

Ostotarjous Tornion kaupungille ns. Mannerheimipuiston asemakaava-alueen tonteista ja määrärahamuutos konserni- ja elinvoimapalveluiden talousarvion 2026 investointiosaan

KH 31.8.2026 § 273

Valmistelijat ja lisätiedot (etunimi.sukunimi@tornio.fi)
Janne Vierelä, Tuomas Saarelma

Tornion kaupunki on asemakaavoittanut ns. Mannerheimipuiston asuinalueen vuosina 2012–2013. Alue on kaavoitettu maankäyttösopimusperiaatteella yksityiselle maalle, jolloin tontit ovat jääneet maanomistajille, pääasiassa H-Equity Oy:lle. Tehdyn maankäyttösopimuksen mukaisesti H-Equity Oy on vastannut katujen ja yleisten alueiden rakentamisesta kaupungin hyväksymien suunnitelmien mukaisesti. Kaupungille ei ole aiheutunut kustannuksia alueen kunnallistekniikan eikä muun yhdyskuntarakenteen toteuttamisesta.

Alueen asemakaavassa on osoitettu 34 pientalotonttia (AO), 3 rivitalotonttia (AP) sekä 1 lähipalvelutontti (PL). Alueelta on myyty muutamia tontteja, ja H-Equity Oy:n omistuksessa on tällä hetkellä 27 pientalotonttia, 2 rivitalotonttia sekä 1 lähipalvelutontti. Alueen kadut, puistot ja muut yleiset alueet ovat siirtyneet kaupungin omistukseen vastikkeetta maankäyttösopimuksen mukaisesti.

H-Equity Oy tarjoaa Tornion kaupungille ostettavaksi edellä mainitut rakentamattomat tontit hintaan 600 000 euroa. Tontteja ei ole lohkottu, vaan tarjous koskee määräaloja kiinteistöistä 851-415-3-25, pinta-alaltaan noin 26 868 m² ja 851-415-2-16, pinta-alaltaan noin 13 369 m². Määräalat sisältävät asemakaavan ja sitovan tonttijaon mukaiset rakentamattomat tontit (30 kpl) pinta-alaltaan yhteensä noin 40 237 m². Ostettavaksi tarjotusta alueesta on karttaote liitteenä.

Tonttien yhteenlaskettu nykyinen hintapyyntö markkinoilla on noin 1,2 miljoonaa euroa. Tekniset palvelut on teettänyt kesällä 2026 alueesta ulkopuolisen markkina-arvon arvioinnin. Arvion lopputulemana tonttikokonaisuuden markkina-arvo on noin 530 000–590 000 euroa eli maapohjan neliöhintana 13,17 – 14,66 e/m². Arviossa on huomioitu tonttien arvioitu toteutumis- ja myyntiaika (10 - 15 vuotta) sekä se, että alueen rakentuminen ja tonttien luovuttaminen tapahtuvat useiden vuosien aikana eli tämän vuoksi tulevaisuudessa saatavien myyntituottojen nykyarvo (arvioitu tonttikokonaisuuden markkina-arvo) jää tonttien yhteenlaskettua tähänhetkistä myyntiarvoa alhaisemmaksi. Tämä on tehdyn arvion mukaan noin 800.000 euroa eli maapohjan neliöhintana 19,88 e/m². Lisäksi arvoon vaikuttavat tonttien lohkomisesta, myynnistä ja hallinnoinnista aiheutuvat kustannukset. Tarkemmat arvion perusteet ilmenevät liitteenä olevasta arviolausunnosta.

