

Lisätiedot:

kiinteistöinsinööri Johanna Määttä, puh. 050 411 1821
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Kaupan kohde

Kaupunki on saanut kiinteistönluovutusilmoituksen yksityishenkilöiden ja yhtiön välisestä kiinteistönkaupasta. Kaupassa 19.5.2021 on luovutettu **liitteessä** (luottamushenkilöiden Extranet) esitetty maa-alue ja sillä sijaitsevat rakennukset. Kauppahinta on 1.090.000 euroa, noin 1406 €/k-m².

Kaupan kohteena oleva maa-alue on voimassa olevassa asemakaavassa Ak 33 (vahvistettu 12.11.1964, Meurmanin kaava) osoitettu enintään kaksihuoneistoisten asuintalojen korttelialueeksi (Ao). Maa-alueesta muodostuvan tontin rakennusoikeus on 775 k-m². Tälle tontille saa rakentaa yhden enintään kaksi asuinhuoneistoa käsittävän ja enintään kaksikerroksisen päärakennuksen allaolevin 2,1 m korkuisin tiloin sekä lisäksi yksikerroksisen talousrakennuksen talonmiehenasuntoineen. Päärakennus saa olla enintään 350 m² ja talousrakennus 75 m² pinta-alaltaan; tontista ei kuitenkaan saa rakentaa enempää kuin 1/5.

Maa-alueella sijaitsee rakennus- ja huoneistorekisterin mukaan vuonna 1938 valmistunut asuinrakennus, jossa on yksi asuinhuoneisto, sekä talousrakennus (autotalli). Kauppakirjan mukaan asuinrakennus ja autotalli ovat purkukuntoisia. Kauppakirjan mukaan kauppahinta ei osaksikaan kohdistu rakennukseen, vaan ainoastaan rakennuspaikalle laskettavaan arvoon. Rakennuksille on myönnetty purkulupa.

Tontin mahdolliset kehittämistoimenpiteet

Maankäytön yleissuunnitelman (Masu 2) mukaan sekä Meurmanin että muissakin asemakaavoissa edellytettyä paritaloasuntojen kytkemistä ei pidetä välttämättömänä yleismääränä. Poikkeamispäätöksellä (erilleen rakentaminen) tontin päärakennuksen asuinhuoneistot olisi mahdollista sijoittaa erillistaloihin. Tällöin tontilla voisi olla kaksi erillistaloa sekä talousrakennus talonmiehenasuntoineen.

Maankäytön yleissuunnitelman (Masu 2) mukaan tontilla voidaan myös harkita kehittämistoimenpiteitä siten, että tontin enimmäisrakennusoikeus 775 k-m² voidaan jakaa vapaasti enintään kolmen (3) asunnon kesken. Tällöin tontille sallittava peittoala (425 m²) ja kokonaisrakennusoikeus jäisivät ennalleen. Tontin pinta-alan ollessa 4.500 m² tai suurempi, olisi mahdollista rakentaa neljä (4) asuntoa peittoalan ollessa 600 m² ja kokonaisrakennusoikeus 800 k-m². Tällöin myös mahdollisuus tontin jakamiseen olisi olemassa. Tontille olisi näin kaavamutoksella mahdollista tutkia neljän erillistalon sijoittamista ja tontin jakamista useammaksi tontiksi. Yhden erillistalon rakennusoikeus olisi laskennallisesti 200 k-m².

Kaupungin etuosto-oikeus

Etuostolain (608/1977) mukaan Kauniaisten kaupungilla on etuosto-oikeus kaupungissa sijaitsevan kiinteistön kaupassa, jos kiinteistön tai kiinteistöjen yhteinen pinta-ala on enemmän kuin 3000 m². Etuostolla kaupungin katsotaan tulleen kaupantekohetkellä luovutuskirjassa ilmoitetun ostajan sijaan kaupassa sovitulla ehdoilla. Etuosto-oikeutta ei ole niissä tapauksissa, jos ostajana on laissa tarkoitettu myyjän läheinen, jos ostajana tai tietyissä tapauksissa myyjänä on valtio, valtion liikelaitos tai muu valtion laitos tai jos myynti tapahtuu pakkohuutokaupalla. Etuosto-oikeutta ei ole myöskään silloin, jos sen käyttämistä, huomioon ottaen ostajan ja myyjän välinen suhde, luovutuksen ehdot tai muut olosuhteet on pidettävä ilmeisen kohtuuttomana. Kaupungin on tehtävä etuosto-oikeuden käyttämistä tarkoittava päätös kolmen kuukauden (3 kk) kuluessa kiinteistökaupan tekemisestä. Etuostoa käyttäessään kaupungin tulee korvata ostajalle kauppahinta ja kaupan tekemisestä aiheutuneet välittömät kustannukset.

Yhteenveto

Käytössä olevien tietojen perusteella kaupungilla on etuosto-oikeus kyseessä olevassa kiinteistökaupassa.

Etuosto-oikeutta ei esitetä käytettäväksi. Maa-alue sijaitsee rakennetulla pientaloalueella. Kaupungilla ei ole omaa tarvetta maa-alueelle eikä alueen mahdollisten kehittämistoimenpiteiden toteuttaminen kaupungin toimesta ole tarkoituksenmukaista. Kehittämistoimenpiteillä saavutettava taloudellinen hyöty jäänee kohtuullisen pieneksi, erityisesti huomioiden etuosto-oikeuden käyttämisestä suoritettava korvaus (kauppahinta + välittömät kustannukset) ja kehittämistoimenpiteiden kustannukset.

Yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju:

Yhdyskuntavaliokunta esittää kaupunginhallitukselle, että Kauniaisten kaupunki ei käytä etuosto-oikeuttaan liitteessä esitetyn maa-alueen ja sillä sijaitsevien rakennusten 19.5.2021 tehdyssä kiinteistökaupassa.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Liitteet:

Kaupan kohde (etuosto-oikeus 8. kaupunginosa) (Extranet)