.

Kuntalaki 130 § Kunnan omistaman kiinteistön luovutuksen tai vuokrasopimuksen markkinaehtoisuuden määrittely.

Kunta voi luovuttaa tai antaa vuokralle vähintään kymmeneksi vuodeksi omistamansa kiinteistön kilpailutilanteessa markkinoilla toimivalle tarjouskilpailulla, jolle ei aseteta ehtoja. Tarjouskilpailun on oltava avoin ja siitä on tiedotettava riittävästi.

Kunnan luovuttaessa tai antaessa vuokralle vähintään kymmeneksi vuodeksi omistamansa kiinteistön ilman 1 momentin mukaista tarjouskilpailua, puolueettoman arvioijan on arvioitava kiinteistön markkina-arvo tai markkinaperusteinen vuokrataso.

Tulkinnan mukaan kielto asetaa ehtoja tarkoittaa, että tarjouskilpailu pitää järjestää puhtaana markkinakilpailuna, jossa valinta tehdään markkinaehtoisesti (käytännössä hinta / selkeästi taloudelliset ehdot), ilman että kunta kiinnittää mukaan omia poliittisia, elinkeinopoliittisia tai muita sellaisia lisäehtoja, jotka vääristäisivät kilpailua. Silti kunta saa ja sen pitääkin asettaa neutraaleja, teknisiä ehtoja, jotka liittyvät kiinteistön turvallisuuteen, kaavamääräyksiin, ympäristölainsäädäntöön, maksuehtoihin, takuisiin, vuokran maksamiseen tai tarjousten muotovaatimuksiin. Edellä mainittuja ei voida katsoa kielletyiksi ehdoiksi, koska ne eivät ohjaa ketä valitaan, vaan vain miten kaupasta tai vuokrasopimuksesta tehdään juridisesti ja teknisesti kelvollinen.

Kaupungin tulee pyrkiä toteuttamaan aktiivista maapolitiikkaa ja edesauttamaan vapaarahoitteista asuntotuotantoa alueellaan. Maankäyttöä ja rakentamista ohjataan kaavoituksella ja rakennusjärjestyksellä. Vuonna 2025 Kurenalan keskustajaaman väkiluku ylitti kylien asukasluvun, eli taajama-aste on nykyisin yli 50%. Kaupungin sisäinen muuttoliike suuntautuu hiljalleen kyliltä keskustaajamaan. Pudasjärven Vuokratalot Oy:n käyttöaste on korkea, ja eniten kysyntää alueella on 1 ja 2 hengen huoneistoille. Vanhimma rakennuskannasta luovutaan hiljalleen, mikä asettaa paineita uudisrakentamiselle. Taajamassa useamman asunnon huoneistorakentamiseen on tarjolla hajanaisesti tontteja, joiden kysyntä on ollut viime vuosina kumminkin vähäistä. Taajaman asuntotarpeen tyydyttämiseksi on tärkeää, että käytettävissä olevat rakennuspaikat uudisrakentamisessa käytetään tehokkaasti hyödyksi varsinkin houkuttelevimpien tonttien osalta joihin

mahdollinen kysyntä kohdistuu ensimmäisenä. Mikäli tarjolla olisi vain vähän tontteja, jotka eivät sijaitse haluttavalla sijainnilla, voi sillä olla rakentamisen houkuttelevuutta merkittävästi pienentävä vaikutus. Asemakaavan mukaisesti kyseisille tonteille kohdistuu merkittävästi rakennusoikeutta, joka mahdollistaa rakentamisen tehokkaasti kahteen kerrokseen. Tonteille on siis mahdollista toteuttaa useita huoneistoja houkuttelevalle paikalle. Siksikin tonttien myyntiehdossa ja luvittamisen yhteydessä tontin käyttösuunnitelmaa tarkasteltaessa, on syytä varmistaa riittävä rakennustehokkuus.

Tonttien asettaminen myyntiin voi joidenkin tonttien osalta tarkoittaa niiden luovuttamista vanhojen rakennuksien kanssa siten, että uudelleenkäyttö edellyttää vanhojen rakennuksien purkamista.

