

Toimitus n:o 2021-13

Tontin lohkominen, tontin osan lunastus sekä rasiitteen perustaminen

Kohde

Tontin 853-51-72-8 muodostaminen sekä rasiiteoikeuden perustamien Turun kaupunkia varten

Aika

Perjantaina 12. marraskuuta 2021 kello 9.15

Paikka

Maanmittauslaitoksen Turun toimipisteen kokoushuone Signaali

Toimitusinsinööri

Anna Maria Mäenpää Maanmittauslaitoksesta

Läsnäolijat

- hakijan Honkaistenranta Oy:n edustajana hallituksen jäsen Niko Uola
- tonttipäällikkö Essi Korpela Turun kaupungin edustajana

1. Toimituksen vireilletulo ja aloittaminen

Toimituksen tarkoituksena on saada vahvistetun asemakaavan ja sitovan tonttijaon mukainen tontti 853-51-72-8 merkittyä tonttina kiinteistörekisteriin. Tarkoitus saavutetaan lohkomalla tontti 853-51-8-1 ja määräala 853-51-9903-0-M502 sekä lunastamalla osa yhteisestä vesialueesta 853-471-876-1 (tontin osan lunastus).

Honkaistenranta Oy on hakenut Turun kaupungille osoittamallaan hakemuksella toimitusta. Turun kaupunki on siirtänyt toimituksen Maanmittauslaitoksen ja allekirjoittaneen tehtäväksi.

Toimituksen aloittamisesta on tiedotettu kutsukirjeillä, jotka on lähetetty 19.10.2021 hakijalle, lunastuksen kohteena olevan yhteisen vesialueen osakkaille, rajanaapureille ja Turun kaupungille.

Saamaan toimitukseen lohkomisen ja tontin osan lunastuksen kanssa on liitetty Turun kaupungin hakemus rasiitteen perustamisesta hulevesiviemäriä varten.

Tiedottamista on täydennetty lähettämällä uudet kutsukirjeet 21.10.2021 Honkaistenranta Oy:lle, Turun kaupungille ja tontin 853-51-72-7 omistajille.

Kukaan ei kysyttäessä moittinut toimituksen tiedottamista, vaatinut uskottujen miesten käyttämistä, eikä esittänyt estemuistutusta toimitusinsinööriä tai estettä toimitusta kohtaan.

Toimitus n:o 2021-13

2. Tontinosan lunastus

Perustelut

Kiinteistönmuodostamislain 62 §:n nojalla tontin muodostamiseksi tontin osan omistajalla on oikeus lunastaa toiselle kuuluvaa tonttiin sisältyvää aluetta. Lain 64 §:n nojalla, jos tilussijoitus voidaan korjata tai asemakaavaan soveltuva tontti muodostaa tilusvaihdolla, on 60–62 §:ssä tarkoitettua aluetta lunastamisen sijasta suoritettava tilusvaihto. Tällainen tilusvaihto saadaan suorittaa omistajien suostumuksesta, vaikka 58 §:n 2 momentissa säädettyjä edellytyksiä ei olisi olemassa. Lunastamisen edellytyksenä on lisäksi, ettei se aiheuta haittaa kiinteistöjärjestelmän selvyydelle tai vaikeuta asemakaavaan sopeutuvien kiinteistöjen muodostamista.

Milloin useat tahtovat lunastaa toiselle kuuluvaa tontin aluetta, on etuoikeus sillä, jonka osalla rakennuksineen ja laitteineen on suurin arvo. Jos osat ovat samanarvoiset, lunastusoikeus on sillä, joka ensiksi on vaatinut lunastamista (kiinteistönmuodostamialaki 62 § 2 mom.).

Toimitusalueella on voimassa 22.1.2007 hyväksytty asemakaava (7/2005) ja tonttijako (51:105).

Kukaan ei kysyttäessä vastustanut lunastamista eikä tehnyt lunastusvaatimusta. Tilussijoitusta ei voida korjata tilusvaihdolla.

