

Tontin 7-93-1 (Pohjoinen Heikelintie 12) luovutusmenettely ja -ehdot

YLKV 04.04.2023 § 37

175/10.00.02.00/2023

Lisätiedot:

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

Vuoden 2023 talousarvioon sisältyy vuodelta 2022 siirtynyt tontin 7-93-1 (Pohjoinen Heikelintie 12) ja tontilla sijaitsevan rakennuksen (Villa Hagelstam) luovutus.

Tontti 7-93-1 (Pohjoinen Heikelintie 12)

Tontin pinta-ala on 3510 m². Tontilla on voimassa olevassa asemakaavassa Ak 218 ”Pohjoinen Suotie 1-3, Pohjoinen Heikelintie 10-12” (hyväksytty 16.12.2019). Tontti on asemakaavassa osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Tontin rakennusoikeus on yhteensä 770 k-m² olemassa olevalle rakennukselle ja kahdelle rakentamattomalle rakennuspaikalle, minkä lisäksi tontille saa rakentaa kolme talousrakennusta yhteensä 60 k-m² ja auton säilytyspaikan (autokatos). Tontilla sijaitseva rakennus on asemakaavassa osittain suojeltu kulttuurihistoriallisesti ja ympäristön kannalta arvokkaana rakennuksena (sr-1). (ote ajantasa-asetuksesta ja kaavamääräykset **oheismateriaalina**)

Rakennus (Villa Hagelstam / Heikelintien päiväkot)

Rakennus on valmistunut vuonna 1910 asuinkäyttöön Magnus Hagelstamin perheelle. Myöhemmin rakennus toimi mm. virkistyskotina ja täysihoidolana. Rakennus tunnettiin tällöin nimellä Villa Solhälla. Kauniaiasten kauppala osti rakennuksen vuonna 1941 suomalaista kansakoulua varten ja rakennukseen tehtiin suurehko laajennus 1940-luvulla. Koulu toimi rakennuksessa vuoteen 1956, minkä jälkeen rakennus peruskorjattiin päiväkotikäyttöön vuosiksi 1966-2016. Viime vuodet rakennus on ollut tyhjillään tai tilapäisessä käytössä tarpeen mukaan. Rakennus- ja huoneistorekisterissä rakennuksen kerrosala on 495 k-m².

Tilakeskus on joulukuussa 2022 päivittänyt rakennuksen PTS-kuntoarvion (**oheismateriaalina**, ei julkaista, KuntaL 140 §). PTS-kuntoarvion tarkoituksena on kuvata rakennuksen rakenne-, LVI- ja sähkötekniisten järjestelmien nykytila ja korjaustarpeet 10 vuoden ajanjaksolle. Rakennetekniikassa on merkittäviä korjaustarpeita painottuen tarkastelujakson alkupuolelle, muun muassa ulkoseinien korjaus ja huoltomaalaus sekä ikkunoiden uusiminen, toisen kerroksen asunnon kunnostaminen ja tuulettuvan alustilan puhdistaminen. LVI-tekniikan osalta peruskorjaustoimenpiteitä tarkastelujaksolla edellyttävät muun muassa lämmöntuotantolaitteet, käyttövesi- ja viemäriputket sekä ilmanvaihtojärjestelmä. Sähkötekniikan järjestelmät ovat teknisen käyttöikänsä päässä ja niiden kokonaisvaltaiseen uusimiseen tulee varautua tarkastelujakson aikana. Korjauskustannustarkastelun perusteella arvioidut kustannukset tarkasteluajanjaksolla ovat yhteensä noin 480 000 euroa. Tilakeskuksen suunnitelmissa on suorittaa rakennuksessa kuntoarviossa esiin tuotuja akuutteja korjauksia tämän vuoden aikana.

Rakennus on asemakaavassa osittain suojeltu siten, että rakennuksen 1940-luvun laajennusta ei ole suojeltu. Tällöin rakennukseen tehdyn laajennuksen purkaminen on mahdollista. Rakennukseen tehdyn laajennuksen purkaminen on

edellytyksenä tontilla sijaitsevan toisen rakentamattoman rakennuspaikan rakentamiselle.

Rakennuksen lisäksi tontilla sijaitsee ulkovarasto, katos- ja leikkimökkirakennelmia sekä leikkivälineitä.

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.

Tontin 7-93-1 luovutuksen valmistelussa on huomioitu keskeiset periaatteet. Tontin luovutustavaksi on talousarviossa 2023 linjattu myynti huomioiden tontin tarkoituksenmukainen toteuttaminen yhtenä kokonaisuutena ja tontilla sijaitseva osittain suojeltu huvilarakennus. Tontti esitetään myytäväksi avoimella hintakilpailulla talousarvion kirjauksen mukaisesti.

Luovutusehdot ja -menettely

Tontti 7-93-1 ja sillä sijaitseva rakennus (myöhemmin Kohde) esitetään myytäväksi **liitteen** (Luovutusehdot ja -menettely, Pohjoinen Heikelintie 12) mukaisesti.

Kohde myydään avoimella hintakilpailulla. Kohde voidaan luovuttaa yhtiölle, rakennusliikkeelle tai luonnolliselle henkilölle. Kohde luovutetaan vain hyväksytyyn tarjouksen mukaiselle tarjoajalle. Kohteen saajaksi ei ole näin mahdollista lisätä tahoa, joka ei ole ollut mukana hyväksytyssä tarjouksessa. Kohteen myynnin perustuessa avoimeen hintakilpailuun voidaan Kohde myydä myös taholle, jolle kaupunki on aikaisemmin luovuttanut (myynti/vuokraus) tontin tai joka hallitsee kaupungin luovuttamaa tonttia tällä hetkellä.

