

____/____.2025 § _____

____/____.2025 § _____



Tohmajärvi
tolokku ja toimelias

HINNOITTELUPERIAATTEET

1. Rakennuspaikan muodostavien tonttien hinnoittelu perustuu tontin rakennusoikeuteen, joka määräytyy kaava-alueella asema- tai osayleiskaavan kaavamääräysten mukaisesti. Haja-asutusalueella rakennusoikeus on rakennusjärjestyksen mukaisesti 10 % rakennuspaikan pinta-alasta.
2. Rakennusoikeuden mukaisesti määritelty hinta sisältää pääsääntöisesti tontilla tai lisämaalla olevan puuston. Mikäli tontilla tai lisämaalla olevan puuston arvo on merkittävä, pidättää myyjä oikeuden lisätä puuston arvon myyntihintaan. Jos tontilla tai lisämaalla sijaitsee muita arvoa olennaisesti nostavia rakenteita, pidättää myyjä oikeuden lisätä näiden rakenteiden arvon myyntihintaan.
3. Hinnoitteluperiaatteita sovelletaan myös olemassa olevaan rakennuspaikkaan liitettäväksi tarkoitetun lisämaan hinnoitteluun.

Jos lisämaa sisältää rakennusoikeutta ja lisää olemassa olevan rakennuspaikan rakennusoikeutta, muodostuu lisämaan hinta rakennusoikeuden perusteella. Lisämaan hinta on asemakaava-alueella **5 €/rakennusoikeus k-m²** ja **haja-asutusalueella 10 €/rakennusoikeus k-m²**.

Jos lisämaa ei sisällä rakennusoikeutta, hinnoitellaan lisämaa maapohjan pinta-alan perusteella. Hinta rakennusoikeudettomalle lisämaalle on **0,5 €/m² + erillisen arvion mukainen puuston arvo** alueesta riippumatta.

4. Lähtökohtaisesti itsenäisen rakennuspaikan muodostavia tontteja ei myydä olemassa olevaan rakennuspaikkaan liitettäväksi lisämaaksi.
5. Myyjä pidättää oikeuden myydä tontteja tai lisämaata tapauskohtaista harkintaa käyttäen myös hinnoitteluperiaatteista poikkeavien tarjousten perusteella. Lisäksi myyjä pidättää oikeuden hylätä harkintansa mukaisesti myös hinnoitteluperiaatteiden mukainen tarjous.
6. Tonttien hinnoittelu tapahtuu seuraavien taulukoiden mukaisin alueellisin yksikköhinnoin:

Taulukko 1. Asuinrakennustontit

ALUE	Hinta (€/rakennusoikeus k-m ²)
KEMIEN ASEMAKAAVA-ALUE	
Alatien alueet	5 €/k-m ²
Almantien alueet	5 €/k-m ²
Postilanvaaran alueet	10 €/k-m ²
Porthanin alueet	10 €/k-m ²
VÄRTSILÄN ASEMAKAAVA-ALUEET	
Röykynvaaran alue	2,5 €/k-m ²
Pappilanelto ja Niilola	2,5 €/k-m ²
Sillankorva ja Lampela	2,5 €/k-m ²
HAJA-ASUTUSALUEET	
Kemie	10 €/k-m ²
Tikkala	10 €/k-m ²
Onkamo	10 €/k-m ²
Akkala	10 €/k-m ²
Kaurila	10 €/k-m ²
Saario	10 €/k-m ²
Uusi-Värtsilä	10 €/k-m ²

Taulukko 2. Teollisuus- ja yritystontit

ALUE	Hinta (€/rakennusoikeus k-m ²)
KEMIEN ASEMAKAAVA-ALUE	
Koivumahlan alue	5 €/k-m ²
Teollisuusalue	5 €/k-m ²
NIIRALAN ASEMAKAAVA-ALUE	
Yritystien alue	5 €/k-m ²
Teollisuustien alue	5 €/k-m ²
HAJA-ASUTUSALUEET	
Sukkela Business Center	10 €/k-m ²

HINNOITTELUESIMERKKEJÄ

1. Postilanvaaran alueella korttelissa 603 sijaitseva tontti numero 4 sijaitsee Kemien asemakaava-alueella ja on pinta-alaltaan 2 746 m². Asemakaavan mukainen tontin tehokkuusluku on 0,15.

Tontin rakennusoikeus on $2\,746\text{ m}^2 \times 0,15 = 411\text{ k-m}^2$.

Hinta kyseiselle tontille on tällöin $411\text{ k-m}^2 \times 10\text{ €/k-m}^2 = 4\,110\text{ €}$.

2. Tikkalan osayleiskaava-alueella sijaitseva tontti numero 6 on pinta-alaltaan 7 163 m². Osayleiskaavan kaavamääräysten mukaisesti rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeus on 350 m². Rakennusoikeuden määrä ei siis ole riippuvainen tontin pinta-alasta.

Hinta kyseiselle tontille on tällöin $350\text{ k-m}^2 \times 10\text{ €/k-m}^2 = 3\,500\text{ €}$.

3. Yritys X suunnittelee rakentavansa 800 k-m² hallin Sukkela Business Centerin alueelle Tikkalaan. Tulevaisuuden laajennusmahdollisuutta varten yritys tarvitsee 1 000 k-m² rakennusoikeutta. Alueella ei ole kaavaa, joten rakennusoikeuden määrä on 10 % rakennuspaikan pinta-alasta.

Tällöin yrityksen tarvitseman tontin kooksi muodostuu $1\,000\text{ m}^2 / 0,1 = 10\,000\text{ m}^2$.

Hinta kyseiselle tontille on tällöin $1\,000\text{ m}^2 \times 10\text{ €/k-m}^2 = 10\,000\text{ €}$.

4. Olemassa olevaan rakennuspaikkaan liitettäväksi halutaan ostaa 2 000 m² lisämaata.

Jos rakennuspaikka ja lisämaa sijaitsevat asemakaava-alueella ja kaavan mukainen tehokkuusluku on esimerkiksi 0,2, tuo lisämaa lisää rakennusoikeutta $2\,000\text{ m}^2 \times 0,2 = 400\text{ m}^2$. Hinta lisämaalle on tällöin $400\text{ m}^2 \times 5\text{ €/k-m}^2 = 2\,000\text{ €}$.

Jos rakennuspaikka ja lisämaa sijaitsevat haja-asutusalueella, tuo lisämaa rakennusoikeutta lisää $2\,000\text{ m}^2 \times 0,1 = 200\text{ m}^2$. Hinta lisämaalle on tällöin $200\text{ m}^2 \times 10\text{ €/k-m}^2 = 2\,000\text{ €}$.

Jos lisämaa ei tuo olemassa olevalle rakennuspaikalle lisää rakennusoikeutta, muodostuu lisämaan hinta maapohjan perusteella. Hinta lisämaalle on tällöin $2\,000\text{ m}^2 \times 0,5\text{ €/m}^2 = 1\,000\text{ €} + \text{erillisen arvion mukainen puuston arvo}$.