Päätös

Honkaistenranta Oy:llä on oikeus lunastaa asemakaavan ja tonttijaon mukaiseen tonttiin 853-51-72-8 kuuluva osa (715 m²) yhteisestä vesialueesta 853-471-876-1.

Lunastettava alue on osoitettu yksityiskohtaisesti toimituskartassa.

3. Lohkomisen edellytykset

Perustelut

Lainhuudot

Honkaistenranta Oy on saanut tonttiin 853-51-8-1 lainhuudon 3.9.1996 ja 7.5.2020 määräalaan 853-51-9903-0-M502.

Asemakaava ja tonttijako

Toimituksen kohdealueella on voimassa asemakaava, joka on vahvistettu 22.1.2007 ja tonttijako, joka on hyväksytty 22.1.2007.

Kiinnitykset

Tonttiin 583-51-8-1 kohdistuu kiinnityksiä. Määräalaan 853-51-9903-0-M502 ei kohdistu rahallisia kiinnityksiä.

Koska tontille 853-51-72-8 on vahvistettu asemakaava ja tonttijako ja koska muodostettavan tontin kaikki osat ovat tontin osan lunastuksen jälkeen hakijalla eikä lohkomiselle ole kiinnityksistä johtuvia esteitä, edellytykset lohkomiselle ovat olemassa.

Toimitus n:o 2021-13

Päätös

Edellytykset lohkomisen suorittamiselle ovat olemassa.

4. Maastotyöt, kiinteistörajat

Tarvittavat mittaukset on tehty etukäteen.

Vanhat kiinteistörajat ovat selvät, joten rajankäyntejä ei ole tarpeen tehdä. Tontin 853-51-72-8 rajat on määrätty hyväksytyntonttijaon mukaisesti. Rajapisteiden paikalle ei rakennettu rajamerkkejä.

5. Kiinteistöjaotuksen muutos*Päätös*

Lohkomisella ja tontin osan lunastuksella muodostetaan tontti **853-51-72-8** seuraavasti:

Rekisteriyksiköstä	Pinta-ala (m ²)	
853-51-8-1	1195	koko kiinteistö
853-51-9903-0-M502	275	koko määräala
853-471-876-1 Vesialue	715	osa yksiköstä
Yhteensä	2185	

Lohkomisen seurauksena tontti 853-51-8-1 lakkaa kokonaan ja se poistetaan kiinteistörekisteristä.

6. Kiinnitykset ja osuudet yhteisiin*Päätös*

Lunastamalla yhteisestä vesialueesta siirretty alue vapautuu vastaamasta luovuttaviin kiinteistöihin kohdistuvista panttisaamisista sekä muista näihin verrattavista rasituksista, joista luovuttavat kiinteistöt vastaavat. Oikeudet, joista vastaanottava kiinteistö vastaa, laajenevat koskemaan myös siirrettyä aluetta.

Määrälalle 853-51-9903-0-M502 kirjattu vuokraoikeus kohdistuu jäännöskiinteistöön 853-51-9903-0 eikä muodostuvaan tonttiin 853-51-72-8.

Tontin 853-51-8-1 kiinnitykset siirtyvät kohdistumaan tonttiin 853-51-72-8.

Tontilla 853-51-8-1 ei ole osuutta yhteisiin alueisiin eikä määrälalla 853-51-9903-0-M502. Näin ollen muodostettava tontti 853-51-72-8 ei saa osuutta yhteisiin alueisiin tai erityisiin etuuksiin.

7. Uudet oikeudet

Turun kaupunki on hakenut 18.10.2021 päivätyllä hakemuksella rasitteen perustamista hulevesiviemäriä varten Turun kaupungin hyväksi tonttien 853-51-72-7 ja 853-51-72-8 alueille.

Määräalan 853-51-9903-0-M502 kauppakirjassa 5.5.2020 (kohta 6) Turun kaupunki on pidättänyt itsellään oikeuden asemakaavassa osoitettuun johtoalueeseen. Kauppakirjan mukaan ostaja on velvollinen korvauksetta sallimaan tavanomaisten johtojen, laitteiden ja kiinnikkeiden sijoittamisen kiinteistölle.

