

Turun hallinto-oikeudelle

### Asia

Valitus tontinosien ostamisesta Paraisten Tiilihaan (4) kaupunginosassa.

### Valittaja

[REDACTED]  
21600, Parainen

Ammatti: [REDACTED]  
[REDACTED]

### 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 €/m<sup>2</sup>. (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 m<sup>2</sup> 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**

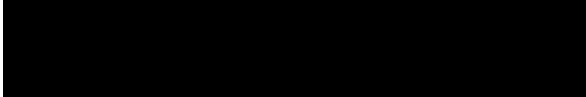
Paraisilla 19.06.2021

  
Vanhan Malmin hallituksen jäsen.

## **Liitteet**

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

## Lisäalueiden lunastaminen



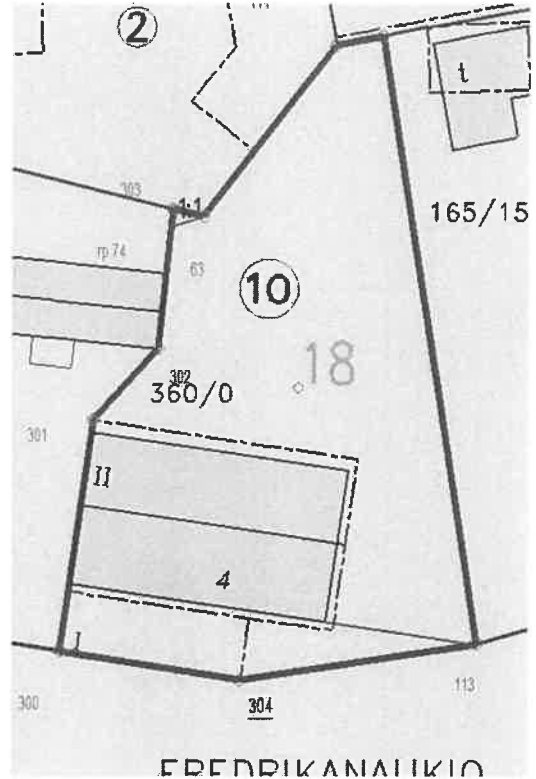
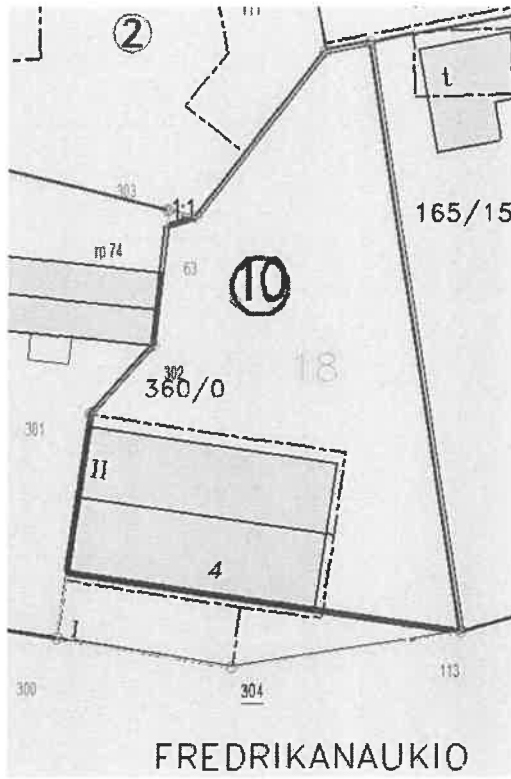
Hei

Kiinteistöme pohjoispuolella oleva pieni kolmio (1m<sup>2</sup>) kiinteistöstä Sundstrand 445-500-1-1 ja tontin eteläpuolella oleva kaistale (90m<sup>2</sup>) kiinteistöstä Tegelhageniator 445-4-9901-0 pitää ennen tontin rekisteröimistä lunastaa Paraisten kaupungilta. Molemmat lisäalueet (yhteensä 91m<sup>2</sup>) ovat osaa tulevaa kaavatonttia 445-4-1-18.