Kaupungin toimiessa omistajan roolissa rakennuksien purkajana, toteutetaan toimet ensisijaisesti rakennuksen haltijan, useinmiten tilaomistuspalveluiden toimesta käyttötalouskustannuksena. Rakennuksen poistaminen voi myös edellyttää mahdollisen jäljellä olevan rakennuksiin kohdistuvan kirjanpitoarvon alaskirjaamista. Toistaiseksi, kuluvan talousarviovuoden aikana kaupungilla ei ole varauduttu rakennuksien purkamiseen ja niiden aiheuttamien kustannuksien kattamiseen käyttötalousmenoista, toimien keskittyessä edelleen vähäkäyttöisten rakennusten kirjanpitoarvojen alaskirjauksiin.

Kiinteistön maa-alan luovuttaminen edellyttää myös kiinteistönarvon alaskirjaamista pinta-alan suhteessa.

Kyseisten tonttien jatkokäytön turvallisuuden näkökulmasta on myyntitilanteessa perusteltua edellyttää olevien vanhojen rakennusten purkamista molempien tonttien osalta kokonaisuudessaan, erityisesti olemassa olevassa tilanteessa, jossa rakennukset sijaitsevat molempien tonttien puolella. Vanhojen rakennuksien purkaminen mahdollistaa alueen turvallisen ja esteettömän jatkokäytön. Kiinteistön arvonmäärityksessä on esitetty arvioitu purkukustannus, joka voidaan huomioida ostajan toteuttamana tontin myyntihintaa alentavana tekijänä.

Yritysvaikutusten arviointi: Tonttien asettaminen markkinaehtoiseen myyntiin lisää vapaarahoitteisen asuntotuotannon mahdollisuuksia keskustaajamassa. Asuntotuotannon lisääntyminen lisää paikallisen elinkeinotoiminnan mahdollisuuksia. Uudisasuntotuotanto ja houkuttelevat asuinpaikat voivat välillisesti tukea yritysten työvoiman saatavuutta. AKR-kaavamerkintä, merkittävä rakennusoikeus ja sijainti houkuttelevalla alueella luovat hyvät edellytykset useiden huoneistojen toteuttamiselle tehokkaasti.

Puurakentamista edellyttävä kaava tukee puutuoteteollisuutta ja sen alihankintaan liittyviä yrityksiä. Markkinaehtoinen sekä tontin olosuhteet huomioiva hinnoittelu vähentävät investointiriskiä ja parantavat hankkeen taloudellisia toteuttamisedellytyksiä ilman kilpailun vääristymistä.

Riskinä on, että tarvelähtöinen kysyntä jää vähäiseksi tai rakentaminen toteutetaan alitehokkaasti, jolloin hanke ei tyydytä taajaman asutuskysyntää, eivätkä positiiviset yritysvaikutukset realisoidu täysimääräisesti. Ei toivottua lopputulosta hallitaan markkinaehtoisella hinnoittelulla ja tontin käyttösuunnitelman lupavaiheen tarkastelulla, joissa varmistetaan rakennuspaikkojen mahdollistama, riittävä rakennustehokkuus.

Kaupunginhallitus päättää Pietarilan asuinalueen asemakaavan korttelissa 2 sijaitsevien, tonttien 2 ja 3 osalta;

- 1) asettaa ne myyntiin
- 2) määrittää suorakaupan hinnoitteluperusteeksi luovutettavan rakennusoikeuden perusteella 80 €/k-m² vuonna 2026
- 3) määrittää tarjouskauppatilanteessa pohjahinnaksi luovutettavan rakennusoikeuden perusteella 80 €/k-m² vuonna 2026
- 4) olevien rakennusten purkukustannusten kuuluvaksi ostajalle. Ostajan on purettavat molempien tonttien kaikki rakennukset siitä huolimatta, että ostaisi vain toisen tontin. Purkamisen tekevälle ostajalle huomioidaan arviolausunnon mukainen korkeampi arvio purkukustannuksista eli 70 000 euroa myyntihintaa alentavana tekijänä.
- 6) myyntihinta tarkistetaan vuosittain elinkustannusindeksin muutoksella, perusindeksi on vuoden 2025 elinkustannusindeksin kuukausipistelukujen vuosikeskiarvo 2339 (1951:10=100), vertailuindeksi on vastaava arvo maksuvuotta edeltävältä vuodelta
- 7) tonttien varaamisesta ja myynnistä sekä varaus- ja myyntiehdoista päättää maankäyttöpäällikkö viranhaltijapäätöksellä
- 8) tonteille ei ole vuokrausmahdollisuutta

Päätös

Jakelu