Toimitus n:o 2021-13

Tontti 853-51-72-7 on osaksi muodostunut Turun kaupungin myymästä määräalasta 895-51-9903-0-M501. Määräalan kauppakirjassa 19.4.2007 (kohta 3.) Turun kaupunki on pidättänyt itsellään oikeuden viemäriin sekä erilaisten johtojen sijoittamiseen korvauksetta määräalan alueelle. Kauppakirjassa on todettu kaupungilla olevan oikeuden merkitä oikeus rasiitteena kiinteistörekisteriin.

Perustelut

Kuntaa varten voidaan asemakaava-alueella perustaa mm. pysyvänä rasiitteena oikeus veden johtamiseen maan kuivattamista varten tai viemärijohtoon ja muiden jäteveden johtamiseen ja käsitteilyyn liittyvien laitteiden ja rakennelmien sijoittamiseen ja käyttämiseen (kiinteistönmuodostamislaki 154 §).

Rasite voidaan perustaa sopimalla tai ilman sopimusta. Asemakaava-alueella saadaan perustaa rasite ilman rasitetun rekisteriyksikön omistajan suostumusta, jos rasite on kunnalle tärkeä eikä siitä aiheudu huomattavaa haittaa rasitetulle rekisteriyksikölle (kiinteistönmuodostamislaki 156 §).

Rasitteen perustaminen ei saa vaikeuttaa asemakaavan toteuttamista. Rasite on muutoinkin perustettava siten, että sen tarkoitus saavutetaan mahdollisimman edullisesti ja että rasiitteesta tai sen käyttämisestä ei aiheudu ympäristölle tarpeetonta haittaa eikä kenellekään suurempaa vahinkoa tai haittaa kuin on välttämätöntä (kiinteistönmuodostamislaki 157 §).

Tonttien omistajat ja Turun kaupunki ovat sopineet rasitteen perustamisesta sille tonttien alueelle, joka on muodostunut määräaloista. Muilta osin toimitusinsinööri katsoo, että rasite on Turun kaupungille tärkeä eikä siitä aiheudu huomattavaa haittaa rasitetuille tonteille. Rasitteen perustaminen edistää asemakaavan toteuttamista eikä siitä aiheudu ympäristölle tai kenellekään kohtuutonta vahinkoa tai haittaa.

Päätös

Turun kaupunki saa oikeuden viemärijohtoa (hulevesiviemäri) varten tonttien 853-51-72-7 ja 853-51-72-8 alueilla. Oikeus merkitään kiinteistörekisteriin käyttöoikeusyksikkönä 2021-K35.

8. Korvaukset rasiitteesta

Perustelut

Rasitetun rekisteriyksikön omistajalla ja haltijalla on oikeus saada korvaus rasiitteen tai oikeuden perustamisesta aiheutuvasta haitasta ja vahingosta siltä, jonka hyväksi rasite tai oikeus perustetaan. Oikeutta 1 momentissa tarkoitettuun korvaukseen ei kuitenkaan ole siltä osin kuin on sovittu tai edellytetty, ettei korvausta makseta (kiinteistönmuodostamislaki 162 §).

Tonttien 853-51-72-7 ja 853-51-72-8 omistajat sekä Turun kaupunki ovat sopineet rasiitteen perustamisesta korvauksetta sille osalle tontteja, jotka ovat muodostuneet määräaloista 895-51-9903-0-M501 ja 853-51-9903-0-M502. Muilta osin toimitusinsinööri katsoo, ettei rasiitteen perustamisesta aiheudu tonttien omistajille taloudellista menetystä, joten korvausta ei määrätä. Turun kaupunki on velvollinen erikseen korvaamaan sellaiset vahingot, jotka syntyvät viemäriin kunnossapidosta.

Päätös

Korvausta rasiitteen perustamisesta ei määrätä.

