

Lisätiedot:

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

Kaupan kohde

Kaupunki on saanut kiinteistönluovutusilmoituksen yhtiön ja yksityishenkilön välisestä kiinteistönkaupasta. Kaupassa 27.6.2022 on luovutettu **liitteessä** (luottamushenkilöiden Extranet) esitetty tontti ja sillä sijaitsevat rakennukset. Kauppahinta on 1.325.000 euroa.

Kaupan kohteena oleva tontti on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Alue on rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti sekä maisemallisesti arvokas. Tontin rakennusoikeus on 325 k-m², minkä lisäksi tontilla on rakennusala yksikerroksiselle, enintään 30 k-m² suuruiselle piharakennukselle, autosuojalle tai katokselle.

Tontilla sijaitsee yhden asunnon asuinrakennus sekä erillinen talousrakennus. Asuinrakennuksen kerrosala on rakennus- ja huoneistorekisterin mukaan 320 k-m² ja talousrakennuksen 38 k-m². Asuinrakennus on kauppakirjan perusteella valmistunut vuonna 1903. Asuinrakennus sisältyy Kauniaisten rakennusinventointiin (ote Kauniaisten rakennusinventoinnista **oheismateriaalina** luottamushenkilöiden Extranet) ja rakennus on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu suojeltavaksi rakennukseksi (sr). Kauppakirjassa mainitaan, että asuinrakennusta on peruskorjattu laajalti, mutta rakennus vaatii edelleen kunnostustoimenpiteitä ja jatkuvaa ylläpitoa.

Tontin mahdolliset kehittämistoimenpiteet

Maankäytön yleissuunnitelman (Masu 2) mukaan muiden (kuin ns. Meurmanin 12.11.1964 vahvistuneen asemakaavan Ak 33) kaava-alueiden isoilla yli 4.500 m² tonteilla voidaan tapauskohtaisesti harkita rakennusoikeuden määrää, mikäli alueen maankäytölliset tavoitteet ja kaavoitushistoria tukevat tontin kehittämistä. Masu 2:n mukaan kehittämisperiaatteet ovat ohjeena asemakaavoja muutettaessa ja asemakaavamuutoksen yhteydessä harkitaan soveltuvuus tapauskohtaisesti ottaen huomioon tontin sijaintitekijät kuten maasto, tontin muoto, rakennuskanta, ympäröivät tontit ja niin edelleen.

Masu 2:n kehittämisperiaatteet on huomioitu voimassa olevan asemakaavan kaavatyössä. Kaavatyössä on tutkittu alueelle sijoitettavan rakennusoikeuden määrä ja sijoittuminen maastoon sekä mahdollistettu silloisen tontin alueen jakaminen useammaksi, kooltaan väljäksi nykyiseksi tontiksi. Kaavatyössä on huomioitu myös alueen rakennus- ja kulttuurihistorialliset sekä maisemalliset arvot ja liittyminen Gallträskin maisema-alueeseen. Voimassa oleva asemakaava on toteutunut.

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 kiinteistönkaupan tekemisestä. Etuostoa käyttäessään kaupungin tulee korvata ostajalle kauppahinta ja kaupan tekemisestä aiheutuneet välittömät kustannukset.

Yhteenvedo

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

Etuosto-oikeutta ei esitetä käytettäväksi. Tontti sijaitsee rakennetulla pientaloalueella. Kaupungilla ei ole omaa tarvetta tontille rakennuksineen eivätkä alueen maankäytölliset reunaehdot ja tontin kaavoitushistoria anna tukea tontin kehittämislle.

Yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju:

Yhdyskuntavaliokunta esittää kaupunginhallitukselle, että Kauniaisten kaupunki ei käytä etuosto-oikeuttaan liitteessä esitetyn tontin ja sillä sijaitsevien rakennusten 27.6.2022 tehdyssä kiinteistönkaupassa.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Liitteet:

Kaupan kohde (Extranet)

Oheismateriaali:

Ote Kauniaisten rakennusinventoinnista (Extranet)