

Hakemus tontinosan ostamisesta Munkvikenin kaupunginosasta

457/10.00.02.04/2021

Rakennus- ja ympäristölautakunta 16.06.2021 § 110

**Valmistelija
Esittelijä**

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

██████████ ovat hakeneet oikeutta ostaa noin 100 m²:n kokoisen kiinteistön 445-500-2-9 Paraisten kaupungilta. Kiinteistö on osa Munkvikenin (12) kaupunginosan korttelin 11 tulevaa tonttia nro 11 [Kapteeninaukiolla](#). Hakija omistaa jo entuudestaan tontin 445-500-2-11 ja määräalan 573-500-2-11M501, jotka yhdessä muodostavat noin 818 m² eli noin 89 prosenttia uudesta tontista. Hakijan kiinteistöön 2-11 kuuluu myös 479 m²:n puistoalue (VP) tontin eteläpuolella.

Tontti sijaitsee Kapteeninaukiolla Munkvikenin eteläkärjessä Paraisten keskustan eteläpuolella. Alueelle on 31.10.1984 vahvistettu asemakaava. Tontti sijaitsee erillispientalojen korttelialueella (AO). Uuden tontin rakennusoikeus on 200 k-m². Kaupungin omistamat tontinosat käsittävät 21,8 k-m² rakennusoikeudesta. Kaupungin kiinteistöllä 2-9 on vanha oikeus veneen kiinnittämiseen sekä tieoikeus rantaan, jotka rasittavat hakijan kiinteistöä 2-11 ja määräalaa 2-11M501 niin, että tie todennäköisesti kulkee nykyisen rakennuspaikan yli ja edelleen puistoalueelle. Tämä oikeus on jo pitkään ollut tarpeeton ja tulisi poistaa, kun tontti muodostetaan. Kiinteistörekisterin mukaan myös kiinteistöllä 573-500-2-10 oli sama oikeus kuin kiinteistöllä 2-9, mutta kiinteistö on lakkautettu sen myötä, että se liitettiin yleiseen alueeseen Munkvik Gator 12 K. Asemakaavan mukainen puistoalue sijaitsee tonttien ja vesialueen välissä ja muodostaa pitkulaisten käytävän, joka ulottuu Munkvikenin uimarannalta huvivenesatamaan osoitteessa Munkvikintie 4b. Puistoalue on suurelta osin kaupungin omistuksessa ja puistosuunnitelma, jossa oli suunniteltu rantareittiä käytävää pitkin, oli olemassa, mutta sitä ei ole toteutettu. Vaikka puistosuunnitelmaa ei ole toteutettu, VP-alue on yleinen alue, jota ei saa aidata eikä muutenkaan käyttää kaavan vastaisesti. Kaupungin velvollisuuksiin kuuluu yleisten alueiden perustaminen. Mikäli maanomistaja sitä vaatii, kaupungilla on velvollisuus lunastaa puistoalue. Maanomistajat eivät tässä vaiheessa ole kiinnostuneita puistoalueen myymisestä eivätkä sen vaihtamisesta.

Kaupungilla on pääsääntöisesti tapana myydä omistamiaan tontinosia sille, joka omistaa suuremman tai arvokkaamman osan. Jos myyjä ja ostaja eivät pääse sopuun tontinosan luovuttamisesta, arvokkaamman osan omistajalla on oikeus kiinteistönmuodostamislain (554/1994) 62 §:n mukaisen tontin tai asemakaavaan soveltuvan rakennuspaikan muodostamiseksi, lunastaa vähemmän arvokas osa lunastustoimituksessa. Sellaisessa toimituksessa toimitusinsinööri määrittää ja vahvistaa lunastettavan tontinosan lunastushinnan ja siirtää sen lunastajan

omistamaan kiinteistöön (kiinteistönmuodostamislain 63 §). Jos tontti voidaan muodostaa tilusvaihdolla, suoritetaan tilusvaihto, kunhan se ei vaikeuta asemakaavaan sopeutuvien kiinteistöjen muodostamista (kiinteistönmuodostamislain 64 §). Tätä pykälää ei sovelleta usein, koska tällaiset tilanteet ovat harvinaisia, mutta tässä tapauksessa se saattaisi tulla kyseeseen. Paraisten kaupunki ei aikaisemmin ole käyttänyt tätä mahdollisuutta.

