

**Ansökan om inköp av tomt del i Munkvikens stadsdel**

457/10.00.02.04/2021

Bygg- och miljönämnden 16.06.2021 § 110

**Beredare**

Stadsgeodet Daniel Backman, tfn 040 488 6066

**Föredragande**Stadsgeodet Daniel Backman, tfn 040 488 6066  
förnamn.efternamn@pargas.fi

██████████ har ansökt om att få köpa av Pargas stad den ca 100 m<sup>2</sup> stora fastigheten 445-500-2-9. Fastigheten är en del av kommande tomt nr 11 i kvarter 11 vid [Kaptensplan](#) i Munkvikens (12) stadsdel. Sökanden äger sedan tidigare tomt 445-500-2-11 och det outbrutna området 573-500-2-11M501 som tillsammans utgör ca 818 m<sup>2</sup> eller ca 89 % av den nya tomten. Till sökandes fastigheten 2-11 hör också 479 m<sup>2</sup> parkområde (VP) söder om tomten.

Tomten finns vid Kaptensplan vid Munkvikens sydspets söder om Pargas centrum. För området har detaljplan fastställts 31.10.1984. Tomten finns i ett kvartersområde för fristående småhus (AO). Byggrätten för den nya tomten är 200m<sup>2</sup>-vy. Stadens ägda tomt delar omfattar 21,8 m<sup>2</sup>-vy av byggrätten. Stadens fastighet 2-9 har en gammal båtfortöjningsrätt och rätt att ta sig till strand som belastar sökandes fastighet 2-11 och det outbrutna området 2-11M501, på det sättet att det högsta antagligen går över nuvarande byggplats och ner till parkområdet. Denna rätt har sedan länge blivit överflödigt och borde tas bort när tomten bildas. Enligt fastighetsregistret har fastigheten 573-500-2-10 hade också samma rätt som 2-9 men den fastigheten har upphävts i och med att den har fogats till det allmänna området Munkvik Gator 12 K. Parkområdet enligt detaljplanen ligger mellan tomterna och vattnet och bildar en långsmal korridor som sträcker sig från Munkvikens badstrand till småbåtshamnen vid Munkviksvägen 4b. Parkområdet är till stor del ägd av staden och det har funnits en parkplan var man hade planerat in en strandpromenad längs korridoren men planen har inte förverkligats. Fastän parkplanen inte har genomförts är VP området ett allmänt område som inte får inhägnas eller i övrigt användas mot plan. Det hör till stadens skyldigheter att anlägga allmänna områden. Ifall markägaren så kräver har staden skyldighet att lösa in parkområdet. Markägarna är i detta skede inte intresserad av att varkendera sälja eller att byta parkområdet.

Staden brukar i regel sälja tomt delar som man innehar åt den som har den större eller mer värdefulla delen. Om säljare och köpare inte kommer överens om en överlåtelse av tomt del har den som har den mer värdefulla delen rätt, i syfte att bilda en planerlig tomt eller detaljplanerlig byggplats enligt fastighetsbildningslagens 554/1994 (FBL) 62 §., att lösa in den mindre värdefulla delen i en inlösningsförrättning. I en sådan förrättning värderar och fastställer förrättningsingenjören inlösningspriset för tomt delen som inlöses och fogar den till den inlösande fastigheten (FBL 63 §). Om tomten kan bildas genom ägobyte skall sådant förrättas istället för inlösningsförrättning förutsatt att det inte försämrar

fastighetsbildningen (FBL 64 §). Det är en paragraf som inte tillämpas ofta, för sådana situationer uppkommer sällan men i detta fall kunde det kunna komma i fråga. Pargas stad har inte använt sig tidigare av den möjligheten.

Enligt stadsfullmäktiges beslut 3.4.2012 § 41 om försäljningspris för detaljplanerade småhustomter. För AO tomtedelar försäljningspris uppgå till 12 - 40€/m<sup>2</sup>. Prisgaffeln för AP tomter har fastslagits till 100 - 200 €/m<sup>2</sup>-vy. För tilläggsområden säljs områden till 50 % - 100 % av försäljningsvärdet.

Byggrätten för kvarteret motsvarar effektivitetstalet 0.2 vilket är normalt för småhus. Staden har inte egna tomter till salu i Munkviken men har senast, år 2016 sålt en ca 45 m<sup>2</sup> stor del av en tomt i samma stadsdel vid Skepparvägen till ett pris om 800 € eller 17,78 €/m<sup>2</sup>. Året tidigare köpte staden 32 400 m<sup>2</sup> stort parkområde som har strand, fastighet 445-500-2-39 till ett pris om 2,06 €/m<sup>2</sup>. Privat överlåtelse av obebyggda tomtedelar har inte skett under de senaste tio åren. En privat överlåtelse av tomtedel som dock tåls att nämnas fastän de är gammal en som skedde år 2005 vid Kaptensplan var överlåtelssumman var 22,7 €/m<sup>2</sup> för ett 77 m<sup>2</sup> stort område. Stadens senaste försäljningspris från maj 2016 korrigerat med levnadskostnadsindex till senaste index (april 2021) skulle innebära en korrigerat till 18,7 €/m<sup>2</sup>.

Trots att det är ett tilläggsområde är inte sänkning av kvadratmeterpriset motiverat eftersom det är tomt i närhet av strand. Tilläggsområdenas pris förslås vara 20 € / m<sup>2</sup> alltså 100 m<sup>2</sup> \* 20 € / m<sup>2</sup> = 2 000 €. Det motsvarar ett pris ca är ca 91,7 € /m<sup>2</sup>vy.

#### Bilaga

35. Karta

#### Förslag

Bygg- och miljönämnden beslutar sälja fastigheten 445-500-2-9 som hör till tomt 11 i kvarter 11 i Munkvikens (12) stadsdel samt på området växande träd åt [REDACTED]. I köpet ingår inte de i fastighetsregisterutdraget överflödiga rättigheterna till båtförtöjning, vägrätt och vägrätt till strand som belastar fastighet 445-500-2-11 och det outbrutna området 573-500-2-11M501. Köpesumman är 2 000 €. Tomtdelen framgår av bifogad karta.

Ovannämnda servitut upphävs utan ersättning genom skilt avtal. Ett villkor för att köpebrevet kan undertecknas är att avtal om upphävande av överflödiga servitut undertecknats före eller senast samtidigt som undertecknande av köpebrevet. Köpet bör slutföras senast 31.8.2021.

Köparen står för köpvittnesarvodet och förrättningskostnaderna. Staden gör upp köpebrevshandlingarna och avtalet om upphävande av servitut.

#### Beslut

Ordföranden föreslog att staden inte beslutar sälja fastigheten 445-500-2-9, utan fastighetsägaren får istället utnyttja sin rätt att lösa in tomtdelen. Nämnden omfattade ordförandens förslag.

Ordförandens förslag godkändes.

---

**Delgivning**

Sökanden, lantmäterisekreteraren