Tässä koko prosessin ketju:

- Lisäalueiden ostaminen (1m<sup>2</sup> + 90m<sup>2</sup>) anotaan Rakennus- ja ympäristölautakunnalta.  
Hintahaarukka on noin 15-25€/m<sup>2</sup>.  
<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.

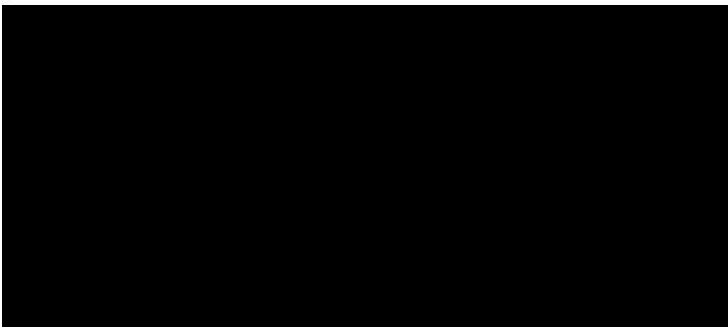
TEIDÄN NYKYINEN TONTTI  
TULEVA UUSI TONTTI

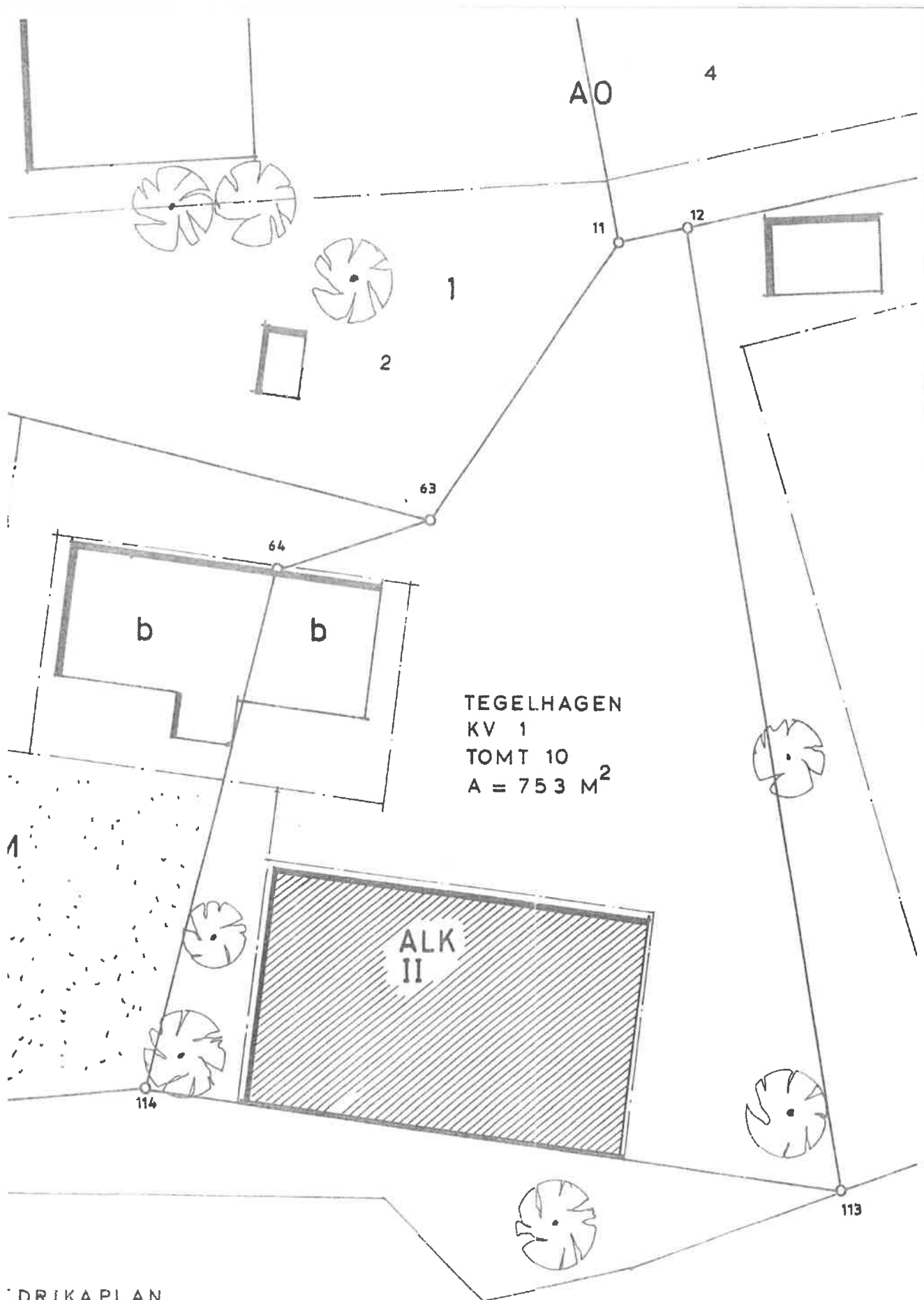


Kauppa ja lohkomistoimitus suoritetaan Paraisten kaupungintalolla. Lainhuuto hoituu Turun Maanmittauslaitoksella.

Yllä mainittu prosessi vie noin 6kk →.

Ystävällisin terveisin,







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

████████████████████ ovat anoneet Paraisten kaupungilta 1 m<sup>2</sup>:n kokoisen osan ostamista kiinteistöstä 445-500-1-1 ja 90 m<sup>2</sup>: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 m<sup>2</sup> 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-m<sup>2</sup>. Kaupungin omistamalla tontinosilla on 44,6 k-m<sup>2</sup> rakennusoikeutta.

Kaupunginvaltuuston 3.4.2012 §:ssä 41 asemakaavoitettujen pientalotonttien myyntihinnoista tekemän päätöksen mukaan AO-tontinosien myyntihinnan tulee olla 12–40 €/m<sup>2</sup>. AP-tonttien hintahaarukaksi on vahvistettu 100–200 €/k-m<sup>2</sup>. 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 €/m<sup>2</sup>, 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 €/m<sup>2</sup> eli 91 m<sup>2</sup> \* 50 €/m<sup>2</sup> = 4 550 €. Tämä hinta tarkoittaa sitä, että rakennusoikeuden arvoksi määritetään noin 102 €/k-m<sup>2</sup>.

