

Turun hallinto-oikeudelle

Asia

Valitus tontinosien ostamisesta Paraisten Tiilihaan (4) kaupunginosassa.

Valittaja

James Kinghorn
Fredrikanaukio 4
21600, Parainen

Ammatti: Puuseppä

044 3181 661

james.t.kinghorn@outlook.com

Valituksen alainen päätös

Paraisten kaupungin kaupunginvaltuuston päätös §40, koskien lisäalueiden lunastusta Tiilihaan (4) kaupunginosassa. Päätös on annettu tiedoksi pöytäkirjaotteella Paraisten kaupungilta, joka on vastaanotettu sähköpostilla 01/06/2021.

Vaatus

Pyydän, että hallinto-oikeus alentaa tontin lisäalueiden lunastuksen hintaa joko 50% tai muulla tavalla merkittävästi.

Perustelut

- Kiinteistön ostotarjousta harkittaessa lokakuussa 2020, välittäjältä tuli ilmi, että tontin koko on asemakaavan mukaan liian pieni ja kiinteistön haltijalla on velvollisuus ostaa Paraisten kaupungilta ennalta määrätyt neliöt, jotta kiinteistö olisi asemakaavan mukainen ja siihen palautuisi rakennusoikeus. Velvollisuus on tässä suhteessa kyseenalainen käsite, sillä meidän tiedossa on ainakin kaksi aikaisempaa kiinteistön omistajaa, joilla on ollut sama velvollisuus ostaa lisäalue, mutta eivät ole prosessia syystä tai toisesta toteuttaneet. En ole siinä käsityksessä, että meillä olisi ns. optio olla täysin lunastamatta tätä aluetta. Korostankin, että anoja ei tarvitse tätä lisäaluetta, vaan meille on ilmoitettu velvollisuus hakea sitä, jotta tontti olisi lainmukainen. Tämä asettaa anojan vähän heikompaan asemaan kaupanteon kannalta.
- Tulevien lisäalueiden hintaa tiedusteltiin kahdessa otteessa Paraisten maanmittaustoimistolta, kerran ennen kiinteistön kaupantekoa, sekä kerran sen jälkeen. Molemmilla kerroilla hinta-arvioksi annettiin 15-25 €/m². (Liite 1). Missään vaiheessa molempia tiedusteluja, ei asianomaiselle ole annettu ilmi, että tontin kaavamerkinnällä AL/s-5 olisi mitään vaikutusta lisäalueen hintaan. Tämä annettu hinta-arvio oli myös ratkaisevassa roolissa ostotarjouksen tekemisessä ja myöhemmin pankkilainasta neuvoteltaessa.
- Anomuksen valmistelija on esittänyt alueen olevan keskeinen Fredrikantuvan vieressä Vanhalla Malmilla. Tämä pitää osaltaan paikkaansa, mutta anotun lisäalueen hyöty tontin omistajalle on käytännössä olematon. Tuleva lisäalue, pihan puolella olevan 1 m² alueen lisäksi, on pätkä julkista kävelytiestä ja kaistale parkkialuetta. Valmistelija on ilmaissut

tontinosan olevan ”tärkeä osa tonttia”, josta olen hyvin eri mieltä. Emmehän me voi sulkea esimerkiksi kadun pätkää käytöstä muilta ohikulkijoilta. Emme voi myöskään rakentaa aitaa keskelle parkkialuetta. Nämä ovat kaikille käytössä olevia kaupungin hyötyalueita.

Kiinteistö on pääasiallisesti asuinkiinteistö, eli meidän koti. Kiinteistön alakerrassa toimii kuitenkin itsenäinen, voittoa tavoittelematon lasten ja nuorten taidekoulu. Kiinteistön haltijalla ei ole mitään muuta tekemistä tämän toimijan kanssa, kuin tilan tarjoajana. Taidekoulun sisäänkäynti on tulevan anotun lisäalueen sisäpuolella, useita lapsia ja nuoria kulkee sitä kautta päivittäin. Vanhemmat hyödyntävät parkkialuetta tuodessaan tai hakiessaan lapsiaan koulusta. Epäilen siis vahvasti sitä, mitä hyötyä tällä lisäalueella on hakijalle, muuta kuin pakollisen asemakaavan mukaiseksi saattaminen.