Toimitus n:o 2021-13

9. Korvaukset tontin osan lunastuksessa

Lunastetusta tontin osasta tulee määrätä toimituksessa korvaus. Toimitusinsinööri selosti säännökset korvausten määräämisestä, oikeuskäytäntöä sekä alueella tehtyjä kiinteistökauppoja ja aikaisempia lunastuksia.

Toimitusinsinööri on tehnyt katselmuksen tontilla 9.11.2021.

Kohde

Toimituksessa muodostuu 2185 m²:n suuruinen erillispientalojen korttelialueen (AO) tontti, jonka rakennusoikeus on yhteensä 300 k-m², josta auton säilytyspaikan osuus on 50 k-m² ja talousrakennuksen 50 k-m². Asuinrakennuksen rakennusala on osoitettu nykyisen rakennuksen paikalle. Tontin tehokkuusluku on noin 0,14 ja sen rantaviiva noin 30 m pitkä.

Muodostettava tontti sijaitsee meren rannalla Hirvensalossa Moikoisten pohjoisrannan asemakaava-alueella Honkaistenrannassa. Merinäkö avautuu pohjoiseen yli Pitkäsalmen. Topografialtaan tontti on melko jyrkästi merelle päin viettävää maastoa. Tontin rakennusala sijaitsee tontin korkealla osalla lähellä katua. Ranta on alavampaa. Lunastettava alue on osittain läjitetty ja kunnostettu venevalkama- ja virkistyskäyttöön. Se vaatii kuitenkin vielä kunnostusta. Vesialue tontin edustalla on kaislikkoinen ja ilmeisesti matala. Tontilla sijaitsee omakotirakennus ja talousrakennuksia. Tontin sijainti on asuinpientalojen rakennuspaikkojen markkinoita ajatellen erittäin kiinnostava ja keskeinen. Meren rannalla lähellä kaupungin keskustaa sijaitsevien tonttien tarjonta on vähäistä. Kysyntää on suhdanteista riippumatta aina tarjontaa enemmän.

Yhteisestä vesialueesta lunastettava tontin osa on 715 m², mikä on noin 33 % koko tontin pinta-alasta.

Perustelut

Lainsäädäntö

Kiinteistönmuodostamislain 200 §:n nojalla omaisuus, joka toimituksessa lunastetaan tai josta muutoin suoritetaan korvaus, arvioidaan kauppa-arvon perusteella (kauppa-arvomenetelmä). Mikäli kauppa-arvo ei vastaa luovuttajan täyttä menetystä, korvattava omaisuus arvioidaan tuottoarvon mukaan (tuottoarvomenetelmä) tai omaisuuteen pantujen kustannusten perusteella (kustannusarvomenetelmä). Lunastushinta ja korvaus määrätään päätöksen antamisajankohdan hintatason mukaan ja sen kunnan mukaan, joka omaisuudella on haltuunoton ajankohtana.

Oikeuskäytäntö

Oikeuskäytännön mukaan tontinosan lunastuksissa tulee kaikille tontinosille pääsääntöisesti määrätä sama hinta. Tämä periaate ilmenee muun muassa korkeimman oikeuden ratkaisusta KKO 2011:47. On kuitenkin katsottu, että erityistapauksissa pääperiaatteesta voidaan poiketa. Tällaiseksi poikkeukseksi on asiaa koskevassa kirjallisuudessa esitetty mm. tontin osaan kohdistuva erityinen oikeus.

Hintaselvitykset

Toimitusinsinööri on selvittänyt Turun kaupungin alueella 1.1.2010 jälkeen tehdyt kiinteistö- ja määräalakaupat, joiden kohde on kiinteistönluovutusilmoituksen perusteella täyttäneet seuraavat ehdot:

- käyttötarkoitus asuinrakennuspaikka
- asemakaava voimassa

Toimitus n:o 2021-13

- rakentamaton tai vain arvottomia rakennuksia
- rajoittuu meren rantaan
- ei sukulaisten välinen luovutus

