

Etuosto-oikeuden käyttäminen kiinteistönluovutuksessa (3. kaupunginosa)

YLKV 12.12.2023 § 107

622/10.00.01.05.01/2023

Lisätiedot:

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

#### Kaupan kohde

Kaupunki on saanut 1.12.2023 kiinteistönluovutusilmoituksen yksityisten tahojen välisestä kiinteistönkaupasta. Kiinteistönkaupassa 30.11.2023 on kauppakirjan perusteella luovutettu tontti ja siihen kohdistuva vapaarahoitteiseen asuntotuotantoon vahvistettu rakennusoikeus. Kaupan kohde on esitetty **liitteessä** (ei julkaista). Kauppahinta on 2.833.309,23 euroa, noin 1349 €/k-m<sup>2</sup>. Kaupassa on myyjä- ja ostajatahojen lisäksi osapuolena toteuttajataho, joka vastaa tontin rakentamisesta kokonaisuudessaan.

Kaupan kohteena oleva tontti on voimassa olevassa asemakaavassa Ak 220 (hyväksytty 10.10.2022) osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Tontin rakennusoikeus on 2100 k-m<sup>2</sup>. Tontille saa sijoittaa maanalaisen pysäköintitilan.

Tontilla sijaitsee rakennus- ja huoneistorekisterin mukaan vuonna 1966 valmistunut asuntolarakennus. Kauppakirjan mukaan rakennus tullaan purkamaan.

#### Tontin mahdolliset kehittämistoimenpiteet

Tonttia koskeva asemakaava on tullut voimaan 16.12.2022. Asemakaavan tavoitteena on ollut kaava-alueen nykytoimintojen kehittämisen lisäksi mahdollistaa alueelle asuinkerrostalorakentamista. Asemakaavan toteuttaminen on alkamassa eikä tontin uudelleen kehittäminen tässä tilanteessa ole tarkoituksenmukaista.

#### 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 m<sup>2</sup>. 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. Voimassa oleva asemakaava on toteuttamiskelpoinen. Kaupungilla ei ole omaa tarvetta tontille.

Yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju:

Yhdyskuntavaliokunta esittää kaupunginhallitukselle, että Kauniaisten kaupunki ei käytä etuosto-oikeuttaan liitteessä esitetyn kohteen 30.11.2023 tehdyssä kiinteistönkaupassa.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Liitteet:

EI JULKAISTA Kiinteistönkaupan 30.11.2023 kohde

Jakelu:

Kaupunginhallitus