

Rakennetun kiinteistön ostaminen Tennbystä, 445-480-2-0

Rakennus- ja ympäristölautakunta 14.05.2025
423/10.00.01/2025

Valmistelija

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

Maankäyttöyksikön 74 000 euron tarjous noin 6 300 m²:n kokoisesta kiinteistöstä Storfällan 445-480-2-0 osoitteessa [Tinatuoppi 5, 21600 Parainen](#) on hyväksytty.

Kyseessä on rakennettu kiinteistö, jolla sijaitsee omakotitalo vuodelta 1927. Talo ei ole ollut asuttuna pariin vuoteen, mutta sen peruslämpö on pidetty päällä. Tontilla on myös pieni talousrakennus. Rakennukset ostetaan purkukuntoisina ja pääasiassa irtaimistosta tyhjennettyinä. Kiinteistö on osa asemakaavoitettua AK-1-kerrostalotonttia. Paraisten seurakuntayhtymä ja kaupunki omistavat loput kyseisestä kerrostalotontista.

Asemakaava on vuodelta 1971 ja se on sen verran vanhentunut, että se on luultavasti uusittava sopivan tilaisuuden tullen. Vuonna 2022 hyväksytyn Paraisten keskustan uuden yleiskaavan mukaan alue on kaavoitettu A-1-alueeksi, jolla tavoitteena on luoda tiiviisti rakennettu asuinalue tehokkuusluvulla $e = 0,2-0,3$. Tämä merkitsee vähemmän tiivistä asutusta kuin kerrostalotontilla. Kuten sanottu, alue itsessään ei ole kokonainen AK-tontti, eikä aluetta voi nykyisen asemakaavan mukaan käyttää myöskään pientalon rakennuspaikkana. Kiinteistö on kuitenkin melko suuri ja se sijaitsee keskeisellä paikalla ja voi olla keskeinen osa Tinatuopin ja Pappilanlahden alueen kehitystä.

Hallintosäännön mukaan rakennus- ja ympäristölautakunnalla on oikeus päättää kiinteän omaisuuden ostamisesta enintään 300 000 euron arvosta. Kauppaa varten on budjetoitu varat. Talousarviomuutoksen jälkeen vuosibudjetti on 540 000 euroa, josta tähän mennessä on varattu 299 000 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 kiinteistön 445-480-2-0 rakennuksineen [REDACTED]. Kauppahinta on 74 000 euroa.

Kauppaan sisältyvät myös alueella kasvavat puut, vesi- ja sähköliittymät sekä muut kiinteistöön liittyvät oikeudet. Alue ostetaan rasituksitta.

Kiinteistön rakennukset 1022669252 ja 1022669263 ostetaan purkukuntoisina. Myyjä pidättää itselleen oikeuden tyhjentää talon elokuun viimeiseen päivään mennessä.

Myyjä maksaa vuoden 2025 kiinteistöveron. Myyjä vastaa kohteeseen liittyvistä kustannuksista kaupantekohetkeen asti.

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

Kauppa saatetaan loppuun viimeistään 30.9.2025. Päätös tarkastetaan heti.

Päätös

Jakelu

Maankäyttöinsinööri, maanmittaussihtööri, kaupungingeodeetti, tekninen päällikkö