

Lausunto Turun hallinto-oikeudelle kaupunginvaltuuston 25.5.2021 §:ssä 40 tekemää päätöstä koskevan valituksen johdosta

310/10.00.02.04/2021

Kaupunginhallitus 23.08.2021 § 231

**Valmistelija
Esittelijä**

Kaupungingeodeetti Daniel Backman, puh. 040 488 6066
Kaupunginjohtaja Patrik Nygrén, puh. 040 511 4383
etunimi.sukunimi@parainen.fi

Hallinto-oikeus on pyytänyt viimeistään 17.9.2021 vastinetta Paraisten (jäljempänä kaupunki) kaupunginvaltuuston 25.5.2021 §:ssä 40 tekemää päätöstä koskevan valituksen johdosta. Kaupungin hallintosäännön 8. luvun §:n 61 kohdan 7 mukaan kaupunginhallituksen tehtävänä on antaa selitys kaupunginvaltuuston päätöstä koskevan valituksen johdosta, jos kaupunginhallitus katsoo voivansa yhtyä kaupunginvaltuuston päätökseen. Kaupunginvaltuusto on tehnyt päätöksensä kaupunginhallituksen 26.4.2021 §:ssä 106 antaman ehdotuksen mukaisesti ja kaupunginhallitus katsoo siksi voivansa yhtyä kaupunginvaltuuston 25.5.2021 §:ssä 40 tekemään päätökseen.

Valittaja on ostanut tontin 445-4-1-10 keväällä 2020 ja anonut tämän jälkeen voimassa olevan asemakaavan mukaan tonttiinsa kuuluvien kiinteistösien ostamista. Asuin-, toimisto- ja liikerakennuksia (AL) varten kaavoitettujen kortteleiden tontinosien myynnistä päättämisestä tai niiden hinnoittelusta ei ole olemassa selvää delegointipäätöstä, minkä vuoksi ainoastaan kaupunginvaltuusto oli toimivaltainen taho tekemään asiassa päätöksen. Kaupunginvaltuuston 25.5.2021 §:ssä 40 tekemä päätös antaa anojalle mahdollisuuden lunastaa tontinosat kuluvan vuoden aikana. Oheisessa valituksessa kyseenalaistetaan pääasiassa tontinosien lunastuksen välttämättömyys, tontinosien hinnan määrittäminen ja niiden käyttömahdollisuudet sekä se, miksi aikaisempi omistaja ei ole lunastanut tontinosia.

Otteita rakennus- ja ympäristölautakunnan 14.4.2021 käsittelemän §:n 61 valmistelusta. [REDACTED] ovat anoneet Paraisten kaupungilta 1 m²:n kokoisen osan ostamista kiinteistöstä 445-500-1-1 ja 90 m²:n kokoisen osan ostamista kiinteistöstä 445-4-9901-0. Alueet ovat osa tulevaa Tiilihaan (4) kaupunginosan korttelin 1 tonttia nro 18. Hakija omistaa entuudestaan tontin 445-4-1-10, joka on pinta-alaltaan noin 646 m² eli noin 88 % uudesta tontista.

Tontti sijaitsee osoitteessa Fredrikanaukio 4 Paraisten keskustassa. Kaavamerkintä AL/s-5 tarkoittaa asuin-, toimisto- ja myymälärakennusten korttelialuetta, jonka rakennettu ympäristö säilytetään. Uuden tontin rakennusoikeus on 360 k-m². Kaupungin omistamalla tontinosilla on 44,6 k-m² rakennusoikeutta.

....

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. Valitettavasti tämä päätös ei koske AL-tontteja, mikä merkitsee sitä, että kaupunginvaltuuston on päätettävä tontinosien myynnistä.

Rakennus- ja ympäristölautakunta ehdottaa kaupunginhallitukselle, että kaupunginvaltuusto päättää myydä 1 m²:n kokoisen osan kiinteistöstä 445-500-1-1 ja 90 m²:n kokoisen osan kiinteistöstä 445-4-9901-0, jotka kuuluvat Tiilihaan (4) kaupunginosan korttelin 1 tonttiin nro 18, sekä alueella kasvavat puut [REDACTED]. Kauppahinta on 4 550 €. Tontinosat käyvät ilmi liitteenä olevasta kartasta. Kauppa tulee saattaa loppuun kuluvan vuoden aikana. Ostaja vastaa kaupanvahvistajan palkkiosta ja toimituskustannuksista. Kaupunki laatii kauppakirja-asiakirjat.

