

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~~ 7-92-14 / *Kirjoitusvirhe korjattu 23.4.2021 (JM, LF-K)* luovuttaminen myymällä ja osoitteessa Bredanniitynkuja 4 sijaitsevan tontin 5-560-13 luovuttaminen vuokraamalla. Tässä käsitellään tontin ~~6-92-14~~ 7-92-14 luovutusmenettelyä ja -ehtoja. Tontin 5-560-13 luovutusmenettely ja -ehdot käsitellään erikseen.

Tontti ~~6-92-14~~ 7-92-14 osoitteessa Pohjoinen Suotie 1

Tontti on voimassa olevassa asemakaavassa Ak 218 (hyväksytty 16.12.2019) osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO-5) (ote ajantasakaavasta **oheismateriaalina**). Tontin rakennusoikeus on 250 k-m<sup>2</sup> yhdelle asunnolle enintään kahteen kerrokseen (kaavakarttaan merkitty rakennusoikeus: 1 II 250) ja lisäksi tontille saa rakentaa erillisen talousrakennuksen 20 k-m<sup>2</sup>. Tontin pinta-ala on 2327 m<sup>2</sup>.

Tontin eteläosa on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu alueen osaksi (s-1), jolla sijaitsee luonnonsuojelulain 49 §:n perusteella suojeltuja liito-oravien lisääntymis- tai levähdyspaikkoja tai tärkeitä kulkuyhteyksiä ja jolla ei saa suorittaa sellaisia toimenpiteitä, että liito-oravan elinympäristö heikentyy tai häviää. Alueen osan pinta-ala on noin 1443 m<sup>2</sup>.

Tontin itäosaan sijoittuu osittain Pohjoinen Heikelintie -kadun rakennettu kulkuväylä. Maankäyttöpäällikkö on hyväksynyt (9.3.2021 § 6, [linkki](#)) rasitesopimuksen kiinteistönmuodostamislain mukaisesta kulkuyhteyksirasitteesta, jotta rakennettu kulkuväylä voi sijaita nykyisellä paikallaan tontin luovutuksesta huolimatta. Ennen tontin luovuttamista tullaan perustamaan kiinteistörekisteriin merkittävä rasite rasitesopimuksen perusteella.

Todettakoon, että tonttia ei ole vielä rekisteröity kiinteistörekisteriin. Tontin lohkomistoimituksen loppukokous pidettiin 12.2.2021. Tontin lohkomistoimituksen yhteydessä perustettiin tontin ajoyhteyttä varten kulkuyhteyksirasite tulevan tontin ~~6-92-15~~ 7-92-15 (Pohjoinen Suotie 3) alueelle voimassa olevan asemakaavan mukaisesti.

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 vuokrasopimuksiin selvitetään ehtoa, joka mahdollistaa vuokran tasotarkistuksen kesken vuokrakauden.

Tontin ~~6-92-14~~ 7-92-14 (Pohjoinen Suotie 1) luovutuksen valmistelussa on huomioitu keskeiset periaatteet. Tontti esitetään myytäväksi avoimella hintakilpailulla talousarvion 2021 kirjauksen perusteella.

#### Tontin luovutusmenettely

Tontti esitetään myytäväksi **liitteen** (Pientalotontin luovutus vuonna 2021 (Pohjoinen Suotie 1)) mukaisesti. Tontti luovutetaan täysi-ikäiselle luonnolliselle henkilölle omatoimiseen rakentamiseen. Tonttia ei luovuteta tällöin esimerkiksi yhtiölle tai rakennusliikkeelle. Tontti luovutetaan vain hyväksytyyn tarjouksen mukaiselle tarjoajalle. Tontinsaajaksi ei ole näin mahdollista lisätä henkilöä, joka ei ole ollut hyväksytyssä tarjouksessa tarjoajana. Tontin Bredanniitynkuja 4 luovutuksesta (vuokraus) poiketen tontti voidaan myös ensisijaisesti luovuttaa henkilölle, jolle kaupunki on aikaisemmin luovuttanut (myynti/vuokraus) tontin tai joka hallitsee kaupungin luovuttamaa tonttia tällä hetkellä, koska luovutus perustuu avoimeen hintakilpailuun. Vuonna 2021 luovutettavia pientalotontteja ei kuitenkaan luovuteta samalle henkilölle.