Edustaviksi on edellä mainituilla hakuehdoilla tulkittu seuraavat kaupat:

kauppa	vuosi	pinta-ala m ²	raken- nusoi- keus k-m ²	hinta e/m ²	hinta e/k-m ²	hinta euroa	ranta- viiva m (noin)	tehok- kuus- luku
1	2010	2600	250	137	1424	356000		0,10
2	2014	1916	310	342	2114	655200		0,16
3	2017	1718	300	204	1167	350000	20	0,17
4	2019	4970	994	181	905	900000	60	0,20
5	2021	2156	300	253	1817	545000	(35)	0,14

Kaupat 1 ja 4 on tehty Kaistarniemessä, kauppa 2 Pikisaareissa ja kauppa 3 osoitteessa Saapas-kallio 4 eli noin 300 m nyt arvioitavasta kohteesta itään. Kauppa 5 on tehty osoitteessa Honkais-tentie 40 sijaitsevasta tontista, mikä sijaitsee noin 100 m toimituksen kohteesta itään. Kaupan te-kohetkellä tontti ei muodostanut voimassa olevan asemakaavan mukaista tonttia eikä rajoittunut veteen. Tontin osan lunastus yhteisestä vesialueesta 853-471-876-1 oli vasta vireillä.

Tontin yksikköhinta laskee tontin pinta-alan kasvaessa ja tonttitehokkuuden laskiessa. Kun edellä esitettyjen kauppojen hintoja korjataan pinta-alan ja tehokkuusluvun perusteella vastaamaan nyt arvioitavan tontin ominaisuuksia, saadaan seuraavassa taulukossa esitetyt arvot. Pinta-alan kor-jauskerroin on laskettu kaavalla $(2185/\text{vertailutontin pinta-ala})^{-0,38}$ maanmittauslaitoksen julkaisun 105 Asuntotontin hinta mukaisesti (hintamalli 4, s. 8). Tehokkuusluvun korjauskerroin on laskettu julkaisun Korjauskertoimet asunto- ja loma-asuntotontin arvioinnissa (Maanmittauslaitoksen selvi-tyksiä 2/2010) taulukon nro 9 s. 30 perusteella.

kauppa	e/m ²	korjaus- kerroin pinta- alan perus- teella	korjaus- kerroin te- hokkuuslu- vun perus- teella	korjattu hinta e/m ²	kokonaishinta euroa
1	137	1,07	1,13	166	363006
2	342	0,95	0,95	309	674213
3	204	0,91	0,93	172	376809
4	181	1,37	0,87	216	472351
5	253	1,00	1,00	252	550594

Toimitus n:o 2021-13

Aikaisemmat toimitukset

Toimituksen kohteen läheisyydessä on tehty joitakin tontinosan lunastuksia. Niistä viimeisimmät on kuvattu tässä:

lunastuksen ajan- kohta	muodostuneen tontin pinta-ala m ²	lunastettavan alueen pinta- ala m ²	osuus koko tontista %	tontin arvo e/m ²	korvaus e/m ²	korvaus/ tontin arvo %
09/2021	2591	435	17	169,00	90	53
06/2018	2541	202	8	157,00	95	60
2018	4682	2201	47	118,50	47	40
2018	4345	869	20	124,00	53	43
2018	5533	830	15	74,00	59	80

Syyskuussa 2021 lopetettiin tontinosan lunastus (toimitus n:o 2021-44) nyt muodostettavan tontin kanssa samassa korttelissa (pari tonttia itään). Toimituksessa toimitusinsinööri määräsi tontin käyväksi arvoksi noin 169 e/m² ja lunastuskorvaukseksi 60 % tästä eli 95 €/m². Koska kaupunki omistaa 96 % lunastettavasta alueesta, toimitusinsinööri katsoi, että kaupungin edustaja on oikeutettu sopimaan korvauksesta ja sopimuksen perusteella lunastuskorvaukseksi määrättiin 90 €/m².