Vastine

Tontinosien lunastuksen tarpeellisuus ja ostajan asema tontinosien lunastuksessa

Velvollisuus koko rakennuspaikan hallinnasta rakennusluvan saamiseksi on lakisääteinen. Maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 81 §:n mukaan rakennuslupaa ei saa myöntää, jollei rakennusluvan hakija hallitse koko rakennuspaikkaa, eikä myöskään sitovan tonttijaon mukaiselle tontille ennen sen merkitsemistä kiinteistörekisteriin. Tässä tapauksessa kaikki tontinosat eivät ole saman omistajan hallinnassa. Tontinosat voidaan lunastaa, jos lunastuksesta sovitaan omistajan kanssa. Ellei näin tehdä, tonttikokonaisuuden arvokkaamman osan omistajalla on oikeus lunastaa tarvittavat osat käypään hintaan hakemalla kiinteistönmuodostamislain (554/1995) 62 §:n mukaista lunastustoimitusta. Vaikka tontin rakentamiskelpoisuus edellyttää kaikkien tontinosien kuulumista samalle omistajalle, mahdollisuus kiinteistönmuodostamislain 62 §:n mukaisen lunastustoimituksen käynnistämiseen turvaa sen aseman, joka omistaa tontista suuremman osan.

Tontinosien hinnan määrittäminen ja tontin käyttömahdollisuudet

Maanmittaussihtööri oli 19.3.2021 arvioinut alueiden hinnaksi noin 15–25 €/m², ja että asia käsiteltäisiin rakennus- ja ympäristölautakunnassa. Koska kyse ei ole tavanomaisesta asuntotontista kuten ensin oletettiin, päätöksen tekikin kaupunginvaltuusto, ja hinta tulee määrittää tontin ominaisuuksien perusteella.

Tontinosien hinnan määrittäminen perustuu pääasiassa niiden sijaintiin ja voimassa olevan kaavan mukaiseen käyttötarkoitukseen. Kaavan mukainen potentiaalinen käyttötarkoitus ja koko rakennusoikeus vaikuttavat siis hinnan määrittämiseen, vaikka tontin haltija tällä hetkellä aikookin käyttää tonttia muulla tavoin tai olla käyttämättä sitä täydessä laajuudessa. Lähtökohtana on, että tontin kokonaisarvo jakautuu tasan yksikköä kohden (esim. m² tai €/k-m²) riippumatta siitä, mikä osa luovutuksen kohteena on, vaikka tontinosien ominaisuudet olisivat erilaiset. Mahdollisten rakennusten kuntoa tai käyttöä, niiden kokoa tai muita tontilla olevia rakennelmia ei oteta huomioon maa-alueen luovutushinnassa. Kuten valittaja mainitsee, 90 m²:n kokoista tontinosaa kiinteistöstä 445-4-9901-0

käytetään nykyisin katuna, mutta sille on kaavoitettu osana tonttia rakennusala, jolle on asemakaavan mukaan oikeus rakentaa yhteen kerrokseen. Kun tontinosa on valittajan hallinnassa, sitä voidaan käyttää kuten mitä tahansa tontinosaa tontinomistajan haluamaan tarkoitukseen, joka kaavan mukaan on luvallinen. Kaupungin katu tulee tällöin suunnitella uudelleen nykyistä asemakaavaa vastaavaksi. Toinen tontinosa kuuluu nyt kiinteistöön 445-500-1-1 ja se on valittajan tontin takapihalla sijaitseva 1 m²:n kokoinen pala. Molempien tontinosien neliömetrihinta on kuitenkin määritetty samansuuruiseksi.

Kiinteistöjä arvioitaessa maaomaisuuden arvo määritetään ensisijaisesti kauppaa-arvomenetelmällä, jossa verrataan vastaavista kohteista tehtyjä kauppvoja, jotta saadaan tietoon käypä hinta arviointijankohtana (kiinteistönmuodostamislaki 200 §). Valittajan tontti sijaitsee Tiilihaassa. Vanhoissa kaupunginosissa on erittäin vähän sellaisia edustavia kaupan kohteita, joissa rakentamattomien tonttien tai tontinosien kauppa olisi tehty viime aikoina. Tästä syystä tontinosien hinnan määrittäksessä otetaan huomioon läheisten kaupunginosien kohteet. Vertailukohteena käytetty Kirkkomalmi on Tiilihaan tavoin yksi Paraisten kirkon lähistöllä sijaitsevista kaupunginosista, jotka muodostavat Paraisten kaupungin vanhimman asuinalueen ja puukaupunki-idyllin nimeltä Vanha Malmi, johon kuuluu myös Pappilamalmi kaupunginosa. Tontinosien hinnan määrittäksessä käytettyjen Vanhan Malmin alueen kaupunginosien katsotaan olevan vertailukelpoisia ja sopivia vertailukohteita vertailukelpoisia kauppvoja haettaessa.