### Liite

16. Kartta

### Ehdotus

Rakennus- ja ympäristölautakunta ehdottaa kaupunginhallitukselle, että kaupunginvaltuusto päättää myydä 1 m<sup>2</sup>: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 m<sup>2</sup>: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.

**Päätös** Ehdotus hyväksyttiin.

**Tiedoksianto lopullisen päätöksen jälkeen**

Maanmittaussihtööri, kaupungingeodeetti, hakija

Kaupunginhallitus 26.04.2021 § 106

**Valmistelija  
Esittelijä**

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

**Liite**

2 Kartta

**Ehdotus**

Kaupunginhallitus ehdottaa, että kaupunginvaltuusto päättää myydä 1 m<sup>2</sup>:n kokoisen osan kiinteistöstä 445-500-1-1 ja 90 m<sup>2</sup>: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.

**Päätös** Ehdotus hyväksyttiin.

**Tiedoksianto**

Lopullisen päätöksen jälkeen: Maanmittaussihtööri, kaupungingeodeetti, hakija

Kaupunginvaltuusto 25.05.2021 § 40

**Liite**

8 Kartta

**Ehdotus**

Kaupunginvaltuusto päättää myydä 1 m<sup>2</sup>:n kokoisen osan kiinteistöstä 445-500-1-1 ja 90 m<sup>2</sup>: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 [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.