- Valmistelija on hakenut suuntaa antavaa alueen hintaa naapurikaupungin osan omakotitalotonttien myyntihintaa vertailemalla. Mielestäni tämä on hiukan epäsuhdanteinen vertailutapa, jos vertaa tyhjän tonttitilan neliöhintaa täydellä rakennusoikeudella julkiseen kadun pätkään ja parkkialueeseen, joka anojan on pakko lunastaa.
- Kiinteistö on alun perin ollut suurempi ja asemakaavan mukainen. (Liite 2) Jossain vaiheessa (vuosi ei ole tiedossa) kaupunki on lunastanut tontista osan takaisin itselleen suojatakseen vieressä olevaa Fredrikantupaa ja sen museoarvoa. Tämä itsessään on mielestäni oikeutettua, mutta haluaisimme tietää, että miksi asia on silloin jäänyt puolitiehen? Uutta tontinjakoja on kuitenkin suunniteltu jo vuonna 1998 (Liite 3). Minkä hinnan kaupunki on maksanut ostaessaan tonttia takaisin itselleen, vai onko maksanut mitään? Millä hinnalla nyt lunastettavissa oleva lisätontti olisi ollut ostettavissa vuonna 1998? Miksi silloin ei ole hoidettu kauppaa ja tontinjakoja loppuun asti kunnolla? On kohtuutonta joutua maksumieheksi näin monen vuoden jälkeen puolitiehen jääneistä tontin rajauksista ja kaupanteoista?

Edellämäinnittuihin syihin vedoten toivon, että asia otetaan uudelleen käsittelyyn malttia ja kohtuutta käyttäen.

Päiväys ja allekirjoitus

Paraisilla 19.06.2021

James Kinghorn
Vanhan Malmin hallituksen jäsen.

Liitteet

1. Ote sähköpostista Paraisten maanmittaustoimistolta, jossa ilmenee hinta-arvio tontista.
2. Kuva alkuperäisestä tontin koosta ennen kaupungin takaisinostoja.
3. Kuva tontin jaosta vuodelta 1998

Lisäalueiden lunastaminen

Anette Jalonen <Anette.Jalonen@pargas.fi>

Fri 19/03/2021 12:23

To: james.t.kinghorn@outlook.com <james.t.kinghorn@outlook.com>

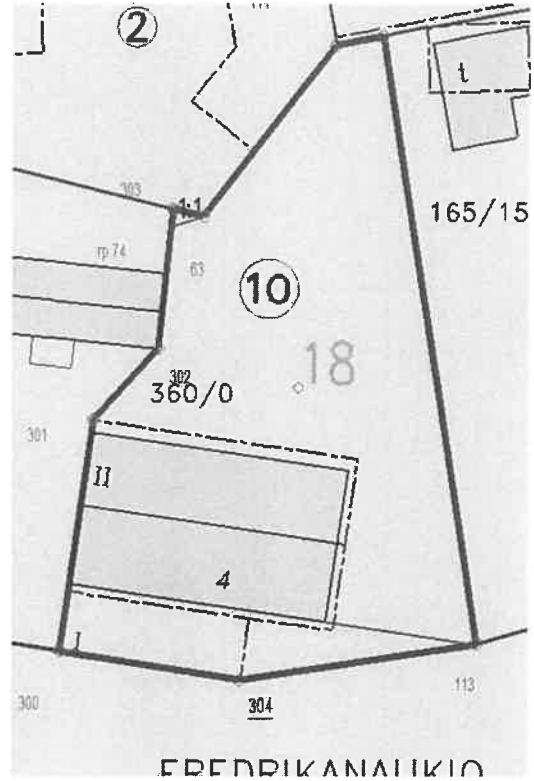
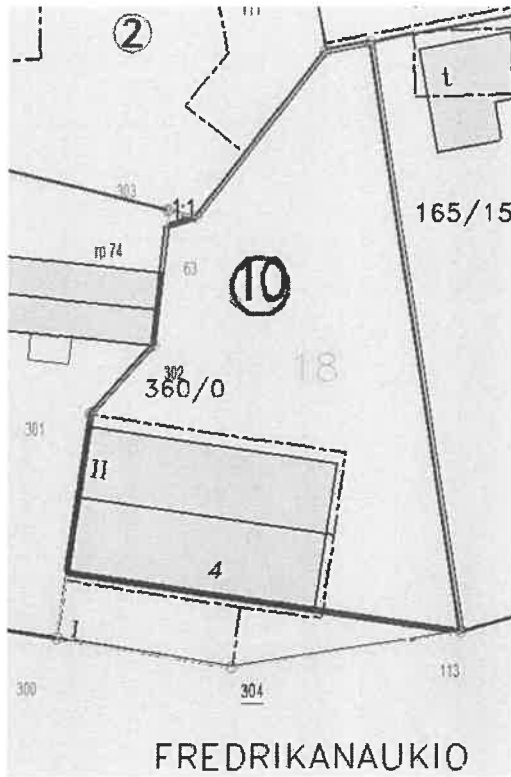
Hei