Tontista kiinnostuneille varataan vähintään neljä viikkoa aikaa perehtyä tontin tietoihin ja täyttää tarjouslomake tontin saamiseksi. Tarjoukseen on merkittävä tontin sitova kauppahinta. Kaupunki pidättää itselleen oikeuden hyväksyä tai hylätä tehdyt tarjoukset. Tontista saadut tarjoukset tuodaan erikseen käsittelyyn, päätöksen tontinsaajasta tekee kaupunginhallitus. Tässä vaiheessa kaupunginhallitus myös hyväksyy kauppakirjan.

#### Kiinteistönkauppakirjaluonnoksesta

Tarjousvaiheessa tonttia koskevaan materiaaliin sisällytetään kiinteistönkauppakirjaluonnos (**oheismateriaalina**). Kauppakirjaluonnos on laadittu huomioiden tonttikohtaiset olosuhteet, kaupungin kiinteistönkauppakirjoissa noudattama käytäntö ja kaupungin päättämät luovutusperiaatteet sekä muutoin tavanomaisin kiinteistönkaupan ehdoin.

Kauppakirjaluonnokseen on sisällytetty rakentamisvelvoite, jonka mukaan tontille on rakennettava kolmen vuoden kuluessa tontin myymisestä asuinrakennus valmiiksi siten, että rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt sen käyttöönotettavaksi. Mikäli tontinsaaja ei täytä rakentamisvelvoitetta määräajassa, tontinsaajan on maksettava sopimussakko. Sopimussakon määrä on 10 % kauppahinnasta jokaiselta alkavalta 12 kuukauden kaudelta, kunnes rakentamisvelvoite on täytetty. Sopimussakkoa tulee kuitenkin maksaa enintään viideltä vuodelta. Kauppakirjaluonnokseen on myös sisällytetty ehto, jonka mukaan tontin luovutus kolmannelle ennen rakentamisvelvoitteen täyttämistä edellyttää myyjän suostumusta. Mikäli tontinsaaja luovuttaa tontin kolmannelle ilman myyjän suostumusta, tontinsaajan on maksettava sopimussakko. Sopimussakon määrä on 50 % kauppahinnasta.

Toimivallasta

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

Kaupunginjohtaja esitetään oikeutettavaksi tekemään tarpeelliset lisäykset ja muutokset liitteeseen.

Yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju:

Yhdyskuntavaliokunta esittää, että kaupunginhallitus päättää

- luovuttaa tontin ~~6-92-14~~ 7-92-14 (Pohjoinen Suotie 1) myymällä liitteen mukaisesti ja

- oikeuttaa kaupunginjohtajan tekemään tarpeelliset lisäykset ja muutokset liitteeseen.

-----

Jäsen Sederholm esitti seuraavaa lisäystä kauppakirjaan: ”Ostaja on tietoinen, että kaupan kohteena olevan tontin eteläosassa on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu alueen osaksi (s-1), jolla sijaitsee luonnonsuojelulain 49 §:n perusteella suojeltuja liito-oravien lisääntymis- tai levähdyspaikkoja tai tärkeitä kulkuyhteyksiä ja jolla ei saa suorittaa sellaisia toimenpiteitä, että liito-oravan elinympäristö heikentyy tai häviää. Alueen osan pinta-ala on noin 1443 m<sup>2</sup>”. Esitys raukesi kannattamattomana.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Liitteet:

Pientalotontin luovutus vuonna 2021 (Pohjoinen Suotie 1)

Oheismateriaali:

Ote ajantasakaavasta (Pohjoinen Suotie 1)

Kiinteistönkauppakirjaluonnos (Pohjoinen Suotie 1)