

Etuosto-oikeuden käyttäminen kiinteistönluovutuksessa (7. kaupunginosa)

YLKV 14.02.2023 § 16

70/10.00.01.05.01/2023

Lisätiedot:

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

Kaupan kohde

Kaupunki on saanut 17.1.2023 kiinteistönluovutusilmoituksen yksityisten tahojen välisestä kiinteistönkaupasta. Kiinteistönkaupassa 17.1.2023 on luovutettu tontti ja sillä sijaitsevat rakennukset, kaupan kohde on esitetty **liitteessä** (ei julkaista, KuntaL 140.1 §). Kauppahinta on 980.000 euroa, noin 1633 €/k-m².

Kaupan kohteena oleva tontti on voimassa olevassa asemakaavassa Ak 108 (vahvistettu 19.1.1990) osoitettu asuinpientalojen korttelialueeksi (AP-1). Tontin rakennusoikeus on 600 k-m². Tontille saa rakentaa enintään kolme asuntoa. Asunnot saa sijoittaa erillisiin rakennuksiin.

Tontilla sijaitsee rakennus- ja huoneistorekisterin mukaan vuonna 1970 valmistunut omakotitalo. Kaupakirjan mukaan rakennus/kiinteistö on vuokrattu toistaiseksi voimassaolevalla vuokrasopimuksella. Kaupakirjan mukaan rakennus myydään purkukuntoisena.

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.

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.

Yhteenveto

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

Etuosto-oikeutta ei esitetä käytettäväksi. Tontti sijaitsee rakennetulla pientaloalueella ja rajoittuu toisiin pientalotontteihin. Tontin nykyinen rakennusoikeus vastaa ympäristön tonttien rakennusoikeutta ja siinä on huomioitu maasto-olosuhteet. Kaupungilla ei ole omaa tarvetta tontille ja voimassa oleva asemakaava on toteuttamiskelpoinen.

Yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju:

Yhdyskuntavaliokunta esittää kaupunginhallitukselle, että Kauniaisten kaupunki ei käytä etuosto-oikeuttaan liitteessä esitetyn kohteen 17.1.2023 tehdyssä kiinteistönkaupassa.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Liitteet:

EI JULKAISTA Kiinteistönkaupan 17.1.2023 kohde