Kiinteistöme pohjoispuolella oleva pieni kolmio (1m²) kiinteistöstä Sundstrand 445-500-1-1 ja tontin eteläpuolella oleva kaistale (90m²) kiinteistöstä Tegelhageniator 445-4-9901-0 pitää ennen tontin rekisteröimistä lunastaa Paraisten kaupungilta. Molemmat lisäalueet (yhteensä 91m²) ovat osaa tulevaa kaavatonttia 445-4-1-18.

Tässä koko prosessin ketju:

- Lisäalueiden ostaminen (1m² + 90m²) anotaan Rakennus- ja ympäristölautakunnalta.
Hintahaarukka on noin 15-25€/m².
<https://www.pargas.fi/documents/41921/237039/Ans%C3%B6kan+om+tiill%C3%A4%gsomr%C3%A5de+%E2%80%A2+Lis%C3%A4alueen+ostohakemus.pdf/c0ebc53b-3429-5b6e-9d7c-9ad6a1a7a787?t=1570170123546>
- Anomus käsitellään seuraavassa lautakunnan kokouksessa. (Lautakunta kokoontuu kerran kuukaudessa) Kokouksen jälkeen teille lähetetään lautakunnan päätös lisäalueen myymisestä.
- Kauppakirja voidaan allekirjoittaa kun lautakunnan päätös on saanut lainvoiman, eli 30 päivää päätöksen jälkeen Kauppasumma xxx€ + kaupanvahvistajamaksu 120€ .
-
- Kaupanteon jälkeen pitää anoa Maanmittauslaitoksen kautta lainhuuto.
<https://www.suomi.fi/palvelut/lomake/lainhuutohakemus-maanmittauslaitos/8cce65c3-c205-4e52-910b-bd23d7cb44b3>
Lainhuudon myöntäminen saattaa kestää 3 – 6kk | Lainhuuto 132€.
- Lohkominen käynnistyy automaattisesti kun lainhuuto on myönnetty.
Kutsu lohkomistoimitukseen lähetetään heti kun valmistelutyöt (maastotyöt, kartta ja pöytäkirja) on tehty.
- Lohkomisen rekisteröinnin jälkeen tontti on asamakaavan mukainen | Lohkominen 850€. Lohkomisen rekisteröinnin jälkeen uusi kiinteistötunnus tulee olemaan 445-4-1-18.

TEIDÄN NYKYINEN TONTTI
TULEVA UUSI TONTTI



Kauppa ja lohkomistoimitus suoritetaan Paraisten kaupungintalolla. Lainhuuto hoituu Turun Maanmittauslaitoksella.

Yllä mainittu prosessi vie noin 6kk →.