1.1.2011 ja 1.7.2021 välisenä aikana edellä kuvatulla Vanhan Malmin alueella on tehty kuusi rakentamattomien tonttien tai tontinosien luovutusta, joissa kyse ei ole ollut suvun keskinäisistä kaupoista. Keskihinta kyseisissä luovutuksissa on ollut noin 43 €/m² ja mediaani noin 49 €/m². Kaupunki on myynyt Kankurinkadulta, noin 350 metriä Fredrikanaukiolta itään päin, yhden tontinosan, jonka hinta oli määritetty alhaisemmaksi kuin muiden, noin 14,5 €/m². Kyse oli tavanomaisesta AO-asuntotontista, joka tehokkuusluku oli alhainen, 0,2. Alhainen tehokkuusluku tuottaa kuitenkin normaalin suuruisen rakennusoikeushinnan, noin 73 €/k-m². Kyseinen luovutus perustui kaupunginvaltuuston vuonna 2009 tekemään hinnoittelupäätökseen eikä vuonna 2012 vahvistettuun hintahaarukkaan, jota nykyisin sovelletaan tavanomaisiin tontteihin. Kirkkomalmilta kaupunki on myynyt tontteja hintaan 49–60 €/m² ympäristölautakunnan 11.12.2013 §:ssä 351 vahvistamien hintojen mukaisesti. Alueella on jäljellä kaksi myytäväksi varattua tonttia ja niiden hinnaksi on määritetty 50,5–56,2 €/m² rakennus- ja ympäristölautakunnan 13.11.2019 §:ssä 175 tekemän päätöksen mukaisesti. Kaupungin Kirkkomalmilla sijaitsevilla pientalotonteilla on rakennusoikeutta 165 + 65 k-m², mikä antaa tonttien tehokkuusluvaksi noin 0,3. Se tarkoittaa sitä, että rakennusoikeuden hinta on noin 150–170 €/k-m². Valittajan 737 m²:n kokaisen AL-tontin kokonaisrakennusoikeus on 360 k-m², mikä tuottaa erittäin suuren tehokkuusluvun, noin 0,5. Kun luovutushinta on 50 €/m², tehokkuusluku 0,5 tuottaa rakennusoikeuden hinnaksi noin 100 €/k-m², mikä on vähemmän kuin Kirkkomalmin omakotitonteilla.

Tiivistettynä tontinosien luovutushintaa pidetään perusteltuna, sillä se on linjassa muiden luovutusten ja muun hinnoittelun kanssa. Kuten aikaisemmin mainittiin, tonttien arvo perustuu käyttömahdollisuuksiin ja sijaintiin. Tonttia voidaan pitää

yhtenä kaupungin arvokkaimmista sen laajojen käyttömahdollisuuksien myötä, koska sitä voidaan käyttää sekä asunto-, toimisto- että liiketoimintaan, tontin rakennusoikeus neliömetriä kohden on suuri, mikä tuottaa korkean neliömetrihinnan, ja sen keskeinen sijainti Fredrikanaukiolla, keskellä Vanhaa Malmia, kivenheiton päässä Paraisten keskiaikaisesta kirkosta tekee siitä yhden kaupungin arvokkaimmista alueista.

Tontin aikaisemman omistajan mahdollisuus tontinosien lunastamiseen

Valittajan kiinteistöä 445-4-1-10 koskeva asemakaavamuutos on vahvistettu 25.11.1998. Tonttien tonttijako on vahvistettu 2.2.2012. Paraisten kaupunki on vuonna 2012 ostanut Fredrikantuvan tonttiin (445-4-1-19) 97 m²:n kokoisen tontinosan valittajan tontin 445-4-1-10 silloiselta omistajalta. Tontinosa sisältyy samaan kaavaan ja sillä on sama asemakaavamerkintä, luovutushinta oli tuolloin 50 €/m². Kuten valittaja huomauttaa, silloisen tontinomistajan olisi jo vuonna 1998 vahvistetun kaavamuutoksen jälkeen ollut mahdollista anoa tontinosien lunastusta, mutta jostain syystä hän ei sitä ole tehnyt. Hinta olisi tuolloinkin vahvistettu samalla tavalla.

Liite

- 2** 19.6.2021 päivätty valitus
- 3** Luettelo lausuntoon liitettävistä asiakirjoista

Ehdotus

Kaupunginhallitus antaa edellä esitetyn lausuntonaan asiassa Turun hallinto-oikeudelle.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Tiedoksianto

Turun hallinto-oikeus, kaupungingeodeetti, maanmittaussihtööri
