

Tontin 5-560-13 (Bredanniitynkuja 4) luovutusmenettely ja -ehdot

YLKV 30.03.2021 § 39

339/10.00.02.02/2021

Lisätiedot:

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

Vuoden 2021 talousarvioon sisältyy kahden kaupungin omistaman pientalotontin luovutus. Talousarvioon on kirjattu osoitteessa Pohjoinen Suotie 1 sijaitsevan tontin 6-92-14 luovuttaminen myymällä ja osoitteessa Bredanniitynkuja 4 sijaitsevan tontin 5-560-13 luovuttaminen vuokraamalla. Tässä käsitellään tontin 5-560-13 luovutusmenettelyä ja -ehtoja. Tontin 6-92-14 luovutusmenettely ja -ehdot käsitellään erikseen.

#### Tontti 5-560-13 osoitteessa Bredanniitynkuja 4

Tontti on voimassa olevassa asemakaavassa Ak 144 (vahvistettu 16.12.1994) osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO-6) (ote ajantasakaavasta **oheismateriaalina**). Tontin rakennusoikeus on 220 k-m<sup>2</sup> yhdelle asunnolle enintään kahteen kerrokseen (kaavakarttaan merkitty rakennusoikeus: 1 II 220). Tontin pinta-ala on 966 m<sup>2</sup>.

#### Kaupungin päättämät luovutusperiaatteet

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt (16.11.2020 § 52, [linkki](#)) keskeiset periaatteet noudatettavaksi kaupungin luovuttaessa rakentamattomia asuntotontteja.

Periaatteiden mukaan

- Tonttien luovutustapa on vuokraus tai myynti. Vuokraus on ensisijainen vaihtoehto, ellei perustelluista syistä muuta päätetä.
- Tontit luovutetaan avoimella hinta- ja/tai laatukilpailulla taikka hakumenettelyllä.
- Vapaarahoitteiseen asuntotuotantoon tarkoitettut tontit luovutetaan markkina-arvosta.
- Tonttien luovutusehtoihin sisällytetään rakentamisvelvoite sekä ehto, jonka mukaan tonttia ei saa ilman kaupungin suostumusta luovuttaa rakentamattomana edelleen.
- Vuokratonttien periaatteet:
  - Vuokra-aika on pientalotonteilla ja kerrostalotonteilla 50 vuotta.
  - Vuosivuokra on 4 % tontin markkina-arvosta, vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin.
  - Kerrostalotonttien ja pientalotonttien vuokrasopimukseen selvitetään ehtoa, joka mahdollistaa vuokran tasotarkistuksen kesken vuokrakauden.

Lisäksi kaupunginvaltuusto päätti muun muassa, että periaatetta 50 vuoden vuokra-ajasta noudatetaan, kun vuokran tasotarkistuksen kesken vuokrakauden mahdollistava ehto voidaan sisällyttää vuokrasopimukseen. Siihen saakka vuokra-aika on 30 vuotta.

Tontin 5-560-13 (Bredanniitynkuja 4) luovutuksen valmistelussa on huomioitu keskeiset periaatteet. Tontti esitetään vuokrattavaksi hakumenettelyllä talousarvion 2021 kirjauksen perusteella. Vuokra-ajaksi esitetään 30 vuotta, sillä 50 vuoden vuokra-ajan edellyttämää ehtoa vuokran tasotarkistuksesta kesken vuokrakauden ei

voida vielä sisällyttää vuokrasopimukseen, koska ehdon käyttämiseen ja tarkempaan sisältöön liittyvää ohjeistusta ei ole vielä käytettävissä.

#### Tontin luovutusmenettely

Tontti esitetään vuokrattavaksi **liitteen 1** (Pientalotontin luovutus vuonna 2021 (Bredanniitynkujat 4)) ja **liitteen 2** (Maanvuokrasopimus (Bredanniitynkujat 4)) mukaisesti. Tontti luovutetaan täysi-ikäiselle luonnolliselle henkilölle omatoimiseen rakentamiseen. Tonttia ei luovuteta tällöin esimerkiksi yhtiölle tai rakennusliikkeelle. Tontti luovutetaan vain hyväksytyyn hakemuksen mukaiselle hakijalle. Tontinsaajaksi ei ole näin esimerkiksi mahdollista lisätä henkilöä, joka ei ole ollut hyväksytyssä hakemuksessa hakijana. Tontti luovutetaan ensisijaisesti henkilölle, jolle kaupunki ei ole aikaisemmin luovuttanut (myynti/vuokraus) tai joka ei tällä hetkellä hallitse kaupungin luovuttamaa tonttia. Tältä osin huomioidaan myös, että vuonna 2021 luovutettavia pientalotontteja ei luovuteta samalle taholle.