Ystävällisin terveisin,

P A R G A S P A R A I N E N

SKÄRGÅRDSSTADEN SAARISTOKAUPUNKI

Lainmäterisekretäri Anette Jalonen Maanmittaussihtööri

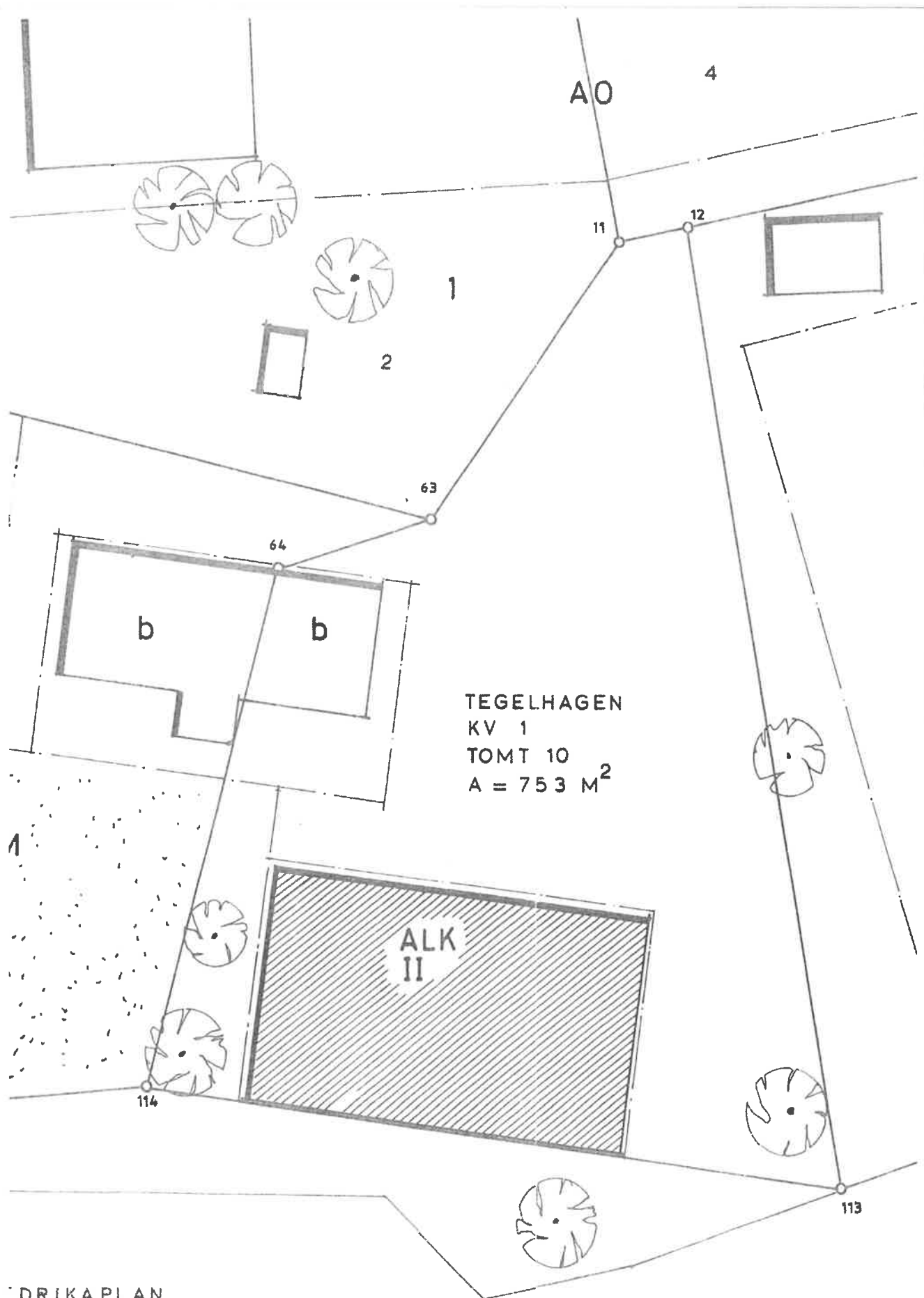
MÄTNINGSBYRÅN MITTAUSTOIMISTO

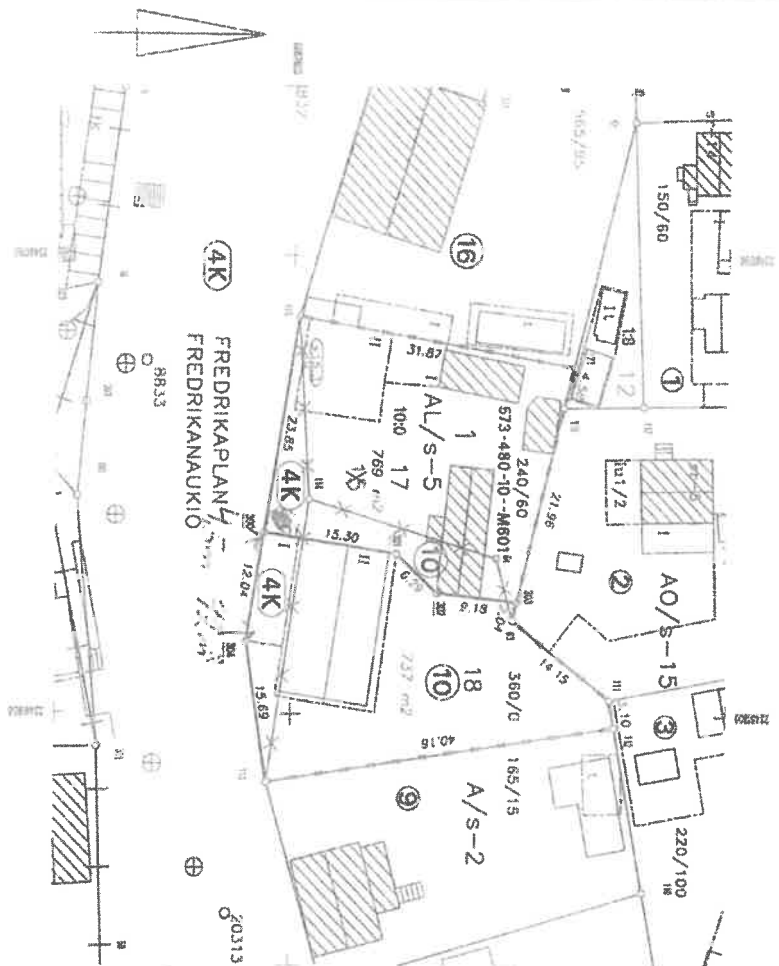
Strandvägen 28 Rantatie

Pargas 21600 Parainen

+358 40 4885905

<https://karta.pargas.fi/vms/>





HOONONNEN/PORTTIKOROKKI N:o	Xp	Y1
63	6687875,242	23461789,578
111	6687886,416	23461798,259
112	6687886,983	23461801,307
113	6687947,307	23461807,511
116	6687881,028	23461796,284
118	6687930,696	23461796,578
123	6687982,128	23461781,843
300	6687946,683	23461780,120
301	6687981,997	23461782,352
302	6687986,808	23461780,636
303	6687875,734	23461787,597
304	6687944,929	23461792,001
64	6687873,315	23461782,747
114	6687881,925	23461776,451

ALUE- MAAILMAN TUNNUS 004 0001 0017	ALUE- ALA 783	PALIKOAT 97 62 310 645 90	MÄÄRÄ 004 0001 0010 004 9901 0000 480 0010 0000 004 0001 0010 004 9901 0000 480 0010 0030	NIMIKKO TEGELHÄSEV G TEGELHÄSEV G TEGELHÄSEV G