**Päätös**

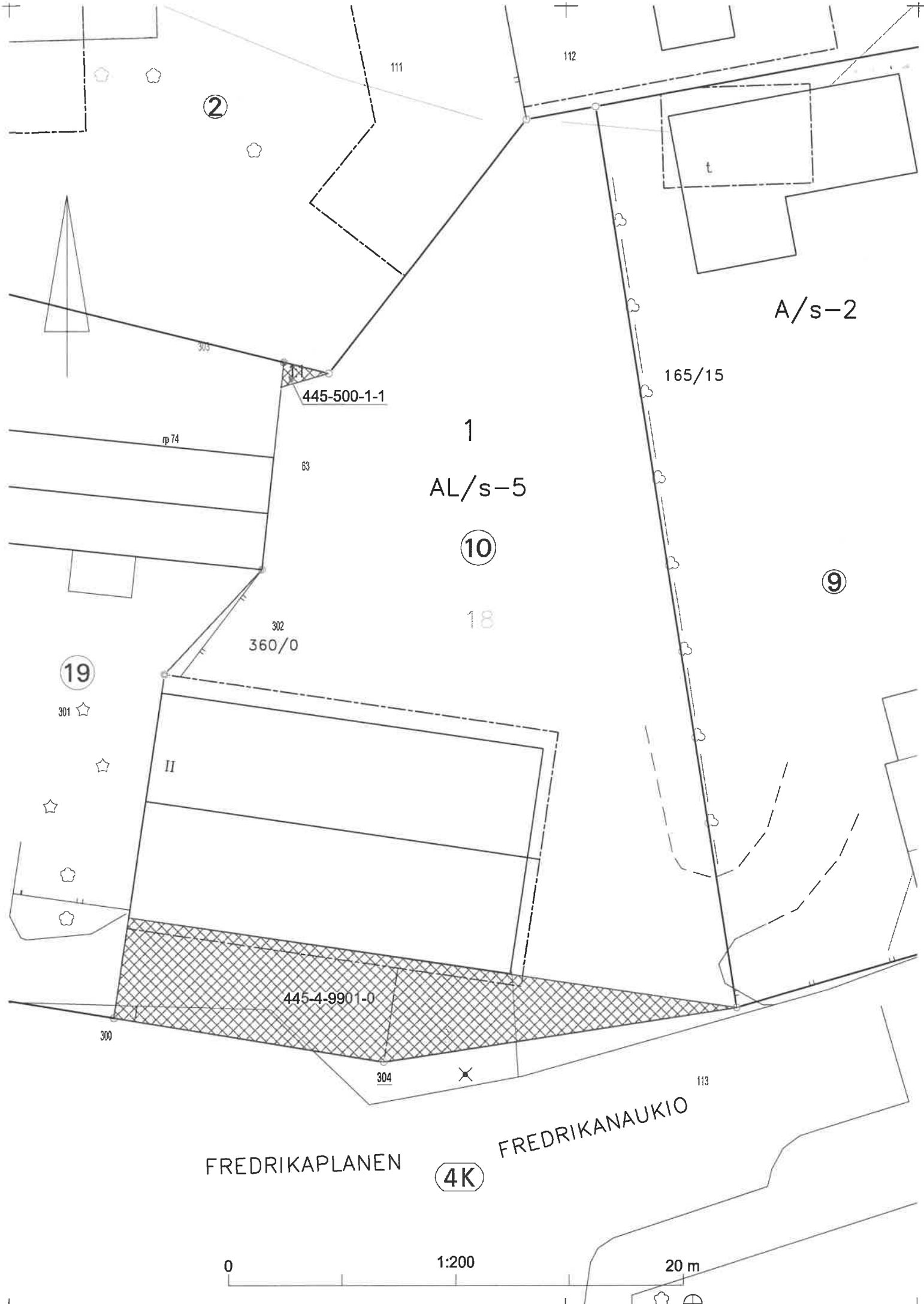
Ehdotus hyväksyttiin.

**Tiedoksianto**

Lopullisen päätöksen jälkeen: Maanmittaussihtööri, kaupungingeodeetti, hakija

---





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

④K

0

1:200

20 m