Tekniset palvelut on tehnyt arviolaskelman Mannerheimipuiston alueen kunnallisteknisen infran käyvästä arvosta. Arvioon sisältyvät katujen, jalankulku- ja pyörävylien, kuivatuksen ja vesihuollon rakenteet sekä meluvalli. Laskelmassa on huomioitu se, että katujen päällystys on toteutettu vain osittain. Laskelma perustuu alueen kunnallistekniikan suunnittelijakonsulttina toimineen Airix Ympäristö Oy:n vuonna 2013 tekemiin kustannusarvioihin. Niissä esitettyihin kustannuksiin on tehty maarakennusalan kustannusindeksin mukainen indeksikorotus vuoden 2026 kustannustasoon. Tämän jälkeen on arvioitu infran käypä arvo ottaen

huomioon rakenteiden ikään liittyvä arvon alenema.

Infran arvonnäärityksen laskelmassa on eritelty kaupungin ja vesi-yhtiön osuudet käytössä olevan keskinäisen kustannusjaon mukaisesti. Käytäntönä on, että kunnallistekniikan rakennushankkeissa kaupunki maksaa katujen ja muiden yleisten alueiden rakenteet sekä puolet kuivatusrakenteiden kustannuksista. Vesi-yhtiön osuuteen kuuluvat vesihuollon rakenteet ja vastaavasti puolet kuivatuksen kustannuksista. Laskelman perusteella Mannerheimipuiston alueen infran käypä arvo on noin 480 000 euroa kaupungille infrahankkeissa kuuluvan osuuden osalta. Laskelma laskentaperusteineen on esityslistan liitteenä.

Tekniset palvelut on lisäksi laatinut esimerkkilaskelman vastaavan uuden asuinalueen toteuttamisen kustannuksista. Laskelmassa on huomioitu maanhankinta-, kaavoitus- ja yhdyskuntarakentamiskustannukset eli kustannukset, jotka tulisivat kaupungin vastuulle. Vastaavan kokoisen uuden asuinalueen toteuttamisen kokonaiskustannusten arvioidaan olevan noin 1 150 000 euroa, josta kaupungin maksettava osuus olisi noin 630 000 euroa. Maanhankinta ja kaavoitus (noin 230 000 euroa) mukaan lukien kustannus olisi noin 860 000 euroa. Toki on huomioitava, että kaupungilla on jo jonkin verran maaomaisuutta uusilla asuinalueiden kasvusuunnilla, esim. Kaakkurin alueella, Katrineholmassa ja Raumon suunnalla, jolloin näillä alueilla maanhankinnan osuus jonkin verran pienenee. Toisaalta maanhankinta, kaavoitus, yhdyskuntarakenteen toteuttaminen ovat pitkiä prosesseja, joten nämä alueet eivät ole lähivuosina vielä rakennettavissa. Esimerkkilaskelma on esityslistan liitteenä.

Kaupungilla on myös valmiiksi asemakaavoitettuna uusista asuinalueista Kivirannan itäosa sekä Pihlajasaari. Näillä alueilla ei kuitenkaan ole Pihlajasaaren MäkiVuotinkujaa lukuun ottamatta toteutettu katuja eikä muuta kunnallistekniikkaa. Vaikka alueiden käyttöönotto ei enää edellytä maanhankintaa tai asemakaavoitusta, aiheutuu niiden toteuttamisesta merkittäviä investointikustannuksia. Esimerkiksi Pihlajasaaren alueen (pl. jo toteutettu MäkiVuotinkuja) kunnallistekniikan rakentamisen kustannusarvio on noin 2,2 miljoonaa euroa. Kustannuksia tarkasteltaessa on kuitenkin huomattava, että alueelle sijoittuu yhteensä 74 rakennettavaa tonttia, mikä on selvästi enemmän kuin nyt tarkasteltavalla alueella. Lisäksi uusien asuinalueiden käyttöönotto voi edellyttää investointeja myös alueiden ulkopuoliseen liikenneverkkoon ja muihin infrastruktuurijärjestelyihin esim. juuri Pihlajasaaren osalta Pihlajasaarentien kokoojakadun rakentaminen on huomattavan suuri kustannuksiltaan, joka tulee toteuttaa, vaikka ko. kadun varrelle ei sijoitu yhtään tonttia. Pihlajasaaren alueen kunnallistekniikan rakentamisen kustannusarvio on esityslistan liitteenä.