Kohteesta kiinnostuneille varataan vähintään neljä viikkoa aikaa perehtyä Kohteen tietoihin, tutustua Kohteeseen ja tehdä Kohteesta tarjous. Tarjoukseen on merkittävä Kohteen sitova kauppahinta. Kohteesta saadut tarjoukset tuodaan erikseen käsittelyyn, päätöksen Kohteen saajasta tekee kaupunginhallitus. Tässä vaiheessa kaupunginhallitus myös hyväksyy kauppakirjan. Kaupunki pidättää itselleen oikeuden hyväksyä tai hylätä saadut tarjoukset.

Kauppakirjaan sisällytetään ehdot rakentamisveloitteesta ja edelleenluovutusrajoituksesta. Rakentamisveloitteen mukaan tontin asuinrakennusoikeudesta on vähintään 80 % oltava rakennettuna kolmen vuoden

kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta valmiiksi siten, että rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt sen käyttöön otettavaksi. Tontin asemakaavan mukaisesta asuinrakennusoikeudesta 80 % tarkoittaa 616 k-m². Jos tontilla olevan rakennuksen laajennusta ei pureta, rakentamisvelvoite edellyttää toisen erillistalon rakennuspaikan rakentamista. Jos tontilla olevan rakennuksen laajennus puretaan, rakentamisvelvoite edellyttää molempien erillistalon rakennuspaikkojen rakentamista. Mikäli rakentamisvelvoitetta ei ole täytetty määräajassa, tontinsaajan on maksettava sopimussakkona 10 % tontin kauppahinnasta jokaiselta alkavalta 12 kuukauden kaudelta, kunnes rakentamisvelvoite on täytetty. Sopimussakkoa tulee kuitenkin maksaa enintään viideltä vuodelta. Edelleenluovutusrajoituksen mukaan tontin tai sen osan luovuttaminen kolmannelle ennen rakentamisvelvoitteen täyttämistä edellyttää kaupungin suostumusta. Mikäli tontti tai sen osa luovutetaan kolmannelle ennen rakentamisvelvoitteen täyttämistä ilman kaupungin suostumusta, tontinsaaja on velvollinen maksamaan sopimussakkona 50 % tontin kauppahinnasta. Tontin osalla tarkoitetaan tontin määräosaa tai määrääalaa.

Kohteen myynnissä hyödynnetään tarvittaessa kiinteistönvälityspalvelua perusteluina erityisesti Kohteen näyttöjen sujuva järjestäminen (myös iltaisin ja viikonloppuisin) sekä kiinteistönvälittäjän asiantuntemuksen ja asiakasverkostojen hyödyntäminen. Kiinteistönvälityspalvelun käyttäminen valmistellaan ja siitä päätetään erikseen. Kiinteistönvälityspalvelua käytettäessä liite päivitetään tarvittavilta osin.

Kaupunginjohtaja esitetään oikeutettavaksi tekemään täydennykset sekä mahdolliset tarpeelliset tarkennukset ja korjaukset liitteeseen.

Kohteen luovutuksen ajankohta

Rakennus on toistaiseksi tilapäisessä käytössä, joka on alkanut keväällä 2022. Tällä tietoa rakennuksen tilapäinen käyttö saattaa jatkua vuoden 2023 loppuun saakka. Kohteen luovutusta ei esitetä toteutettavaksi, ennen kuin rakennuksen tilapäinen käyttö on päättynyt. Mikäli Kohteen luovutusta ei voida toteuttaa vuonna 2023, siirtyy Kohteen luovutus eteenpäin, seuraavaksi vuodelle 2024. Kohteen luovutus valmistellaan aloitettavaksi, kun rakennuksen tilapäisen käytön päättymisajankohta on tiedossa.

Toimivallasta

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

Yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju:

Yhdyskuntavaliokunta esittää, että kaupunginhallitus päättää, että

- tontti 235-7-93-1 (Pohjoinen Heikelintie 12) ja sillä sijaitseva rakennus myydään liitteen mukaisesti,
- kaupunginjohtaja oikeutetaan tekemään täydennykset sekä mahdolliset tarpeelliset tarkennukset ja korjaukset liitteeseen,
- tontin ja sillä sijaitsevan rakennuksen myynnissä on mahdollista käyttää kiinteistönvälityspalvelua
- mikäli tontin ja sillä sijaitsevan rakennuksen luovutusta ei rakennuksen tilapäisestä käytöstä johtuen voida toteuttaa vuonna 2023, käsitellään talousarviomuutos luovutuksen siirtämisestä vuodelle 2024 erikseen.

Puheenjohtaja Saarela esitti jäsen Helkkulan ja jäsen Björkin kannattamana päätökseen seuraavaa lisäystä: Selvitetään tulisiko kohteen luovutus mahdollistaa myös luonnollisille henkilöille (monikko), luonnollisten henkilöiden yhteenliittymälle tai perustettavan yhtiön lukuun. Esitys sai valiokunnan yksimielisen kannatuksen.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin. Lisäksi valiokunta kehottaa yhdyskuntatoimea selvittämään tulisiko kohteen luovutus mahdollistaa myös luonnollisille henkilöille (monikko), luonnollisten henkilöiden yhteenliittymälle tai perustettavan yhtiön lukuun.

Liitteet:

Luovutusehdot ja –menettely, Pohjoinen Heikelintie 12

Oheismateriaali:

Ote ajantasa-asemakaavasta ja kaavamääräykset
EI JULKAISTA Rakennuksen PTS-kuntoarvio