004 0001 0018	733	1	1	2801

TOIMITTELIANNO OCH TOLLRETTSHANDLINGAR TOIMITTAMON JA TOLLRETTSHANDLINGIN		1302		VÄSKADINÄLI		LAANTY	
ERIKALINEN	573 000412	MÄÄRÄKOKO	25:1:1998				
KOJEN TOIMINNALLINEN TOIMITUS		10:10/566 TE,7,1078					
SUORITUS- MÄÄRÄ		T.M.G		SOSIENIG VÄNDERG			
KOKOAMINEN HINNASTO							

Yleinen lupaus ja lupaus- ja lupaus-...
Kartoitus- ja mittaus-...
Suomen Ympäristökeskus...
Suomen Ympäristökeskus...
Suomen Ympäristökeskus...

Rakennus- ja ympäristölautakunta	§ 61	14.04.2021
Kaupunginhallitus	§ 106	26.04.2021
Kaupunginvaltuusto	§ 40	25.05.2021

Anomus tontinosien ostamisesta Tiilihaan (4) kaupunginosassa

310/10.00.02.04/2021

Rakennus- ja ympäristölautakunta 14.04.2021 § 61

Valmistelija Esittelijä

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

James Kinghorn ja Mia Gästgivar 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 % myyntiarvosta. Valitettavasti tämä päätös ei koske AL-tontteja, mikä merkitsee sitä, että kaupunginvaltuuston on päätettävä tontinosien myynnistä.