Samassa korttelissa, missä nyt muodostettava tontti sijaitsee, tehtiin myös kesäkuussa 2018 tontinosan lunastus (toimitus n:o 2017–122). Lunastushinta määrättiin KKO:n viimeisimmän lunastushintaa koskevan ennakkopäätöksen ohjaamana; lähtien siitä, että tontin kaikki osat ovat yhtä arvokkaita, mutta ottaen huomioon se, että tontilla oli hyväkuntoinen asuinrakennus, minkä vuoksi tontin kaavanmukaisen käyttötarkoituksen toteuttaminen ei olisi vaatinut lunastusta vielä pitkään aikaan. Toimituksessa tontin neliöhinnaksi määritettiin 157 €/m² ja lunastuskorvaukseksi 60 % tästä eli 95 €/m².

Vuonna 2018 tehtiin kolme tontinosan lunastusta (toimitukset n:ot 2017-164, 2018-106 ja 2018-134) Pitkäsälmen rannalla noin kilometrin päässä tämän toimituksen kohteen kaakkoispuolella. Lunastuksissa otettiin huomioon kahdessa tapauksessa uudehko, hyväkuntoinen rakennuskanta sekä tämän lisäksi lunastettavan vesialueen poikkeuksellinen suuruus (toisessa tapauksessa vesialueesta lunastettiin 2.201 m², mikä oli 47,4 % tontin pinta-alasta ja toisessa tapauksessa 869 m², mikä oli noin 20 % tontin pinta-alasta). Suurten pinta-alojen katsottiin olevan seurausta asemakaavamuutoksesta, jonka tarkoitus ei ollut vaikuttaa oleellisesti tontin rakennusoikeuteen, vaan järjestää rannan käyttö tarkoituksenmukaisesti. Sen vuoksi katsottiin, että lunastushintaa on laskettava rakennuskannan vaikutuksen lisäksi myös lunastuksen kohteen suuren pinta-alan takia. Toisessa em. tapauksista tontin arvoksi määritettiin 118,50 euroa/m² ja lunastushinnaksi noin 40 % tästä eli 47 euroa/m²; toisessa tapauksessa vastaavat luvut olivat 124 euroa/m² ja 53 euroa/m² (n. 43 % tontin m²-hinnasta). Kolmannessa toimituksessa lunastushintaa alentavana tekijänä todettiin vain lunastettavan vesialueen suuruus; 830 m², joka oli noin 15 % muodostuvan tontin pinta-alasta. Tontin arvoksi määritettiin 74 €/m² ja lunastushinnaksi 59 €/m² (80 % tontin m²-hinnasta).

Toimitus n:o 2021-13

KKO:n ennakkopäätöksen soveltaminen tässä toimituksessa

Edellä selostetun KKO:n ennakkopäätöksen perusteella tontinosan lunastuskorvaus on johdettava muodostettavan tontin käyvästä arvosta. Se edellyttää sitä, että lunastuksen kautta syntyvän tontin arvo arvioidaan kauppa-arvomenetelmällä ja saatu arvo jaetaan tontin kaikille neliöille. Lunastuskorvaus on johdettava näin saadusta neliömetrihinnasta.

Nyt käsiteltävä oleva tontinosan lunastus muistuttaa monella tavalla ennakkopäätöstä. Kyseessä on asuntotontti, johon lunastetaan yhteistä vesialuetta. Lunastettava alue on osittain täytettyä maata, osittain vesialuetta. Kuitenkin nyt käsittelyssä olevaan tilanteeseen liittyy joitakin seikkoja, joka erottavat sen ennakkopäätöksestä. Tapauksessa KKO:2011:47 muodostettavalla tontilla sijaitseva huonokuntoinen rakennus, joka oli tarkoitus purkaa. Kiinteistö oli siten käytännössä käyttökelpoton ilman lunastamista ja sitä seuraavaa mahdollisuutta saada rakennuslupa. Nyt käsiteltävässä tapauksessa hakijan omistamalla tontilla on asumiskäytössä olevat asemakaavan mukaiset rakennukset, joiden remontointi ainakin jossain mittakaavassa olisi mahdollista ilman lunastustakin. Näin ollen tonttia olisi voitu ainakin pääosin käyttää suhteellisen haitattomasti ja tehokkaasti tonttia muodostamattakin.