Tontista kiinnostuneille varataan vähintään neljä viikkoa aikaa perehtyä tontin tietoihin ja täyttää hakemuslomake tontin saamiseksi. Mikäli tontista saadaan useampi kuin yksi hyväksyttävä hakemus, arvotaan tontinsaaja ja lisäksi muutama hakija varasijalle tontinsaajan mahdollisen perääntymisen varalta.

Tontinsaajan on maksettava varausmaksu yhden viikon kuluessa hakemuksen hyväksymisen tiedoksisaannista. Varausmaksu on 1000 euroa, jota määrää voidaan pitää kohtuullisena ja jonka arvioidaan kattavan luovutukseen liittyvistä tarpeellisista toimista kaupungille aiheutuneet kustannukset. Tontinsaajan on allekirjoitettava tontin maanvuokrasopimus yhden kuukauden kuluessa hakemuksen hyväksymisen tiedoksisaannista. Varausmaksu hyvitetään tontin vuokraamisen jälkeen ensimmäisessä vuokraerässä. Jos tontinsaaja ei maksa varausmaksua tai varausmaksun maksamisen jälkeen allekirjoita maanvuokrasopimusta annettussa määräajassa, hakemuksen hyväksyminen ei sido enää kaupunkia. Tällöin tontinsaaja myös menettää maksamansa varausmaksun.

Mikäli tontinsaaja ei maksa varausmaksua tai allekirjoita maanvuokrasopimusta määräajassa, tontti luovutetaan varasijalla olevalle hakijalle. Mikäli varasijalla oleva hakija ei maksa varausmaksua tai allekirjoita maanvuokrasopimusta määräajassa, tontti palautuu luovutettavaksi noudattaen yllä kuvattua menettelyä, kuitenkin niin, että hakemuksen tekemiseen varataan aikaa vähintään kaksi viikkoa. Kaupunki pitää itselleen oikeuden hyväksyä tai hylätä tehdyt hakemukset.

#### Tontin vuokran määräytsestä

Tontin maanvuokran määrittämistä varten maankäyttöyksikkö on tilannut kaksi arviolausuntoa tontin markkina-arvosta. Arviolausuntojen keskiarvon perusteella on tontin markkina-arvo 325 000 euroa (noin 1477 €/k-m<sup>2</sup>). Tontin vuosivuokra 4 % markkina-arvosta on 13 000 euroa. Vuosivuokra perustuu tontin kaavan mukaiseen rakennusoikeuteen.

Vuonna 2020 kaupunki luovutti vuokraamalla kaksi pientalotonttia (Jondalintie 16 ja Riistarinne 4). Näiden tonttien vuokran määräytsestä huomioitiin (KH 4.5.2020 § 89, [linkki](#)) Kauniaisten kaupunkistrategian toteuttamiseen liittyvässä Resurssiviisauden tiekartassa vuosille 2020-2021 (KV 15.6.2020 § 28, [linkki](#)) eräänä toimenpiteenä mainittu energiatehokkuuteen ohjaaminen tontinluovutusehtojen kautta. Toimenpide huomioitiin siten, että tontin vuosivuokran perusteena on tontin käytetty rakennusoikeus asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden sijaan, jolloin vuokra määräytyy tontin markkina-arvosta lasketun yksikköhinnan (€/k-m<sup>2</sup>) ja käytetyn rakennusoikeuden (k-m<sup>2</sup>) perusteella. Vuosivuokralle määritettiin kuitenkin

vähimmäistaso, jonka vuokra on riippumatta käytetystä rakennusoikeudesta. Vuosivuokran vähimmäistaso määritettiin rakennusoikeuden 150 k-m<sup>2</sup> perusteella.

Nyt käsittelyssä olevan tontin 5-560-13 (Bredanniitynkuja 4) vuosivuokra esitetään määritettäväksi vastaavalla tavalla. Tontin vuosivuokran vähimmäistaso rakennusoikeuden 150 k-m<sup>2</sup> perusteella olisi 8 864 euroa. Tontin ollessa rakentamaton vuokra on vähimmäistason mukainen. Tontin rakentamisen jälkeen tontin vuokra tarkistettaisiin toteutuneen käytetyn rakennusoikeuden mukaiseksi. Tarkistus tehtäisiin tontille rakennettavan asuinrakennuksen käyttöönottoa seuraavan kalenterivuoden alusta. Mikäli käytetyssä rakennusoikeudessa tapahtuisi vuokra-aikana muutoksia, vuokra tarkistettaisiin muutoksen käyttöönottoa seuraavan kalenterivuoden alusta. Vuosivuokra sidotaan elinkustannusindeksiin ja vuokraa korotetaan tämän mukaisesti vuosittain.