Alueella on paljon rakennusoikeutta ja käyttöalue on laaja. Korttelin sijainti on keskeinen Fredrikantuvan vieressä Vanhalla Malmilla. Naapurikaupunginosassa Kirkkomalmilla kaupungilla on myynnissä kaksi Fleminginkujalla sijaitsevaa omakotitalotonttia, joiden hinta on 50–55 €/m², mikä voisi olla suuntaa antava hinta tälle yhtä erityisellä alueella sijaitsevalle tontille. Vaikka on kyse lisäalueesta, neliöhinnan laskeminen ei ole perusteltua, koska AL-tontin käyttömahdollisuudet ovat laajemmat kuin AO-tontin ja tontinosa on tärkeä osa tonttia. Lisäalueiden hinnaksi ehdotetaan 50 €/m² eli 91 m² * 50 €/m² = 4 550 €. Tämä hinta tarkoittaa sitä, että rakennusoikeuden arvoksi määritetään noin 102 €/k-m².

Liite

16. Kartta

Ehdotus

Rakennus- ja ympäristölautakunta ehdottaa kaupunginhallitukselle, että kaupunginvaltuusto päättää myydä 1 m²:n kokoisen osan kiinteistöstä

Rakennus- ja ympäristölautakunta	§ 61	14.04.2021
Kaupunginhallitus	§ 106	26.04.2021
Kaupunginvaltuusto	§ 40	25.05.2021

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 James Kinghornille ja Mia Gästgivarille. 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.

Päätös Ehdotus hyväksyttiin.

Tiedoksianto lopullisen päätöksen jälkeen Maanmittaussihtööri, kaupungingeodeetti, hakija

Kaupunginhallitus 26.04.2021 § 106

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

Liite 2 Kartta

Ehdotus Kaupunginhallitus ehdottaa, 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 James Kinghornille ja Mia Gästgivarille. 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.

Päätös Ehdotus hyväksyttiin.

Tiedoksianto Lopullisen päätöksen jälkeen: Maanmittaussihtööri, kaupungingeodeetti, hakija

Kaupunginvaltuusto 25.05.2021 § 40

Liite 8 Kartta

Ehdotus 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

Rakennus- ja ympäristölautakunta	§ 61	14.04.2021
Kaupunginhallitus	§ 106	26.04.2021
Kaupunginvaltuusto	§ 40	25.05.2021

Tiilihaan (4) kaupunginosan korttelin 1 tonttiin nro 18, sekä alueella kasvavat puut James Kinghornille ja Mia Gästgivarille. 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.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Tiedoksianto

Lopullisen päätöksen jälkeen: Maanmittaussihtööri, kaupungingeodeetti, hakija

Rakennus- ja ympäristölautakunta	§ 61	14.04.2021
Kaupunginhallitus	§ 106	26.04.2021
Kaupunginvaltuusto	§ 40	25.05.2021

Valitusosoitus
Kaupunginvaltuusto

Kokouspäivämäärä
25.05.2021

Muutoksenhakukielto ja kiellon perusteet

Seuraavista päätöksistä ei kuntalain 136 §:n mukaan saa tehdä kunnallisvalitusta, koska päätös koskee vain valmistelua tai täytäntöönpanoa:

Pykälät: 25, 26, 27, 36, 48, 49, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67

Hallintolainkäyttölain 5 §:n 1 momentin / muun lainsäädännön mukaan seuraaviin päätöksiin ei saa hakea muutosta valittamalla:

Pykälät ja valituskiellon perusteet:

Valitus

Alla mainittuihin päätöksiin voidaan hakea muutosta kirjallisella valituksella.

Valitusviranomainen, osoite ja postiosoite: **Turun hallinto-oikeus, PL 32, Sairashuoneenkatu 2-4, 20101 Turku, turku.hao@oikeus.fi.**

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>.

Kunnallisvalitus, pykälät:

28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 50, 51, 52, 53, 54

Hallintovalitus, pykälät:

Muu valitusviranomainen, osoite ja postiosoite:

Pykälät:

Valitusaika:

Kunnallisvalituksessa valitusoikeus on sillä, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen), sekä kunnan jäsenenä, kuntalain 137 §.