Lisäksi tämän toimituksen tapaus eroaa ennakkotapauksesta siten, että lunastettava pinta-ala muodostaa noin 33 % muodostuvan tontin pinta-alasta, kun ennakkopäätöksen tapauksessa vastaava osuus oli noin 5 %. Lisäksi lunastettavaan tontin osaan kohdistuu tässä toimituksessa perustettu rasite kaupungin hulevesiviemäriä varten.

Lunastettava tontin osa on laadultaan erilainen kuin muut korkeammalla sijaitsevat tontin osat. Sen kuntoon laittaminen vaatii kustannuksia. Asemakaava velvoittaa mm. istuttamaan Pitkäsalmeen rajoittuvan tontinosan puistomaisesti.

Muilla tontin osan omistajilla tai kaupungilla ei tällaisissa tilanteissa ole käytännössä intressiä vaatia lunastusta itselleen, eikä lunastettava tontin osa ole käytännössä myytävissä vapailla markkinoilla.

Edellä mainittujen syiden takia tontin pääosan omistajat olisivat halutessaan voineet lykätä lunastusta parhaaksi katsomaansa ajankohtaan. Tällaisen ajankohdan voisi määrätä esim. suhdannetilanne, jossa lunastushinta muodostuisi mahdollisimman alhaiseksi. Joka tapauksessa lunastuksen lykkäminen niin pitkälle kuin se tontin tarkoituksenmukaisen käytön kannalta on mahdollista tuo hyötyä lunastushinnan maksamisen lykkäytymisen muodossa.

Näiden eroavaisuuksien vuoksi KKO:n ennakkopäätöksen KKO:2011:47 tarkoittama menettely, jossa lunastushinta on sama kuin muodostuvan tontin markkina-arvosta laskettu neliömetrihintaa, ei johtaisi lunastajan kannalta kohtuulliseen lopputulokseen. Siksi mainittu ennakkopäätös ei tässä tapauksessa edellytä määräämään korvausta muodostuvan tontin keskimääräisen yksikköhinnan mukaisesti, vaan lunastuksen merkitys tontin käyttökelpoisuuden kannalta on otettava huomioon korvausta alentavana tekijänä. Lunastajan ja luovuttajan kannalta kohtuullisen korvaustason määrittäminen jää tältä osin pitkälti harkinnanvaraiseksi.

Kohteenkorvauksen arviointi

Toimitusinsinöörin näkemyksen mukaan tässä toimituksessa muodostettava tontti edustaa kiinteistömarkkinoiden ja hintatekijöidensä näkökulmasta edellä kohdassa "Hintaselvitykset" kuvattuihin vertailukauppoihin nähden vähintään hyvää keskitasoa. Vertailukauppoja on suhteellisen vähän ja niissä maksettujen kauppahintojen vaihtelu on melko suurta. Suuri vaihtelu on tyypillistä markkinoilla, joissa tarjontaa on vähän ja kohteet uniikkeja.

Toimitus n:o 2021-13

Edustavin vertailukohde edellä mainituista vertailukaupoista on kohteen lähellä osoitteessa Saa-paskallio 14 myyty rantatontti (kauppa 3), jossa pinta-alan ja rakennusoikeuden yksikköhinnat olivat 203 euroa/m² ja 1167 euroa/k-m². Kun hintaa muutettiin pinta-alan ja tehokkuusluvun suhteen vastaamaan nyt muodostuvaa tonttia, yksikköhinnaksi muodostui noin 172 euroa/m². Toimitusinsinööri katsoo, että kyseinen hinta vastaa tontin käypää arvoa. Näin laskien tässä toimituksessa muodostettavan tontin arvoksi saataisiin noin 377 000 euroa.

Toimitusinsinööri harkitsee lunastettavan alueen arvon olevan suuruusluokaltaan 40 % muodostettavan tontin hinnasta. Tämän perusteella lunastuskorvaukseksi tulee 68,80 euroa/m² eli yhteensä 49 192 euroa. Toimitusinsinööri katsoo näin määrätyn korvauksen pitävän luovuttajan eli yhteisen vesialueen osakaskunnan varallisuusaseman ennallaan.

