

Määräalan ostaminen Nauvon Storskogshagenista

Rakennus- ja ympäristölautakunta 08.11.2023 § 166
920/10.00.01/2023

Valmistelija

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

Mittauksen vastuualueen tekemä 9 720 euron tarjous noin 2 700 m²:n kokoisesta kiinteistön Heimola [445-573-6-101 osasta kaupungin varikon vierestä Nauvon Norrstrandintiellä](#) on hyväksytty.

Kohde on erillinen lohko, joka rajautuu Norrstrandintiehen idässä, palovarikkoon pohjoisessa ja kaupungin varikkoon lännessä. Lohko on yleiskaavoitettu kyläalue (AT). Noin 400 m²:n kokoinen kaistale lohkon itäreunalla on maantielain mukaista suoja-aluetta. Lohkon pohjoista osaa rasittaa 3 metrin levyinen tieoikeus, johon kaupungin kiinteistö on oikeutettu osapuoli. Lohko ostetaan lisämaaksi kaupungin kiinteistölle 445-573-6-141, eikä kauppaan sisälly rakennuspaikkaa eikä yhteisten alueiden osuuksia. Kauppaan sisältyvät alueella kasvavat puut, ja myyjä pidättää itselleen oikeuden lohkon harventamiseen talven 2023–2024 aikana. Alue ostetaan rasiuksitta.

Alue ostetaan lisämaaksi kaupungin varikolle eikä se ole erillinen rakennuspaikka, mutta sitä voidaan käyttää kokonaisuutena yhdessä kaupungin varikon kanssa. Kaupunginvaltuusto on 22.3.2011 §:ssä 17 vahvistanut kaupungin tonttien ja tontinosien myyntihinnat yleiskaavoitetuilla alueilla. Jo olemassa olevien rakennuspaikkojen yhteydessä olevan lisämaan tai rakentamattomien rakennuspaikkojen osien hinta on 2–6 euroa/m².

Tarjous on kunnan teollisuustonttien arviointimenetelmän mukainen. Arviointimenetelmä perustuu alueen maan perusarvoon ja rakennusoikeudesta perittävään lisään vähennettynä yhteensä 10 prosentilla. Rakennusoikeus elinkeinon harjoittamista varten on 0,1 yleiskaavoitetulla rakennuspaikalla, eli $e=0,1$. Teollisuusrakennuspaikkojen perushinta Nauvossa on 2 euroa/m², lisä 20 euroa/m² * rakennusoikeus 0,1 = 2 euroa. Yhteensä 4 euroa miinus 10 prosenttia, eli 3,6 euroa/m². $2\,700\text{ m}^2 * 3,6\text{ euroa/m}^2 = 9\,720\text{ euroa}$.

Hallintosäännön mukaan rakennus- ja ympäristölautakunnalla on oikeus päättää kiinteän omaisuuden ostamisesta enintään 300 000 euron arvosta.

Ostoa varten on budjetoitu varat. Tämän vuoden 300 000 euron budjetista on tähän mennessä varattu noin 99 500 euroa.

Kun maanomistaja myy maata valtiolle tai kunnalle, luovuttaja saa tavallisesti huomattavan veroedun verrattuna siihen, että hän myisi yksityishenkilölle. Kunnalle tai valtiolle myytäessä luovutus on verovapaa 80 prosenttiin asti. Jäljelle jäävää 20 prosenttia luovutussummasta verotetaan pääomaverolla. Yksityishenkilölle/yritykselle myytäessä alle 10 vuotta omistetun omaisuuden vastaava verovapaa osuus (todennäköinen hankintahinta) on 20 prosenttia (= 80 prosenttia luovutussummasta verotetaan pääomaverolla) ja yli 10 vuotta omistetun omaisuuden 40 prosenttia (= 60 prosenttia luovutussummasta verotetaan pääomaverolla). Erityistapauksia on ja veroviranomaista kannattaa aina konsultoida.

Liite

Kartta

Esittelijä

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

Päätösehdotus

Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää ostaa [REDACTED] noin 2 700 m²:n kokoisen erillisen lohkon kiinteistöstä Heimola 445-573-6-101 kaupungin varikon vierestä Nauvon Norrstrandintiellä. Kauppahinta on 9 720 euroa.

Lohko ostetaan lisämaaksi kaupungin kiinteistöön 445-573-6-141, eikä kauppaan sisälly rakennuspaikkaa eikä yhteisten alueiden osuuksia. Kauppaan sisältyvät alueella kasvavat puut, ja myyjä pidättää itselleen oikeuden lohkon harventamiseen talven 2023–2024 aikana. Alue ostetaan rasituksitta.

Kaupunki hoitaa käytännön asiat: laatii kauppakirjan, hankkii kaupanvahvistajat, ilmoittaa kaupasta ja vastaa muista kaupan rekisteröinnistä ja täytäntöönpanosta koituvista kustannuksista.

Kauppa saatetaan loppuun viimeistään 21.12.2023.

Päätös

Pöytäkirjaan merkittiin, että sihteeri Katarina Östman ei osallistunut asian käsittelyyn hallintolain 28 §:n mukaisen osallisuusjääviyden vuoksi ja että sihteerinä toimi kaupungingeodeetti Daniel Backman.

Ehdotus hyväksyttiin.

Jakelu

Asianomistaja, maanmittaussihteerin, maankäyttöinsinööri, kaupungingeodeetti