Kaavojen ja rakennusjärjestysten hyväksymistä koskevien päätösten osalta valitusoikeus on lisäksi viranomaisella toimialaansa kuuluvissa kaavan ja rakennusjärjestyksen hyväksymistä koskevissa asioissa. Valitusoikeus on myös maakunnan liitolla ja kunnalla, joiden alueella kaavassa osoitetulla maankäytöllä tai rakennusjärjestyksellä on vaikutuksia. Valitusoikeus on lisäksi rekisteröidyllä paikallisella tai alueellisella yhteisöllä toimialaansa kuuluvissa kaavan ja rakennusjärjestyksen hyväksymistä koskevissa asioissa toimialueellaan. Maakuntakaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä on valitusoikeus myös valtakunnallisella yhteisöllä, kun kysymys on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden vastaisuudesta. Vaikutukseltaan vähäisestä muun asemakaavan kuin ranta-asemakaavan muutoksesta valitusoikeus on ainoastaan asianosaisilla ja edellä mainituilla yhteisöillä ja viranomaisilla, maankäyttö- ja rakennuslain 191 §.

Hallintovalituksessa valitusoikeus on sillä, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen), sekä hallintolainkäyttölain 6 §:ssä tarkoitetulla viranomaisella.

Valitusaika: Kunnallis- ja hallintovalitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Tavallisessa tiedoksiannossa postitse kirjeellä vastaanottajalle vastaanottajan katsotaan saaneen asiasta tiedon seitsemäntenä päivänä kirjeen lähettämistä, jollei muuta näytetä. Asian katsotaan tulleen viranomaisen tietoon kuitenkin kirjeen saapumispäivänä. Tavallisessa sähköisessä tiedoksiannossa asia katsotaan annetun tiedoksi kolmantena päivänä viestin lähettämistä, jollei muuta näytetä.

Todisteellisessa tiedoksiannossa tiedoksisaannin ajankohta käy ilmi saantitodistuksesta.

Kunnan jäsenen ja kuntalain 137 §:n 2 momentissa tarkoitetun kunnan katsotaan saaneen päätöksestä tiedon 7 päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.

Valituskirjelmässä on ilmoitettava hallinto-oikeudelle

- mihin päätökseen haetaan muutosta
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta
- minkälainen muutoksen tulisi olla
- mitkä ovat muutosvaatimuksen perusteet
- valittajan nimi, kotikunta ja yhteystiedot.

Valituskirjelmä on valittajan tai valituskirjelmän muun laatijan omakätisesti allekirjoitettava. Jos ainoastaan laatija on allekirjoittanut valituskirjelmän, siinä on mainittava myös laatijan ammatti, asuin- ja postiosoite. Valituskirjelmään on liitettävä päätös, josta valitetaan, alkuperäisenä tai viran puolesta oikeaksi todistettuna jäljennöksenä sekä todistus siitä päivästä, josta valitusaika on luettava.

Oikeudenkäyntimaksu: Tuomioistuinnmaksulain 2 §:n mukaan muutoksenhakijalta peritään oikeudenkäyntimaksua hallinto-oikeudessa 260 euroa.

Valitusasiakirjojen toimittaminen

Valitusasiakirjat on toimitettava valitusviranomaiselle ennen valitusajan päättymistä. Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valitusasiakirjat toimittaa valitusviranomaiselle ensimmäisenä sen jälkeisenä arkipäivänä.

Omalla vastuulla valitusasiakirjat voi lähettää postitse, sähköpostitse tai lähetin välityksellä. Postiin valitusasiakirjat on jätettävä niin ajoissa, että ne ehtivät perille valitusajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä.

