

Luovutusehtojen vahvistaminen asuinkerrostalojen tontille (AK-7) Paraisten keskustassa

Kaupunkikehityslautakunta 10.12.2025 § 62
942/10.00.02/2025

Valmistelija

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

[Asemakaavamuutos korttelille 31 lähiympäristöineen Parsbyn \(10\) kaupunginosassa Paraisilla, Vapparintie 4, on hyväksytty](#) ja sen myötä muodostuu liikerakennusten tontti (KL-9), kaksi tonttia elinkeinotoimintaa varten (AL-13 ja -14) ja yksi asuinkerrostalojen tontti (AK-7). Asuinkerrostalojen tontti (AK-7) ehdotetaan hinnoiteltavan ja asetettavan myytäväksi yleisellä tarjouskilpailulla alkuvuodesta 2026.

Osoitteessa Oraskuja 1 sijaitseva tontti on tärkeä lisä kaupungin asuntotuotantoon ja tärkeä osa kaupungin asunto-ohjelmaa, jonka tavoitteena on 500 asuntoa viidessä vuodessa. Asuinkerrostalojen tontti (445-10-35-1) sijaitsee keskeisellä paikalla [Ammattikoulunsuoran ja Vapparintien risteyksessä](#), terveyskeskuksen ja kauppakeskusten lähellä. Etäisyys Saaristotielle ja linja-autoasemalle on noin 400 metriä. Tontin koko on 4 448 m² ja sen tehokkuusluku on $e = 0,7$. Tämä merkitsee sitä, että kokonaisrakennusoikeus on 3 113 k-m², joka voidaan toteuttaa neljään kerrokseen. Asemakaava vaatii, että tontti toteutetaan arkkitehtuuriltaan korkeatasoisesti, julkisuus ei saa olla musta eikä valkoinen ja asuinrakennusten tulee olla harjakattoisia. Autopaikkoja on rakennettava yksi 80 k-m²:ä kohden, mutta kuitenkin vähintään yksi autopaikka asuntoa kohden. Tontti on rakentamaton, mutta sitä käytetään pysäköintialueena kevääseen 2026 asti.

Kaupungin kiinteän omaisuuden luovuttamiseksi kaupungin on kuntalain (410/2015) 130 §:n mukaan määriteltävä, että hinta on markkinaperusteinen. Tämä tehdään joko tarjouskilpailun tai ulkopuolisen arvioinnin kautta. Kaupunginvaltuusto on 7.11.2022 §:ssä 141 vahvistanut kerrostalotonttien luovutusperiaatteet. Hintahaarukka on 40–250 euroa/k-m². Vuokra on 5 prosenttia luovutushinnasta.

Ulkopuolinen AKA-arvioija on tehnyt tontille arvion hintahaarukasta, jonka mukaan tontti voidaan myydä vähintään 130 eurolla/k-m². Tontti sijaitsee lähellä palveluja ja yhteydet ovat sekä autoilun että paikallisliikenteen kannalta hyvät. Hinnoittelu on hintahaarukan alapäässä ja merkitsee sitä, että luovutushinta on 405 000 euroa ja vuotuinen vuokra lähtee 5 prosentista eli 20 250 eurosta.

AK-tontti ehdotetaan asetettavan myytäväksi tarjouskilpailulla ja luovutettavan suurimman tarjouksen tehneelle vuokraamalla edellyttäen, että vahvistettuun luovutushintaan ylletään. Tontti luovutetaan pelkästään kaavan mukaiseen käyttötarkoitukseen. Tontti asetetaan myytäväksi tarjouskilpailulla ensimmäistä kertaa.

Jos luovutushintaa ei saavuteta huutokaupan kautta, asetetaan tontti myytäväksi ja vuokralle annettavaksi tavanomaiseen tapaan samoin ehdoin kuin muut AK-tontit. Maanvuokrasopimusmalli on liitteenä. Kun rakennusvelvoite on täytetty, vuokralaisella on oikeus lunastaa tontti.

Hallintosäännön mukaan kaupunkikehityslautakunnalla on mittaustoiminnan, kiinteistönmuodostuksen, maapolitiikan, osoitteiden sekä kaupungin

rakentamattomien kiinteistöjen hallinnoinnin, kohta 13, osalta oikeus päättää asemakaavoitettujen tonttien luovutushinnan vahvistamisesta.

Liite

Kartta, maanvuokrasopimusmalli

Esittelijä

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

Päätösehdotus

Kaupunkikehityslautakunta päättää vahvistaa AK-tontin 445-10-35-1 luovutushinnaksi 405 000 euroa. Indeksiin sidottu vuokra on 5 prosenttia luovutushinnasta, eli 20 250 euroa.

Tontti asetetaan myytäväksi tarjouskilpailulla ja vuokrataan suurimman tarjouksen tehneelle oheisen maanvuokrasopimusmallin mukaisesti edellyttäen, että vahvistettu luovutushinta saavutetaan.

Jos luovutushintaa ei saavuteta huutokaupan kautta, asetetaan tontti myytäväksi ja vuokralle annettavaksi tavanomaiseen tapaan samoin ehdoin kuin muut AK-tontit.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Jakelu

Kaupungeingeodeetti, maankäyttöinsinööri, maanmittaussihteeri, tekninen johtaja, kaavoituspäällikkö