#### Maanvuokrasopimuksesta

Maanvuokrasopimus perustuu kaupungin maanvuokrasopimuksissa noudattamaan käytäntöön huomioiden kaupungin päättämät luovutusperiaatteet sekä maanvuokralain säännökset ja tonttikohtaiset olosuhteet. Vuokrasopimukseen on sisällytetty rakentamisvelvoite, jonka mukaan tontille on rakennettava kolmen vuoden kuluessa tontin vuokraamisesta asuinrakennus valmiiksi siten, että rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt sen käyttöönotettavaksi. Mikäli tontinsaaja ei täytä rakentamisvelvoitetta määräajassa, vuokranantaja voi irtisanoa vuokrasopimuksen. Vuokrasopimukseen on myös sisällytetty ehto, jonka mukaan tontin luovutus kolmannelle ennen rakentamisvelvoitteen täyttämistä edellyttää vuokranantajan suostumusta. Mikäli tontinsaaja luovuttaa tontin kolmannelle ilman vuokranantajan suostumusta, tontinsaajan on maksettava sopimussakko. Sopimussakon määrä on luovutusajankohdan perusvuokra 16-kertaisena.

Vuokrasopimukseen on sisällytetty myös ehto vuokralaisen oikeudesta ostaa tontti vuokra-aikana edellyttäen, että rakentamisvelvoite on täytetty ja rakentamisvelvoitteen mukaisen rakentamisen loppukatselmus on kokonaisuudessaan hyväksytysti suoritettu. Kauppahinta on tontin markkina-arvo (325 000 euroa) korotettuna elinkustannusindeksin mukaisesti vuokra-ajan ensimmäiset 10 vuotta ja tämän jälkeen kaupungin erikseen päättämä hinta. Kaupungin päättämässä luovutusperiaatteissa ei ole mainintaa vuokralaisen oikeudesta ostaa tontti vuokra-aikana. Todettakoon, että kaupunki on luovuttanut Bredanniitynkujalta 15 tonttia vuosina 2016-2017. Tonteista yksi luovutettiin myymällä ja loput vuokraamalla. Vuokrattujen tonttien vuokrasopimukseen sisältyy vuokralaisen oikeus ostaa tontti vuokra-aikana ja kaksi vuokralaista on käyttänyt tämä oikeutensa.

#### Toimivallasta

Hallintosäännön 18 §:n kohdan 1. mukaan kaupunginhallituksen toimivaltaan kuuluu päättää asemakaavoitetulla alueella sijaitsevien yksittäisten rakennustonttien myyminen ja vuokraaminen tai muu luovuttaminen.

Luovutusprosessin sujuvoittamiseksi esitetään, että kaupunginjohtaja oikeutetaan hyväksymään tai hylkäämään hakemukset ja allekirjoittamaan maanvuokrasopimus kaupungin puolesta.

Lisäksi esitetään, että kaupunginjohtaja oikeutetaan tekemään tarpeelliset lisäykset ja muutokset asiakirjoihin lukuun ottamatta vuokra-aikaa, vuokran määrää, rakentamisvelvoitetta, edelleenluovutuskieltoa, tontin osto-oikeutta ja sopimussakkoja.

Yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju:

Yhdyskuntavaliokunta esittää, että kaupunginhallitus päättää

- että tontti 5-560-13 (Bredanniitynkuja 4) luovutetaan vuokraamalla liitteiden 1 ja 2 mukaisesti,
- oikeuttaa kaupunginjohtajan hyväksymään tai hylkäämään hakemukset sekä allekirjoittamaan maanvuokrasopimuksen ja
- oikeuttaa kaupunginjohtajan tekemään tarpeelliset lisäykset ja muutokset liitteisiin 1 ja 2 lukuun ottamatta vuokra-aikaa, vuokran määrää, rakentamisvelvoitetta, edelleenluovutuskieltoa, tontin osto-oikeutta ja sopimussakkoja.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Liitteet:

Liite 1 Pientalotontin luovutus vuonna 2021 (Bredanniitynkuja 4)  
Liite 2 Maanvuokrasopimus (Bredanniitynkuja 4)

Oheismateriaali:

Ote ajantasakaavasta (Bredanniitynkuja 4)