PÄÄTÖKSEN TIEDOKSIANTO

Pöytäkirja on asetettu yleisesti nähtäväksi 01 / 06 2021

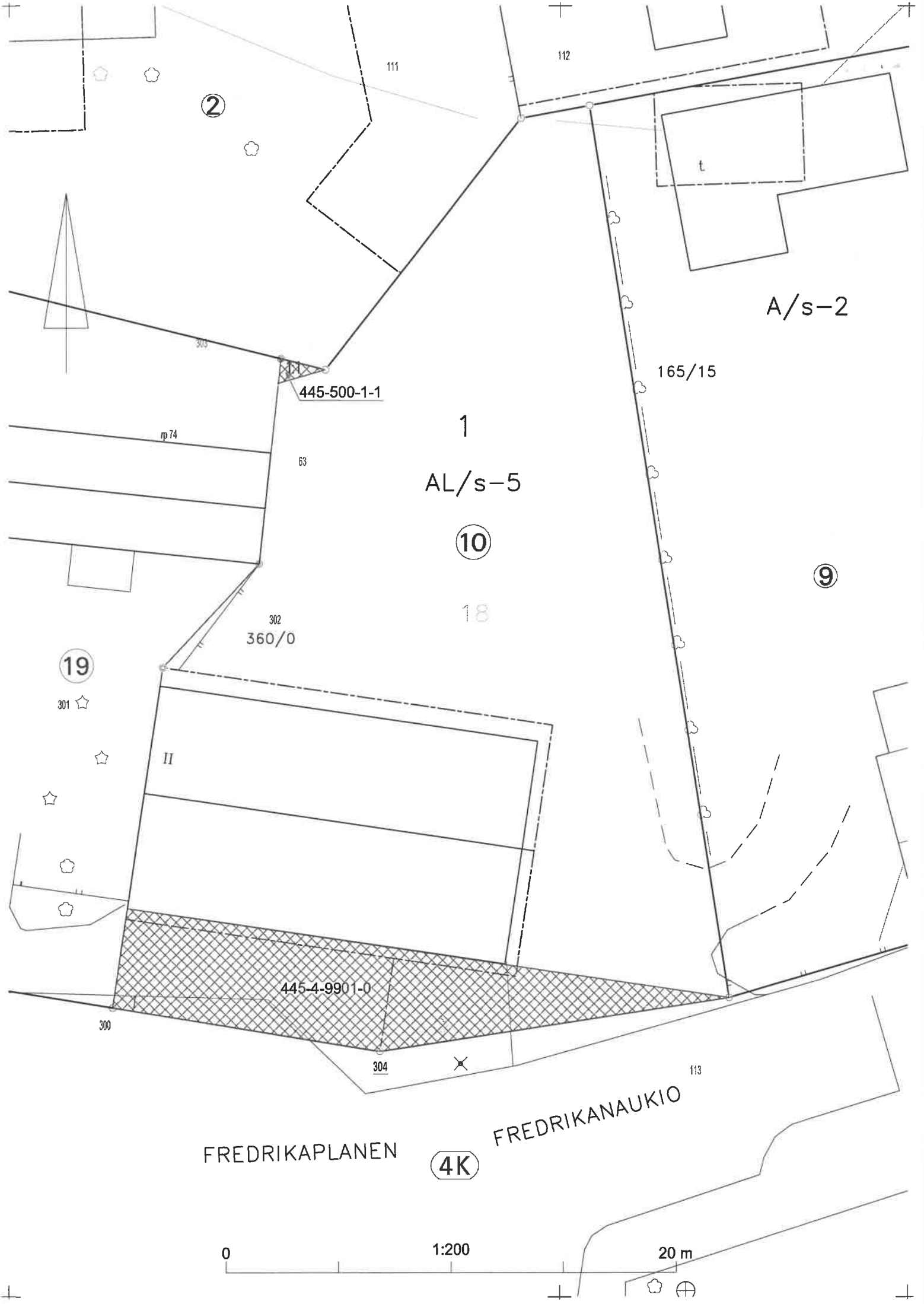
Päätös § 40 on annettu tiedoksi asianosaiselle James Kinghorn ja Mia Gästgivar s-postitse 01 / 06 2021.

Päätös § _____ on luovutettu asianosaiselle _____ / _____ 2021.

Vastaanottajan allekirjoitus

Otteen oikeaksi todistaa

Tiedoksiantaja



②

111

112

t

A/s-2

165/15

445-500-1-1

1

AL/s-5

⑩

⑨

18

302
360/0

⑪

301 ☆

II

445-4-9901-0

300

304

113

FREDRIKAPLANEN

FREDRIKANAUKIO

⑫

0

1:200

20 m