Kaupunginvaltuuston 3.4.2012 §:ssä 41 asemakaavoitettujen pientalotonttien myyntihinnoista tekemän päätöksen mukaan AO-tontinosien myyntihinnan tulee olla 12–40 €/m². AP-tonttien hintahaarukaksi on vahvistettu 100–200 €/k-m². Lisäalueiksi tarkoitettujen alueiden myyntihinta on 50–100 prosenttia myyntiarvosta.

Korttelin rakennusoikeus vastaa tehokkuuslukua 0,2, mikä on normaalia pientaloille. Kaupungilla ei ole Munkvikenissä myynnissä omia tontteja, mutta se on viimeksi vuonna 2016 myynyt noin 45 m²:n kokoisen tontinosan Laivurintieltä samassa kaupunginosassa hintaan 800 € eli 17,78 €/m². Sitä edellisenä vuonna kaupunki osti 32 400 m²:n kokoisen puistoalueen, kiinteistön 445-500-2-39, rantoineen hintaan 2,06 €/m². Rakentamattomien tontinosien yksityisiä luovutuksia ei ole tapahtunut kymmenen viime vuoden aikana. Vaikka siitä on aikaa, mainitsemisen arvoinen tontinosan yksityinen luovutus tapahtui vuonna 2005 Kapteeninaukioilla, ja 77 m²:n kokoisen alueen luovutushinta oli 22,7 €/m². Kaupungin viimeksi vahvistettu myyntihinta toukokuulta 2016 viimeisimpään elinkustannusindeksiin (huhtikuu 2021) korjattuna merkitsisi korjausta hintaan 18,7 €/m².

Vaikka on kyse lisäalueesta, neliöhinnan laskeminen ei ole perusteltua, koska tontti sijaitsee rannan läheisyydessä. Lisäalueiden hinnaksi esitetään 20 €/m² eli 100 m² * 20 €/m² = 2 000 €. Tämä vastaa kutakuinkin hintaa 91,7 €/k-m².

Liite

35. Kartta

Ehdotus

Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää myydä kiinteistön 445-500-2-9, joka kuuluu Munkvikenin (12) kaupunginosan korttelin 11 tonttiin nro 11, sekä alueella kasvavat puut [REDACTED] Kauppaan eivät kuulu kiinteistörekisteriotteen mukaiset tarpeettomat oikeus veneen kiinnittämiseen, tieoikeus ja tieoikeus rantaan, jotka rasittavat kiinteistöä 445-500-2-11 ja määräalaa 573-500-2-11M501. Kauppahinta on 2 000 €. Tontinosa käy ilmi liitteenä olevasta kartasta.

Edellä mainitut rasitteet lakkautetaan korvauksetta erillisellä sopimuksella. Kauppakirjan allekirjoittamisen ehtona on, että sopimus tarpeettomien rasitteiden lakkauttamisesta allekirjoitetaan ennen kauppakirjan allekirjoittamista tai viimeistään sen yhteydessä. Kauppa tulee toteuttaa 31.8.2021 mennessä.

Ostaja vastaa kaupanvahvistajan palkkiosta ja toimituskustannuksista. Kaupunki laatii kauppakirja-asiakirjat ja sopimuksen rasitteiden lakkauttamisesta.

Päätös

Puheenjohtaja ehdotti, että kaupunki päättää olla myymättä kiinteistöä

445-500-2-9 ja että kiinteistönomistaja sen sijaan saa hyödyntää oikeuttaan lunastaa tontinosaa. Lautakunta yhtyi puheenjohtajan ehdotukseen.

Puheenjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

Tiedoksianto

Hakija, maanmittaussihtööri