Haitan- ja vahingonkorvaukset

Lunastaminen ei aiheuta haittoja tai vahinkoja, joista tulisi maksaa erikseen korvausta.

Päätös

Tontin osan lunastuksessa kokonaiskorvaus on 49 192 euroa.

10. Korvausten maksaminen

Päätös

Honkaistenranta Oy:n on maksettava 49 192 euron korvaus yhteisen vesialueen 853-471-876-1 osakaskunnalle.

Korvaus ositellaan yhteisen alueen osakkaille osuuslukujen mukaisessa suhteessa. Kiinteistönmuodostamislain 206a §:n nojalla korvausta, joka korvauksensaajaa kohden jää alle kymmenen euron, ei tarvitse maksaa.

Turun kaupunki on ostanut kahden kiinteistön osuudet yhteiseen alueeseen 853-471-876-1. Tilan Jarmola 853-471-126 ja tontin 853-59-7-1 osuudet maksetaan tämän perusteella Turun kaupungille.

Korvaukset on maksettava kolmen kuukauden kuluessa toimituksen lopettamisesta lukien eli viimeistään 12.2.2022 ilman korkoa. Tämän jälkeen maksamatta olevalle korvaukselle on suoritettava korkolain 4 §:n 1 momentin mukaista viivästyskorkoa eräpäivästä lukien.

Muodostettu tontti on panttina maksamattomasta korvauksesta ja sille suoritettavasta korosta niin kuin maakaaren 20 luvussa säädetään.

11. Omistusoikeus ja lainhuudatus

Omistusoikeus siirtyy ja lunastettavan alueen saa ottaa haltuun, kun toimitus merkitään kiinteistörekisteriin.

Saannolle ei tarvitse hakea erikseen lainhuutoa. Lainhuudon kohdistaminen syntyvälle tontille hoidetaan viran puolesta ilman hakemusta, kun tontti on merkitty kiinteistörekisteriin.

Lunastajan velvollisuudeksi jää lunastuskorvaukseen liittyvän varainsiirtoveron (4 % lunastushinnasta) suorittaminen sekä varainsiirtoveroon liittyvän ilmoituksen tekeminen verohallinnolle. Määräaika tähän on kuusi kuukautta toimituksen rekisteröinnistä lukien.

Toimitus n:o 2021-13

12. Toimituskustannukset

Päätös

Maanmittauslaitos velkoo kustannukset toimitusmääräyksen antajalta eli Turun kaupungilta.

Toimitusinsinööri katsoo rasiitteen käsittelystä aiheutuneen 800 euron toimituskustannukset. Muu osa toimituskustannuksista on aiheutunut tontin osan lunastuksesta ja lohkomisesta.

Rasiitteen perustamisen osalta toimituskustannuksista vastaa Turun kaupunki. Tontin osan lunastuksen ja lohkomisen kustannukset Turun kaupunki velkookoon maksuvelvolliselta Honkaistenranta Oy:ltä. Muodostettu tontti on panttina toimituskustannuksista maakaaren 20 luvussa säädetyllä tavalla.

13. Lopettaminen

Toimitusinsinööri ilmoitti toimituksen lopetetuksi, selosti muutoksenhakumenettelyn ja antoi suullisen valitusosoituksen.

Toimitukseen voi hakea valittamalla muutosta 30 päivän kuluessa toimituksen lopettamisesta lukien. Annetusta valitusosoituksesta ilmenee sekä toimituksen lopettamispäivä että valitusajan päättymispäivä. Toimitus saavuttaa lainvoiman valitusajan päätyttyä tai kun mahdollinen muutoksenhaku on lopullisesti ratkaistu.

Toimitusasiakirjat lähetetään asianosaisille 14 päivän kuluessa. Lopulliset toimitusasiakirjat lähetetään valitusajan päätyttyä kiinteistörekisterin pitäjälle.

Toimitusinsinööri Anna Maria Mäenpää