Tornion kaupungin nykyinen tonttitarjonta painottuu Färinmäen ja Pihlajasaaren alueille. Pirkkiössä ja Kivirannalla on enää yksittäisiä vapaita tontteja. Mannerheimipuiston tonttien hankkiminen monipuolistaisi kaupungin tonttitarjontaa sekä tarjoaisi hyvällä sijainnilla olevan ja kunnallisteknisesti valmiin asuinalueen kaupungin markkinoitavaksi. Vaikka tonttien kysyntä on viime vuosina ollut heikkoa, kysynnän elpyessä alue muodostaisi kaupungille erinomaisen tonttivarannon useiksi vuosiksi eteenpäin. Samalla uusien asuinalueiden avaamiseen liittyviä investointipaineita voitaisiin siirtää myöhempään ajankohtaan. Toisaalta hankinta edellyttäisi kaupungilta merkittävää kertaluonteista investointia, kun taas uusien alueiden toteuttaminen tapahtuu yleensä vaihteittain, jolloin investoinnitkin jakautuvat usealle vuodelle ja voidaan mitoittaa

tonttikysynnän mukaan.

Tornion kaupungin talousarvion investointiosassa on konserni- ja elinvoimapalveluiden kiinteän omaisuuden menoihin varattu 250 000 euroa. Mikäli ostotarjous päätetään hyväksyä 530 000 euron hintaan, tulee konserni- ja elinvoimapalveluiden talousarvion investointiosaan tehdä 280 000/ 245 000 euron suuruinen talousarviomuutos.

Liitteet

Karttaote ostettaviksi tarjotuista tonteista
Laskelma Mannerheimipuiston infrarakenteiden käyvästä arvosta
Laskelma vastaavan alueen toteuttamisen kokonaiskustannuksista
Pihlajasaaren alueen kunnallistekniikan rakentamisen kustannusarvio

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Kujala Jukka

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle,

1. että se hyväksyy konserni- ja elinvoimapalveluiden talousarvion investointiosaan 280 000 euron määrärahalisäyksen kiinteän omaisuuden menoihin vuodelle 2026; ja että
2. Tornion kaupunki hyväksyy ostotarjouksen Mannerheimipuiston asemakaava-alueen tonteista ja tarjoaa niistä ulkopuoliseen markkina-arvioon perustuen 530 000 euroa.

Päätös

Jäsen Ismo Säily saapui kokoukseen tämän asian käsittelyn aikana kello 13.12.

Maankäyttöinsinööri Janne Vierelä ja suunnitteluinsinööri Tuomas Saarelma poistuivat kokouksesta tämän asian käsittelyn aikana kello 13.12.

Käsittelyn aikana esittelijä muutti päätösehdotustaan seuraavasti:

Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle,

1. että se hyväksyy konserni- ja elinvoimapalveluiden talousarvion investointiosaan 280 000 euron määrärahalisäyksen kiinteän omaisuuden menoihin vuodelle 2026; ja että
2. Tornion kaupunki hyväksyy ostotarjouksen Mannerheimipuiston asemakaava-alueen tonteista ja tarjoaa niistä ulkopuoliseen markkina-arvioon perustuen 530 000 euroa ja että
3. määräalat luovutetaan ostajalle vapaana mahdollisista kiinnityksistä ja muista rasituksista.

Muutettu päätösehdotus hyväksyttiin.

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle,

1. että se hyväksyy konserni- ja elinvoimapalveluiden talousarvion investointiosaan 280 000 euron määrärahalisäyksen kiinteän omaisuuden menoihin vuodelle 2026; ja että
2. Tornion kaupunki hyväksyy ostotarjouksen Mannerheimipuiston asemakaava-alueen tonteista ja tarjoaa niistä ulkopuoliseen markkina-arvioon perustuen 530 000 euroa ja että
3. määräalat luovutetaan ostajalle vapaana mahdollisista kiinnityksistä ja muista rasituksista.

Päätös
