

Lisätiedot:

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

Kaupan kohde

Kaupunki on 26.6.2025 vastaanottanut kiinteistönluovutusilmoituksen yksityishenkilöiden välisestä kiinteistönkaupasta. Kaupassa 17.6.2025 on luovutettu liitteessä (ei julkaista) esitetyt tontit ja toisella tontilla sijaitseva rakennus. Kauppahinta on 2.000.000 euroa.

Kaupan kohteena olevat tontit on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu enintään kaksihuoneistoisten asuintalojen korttelialueeksi (Ao). Tonttien rakennusoikeus on yhteensä 1361 k-m².

Rakennetulla tontilla sijaitsee kaupungin rakennus- ja huoneistorekisterin perusteella omakotitalo, jonka kerrosala on 290 k-m². Rekisterin mukaan omakotitalo on valmistunut vuonna 1920.

Omakotitalo sisältyy Kauniaisten rakennusinventointiin (ote Kauniaisten rakennusinventoinnista oheismateriaalina, ei julkaista). Omakotitaloa ei ole osoitettu suojeltavaksi rakennukseksi (sr) voimassa olevassa asemakaavassa.

Tontin mahdolliset kehittämistoimenpiteet

Tontit sijaitsevat rakennetun pientaloalueen keskellä. Maankäytön yleissuunnitelmassa (Masu 2) mainituista kehittämistoimenpiteistä rakennettuun tonttiin soveltuisi toimenpiteenä enimmäisrakennusoikeuden jakaminen vapaasti enintään kolmen (3) asunnon kesken tontin kehittämisen kohdistuessa kuitenkin erityisesti rakennus- ja kulttuurihistoriallisten arvojen huomioimiseen (asemakaavan muutos). Rakentamattomaan tonttiin Masu 2:n kehittämistoimenpiteet eivät sovellu.

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.

Etusto-oikeutta ei esitetä käytettäväksi. Tontit sijaitsevat rakennetulla pientaloalueella. Kaupungilla ei ole omaa tarvetta tonteille, joista toinen on rakennettu. Rakennetun tontin kehittäminen keskittyisi rakennus- ja kulttuurihistoriallisten arvojen huomioimiseen sekä tontilla jo olevan rakennusoikeuden uudelleen jakamiseen. Rakentamattomaan tonttiin kehittämistoimenpiteet eivät sovellu.

Yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju:

Yhdyskuntavaliokunta esittää kaupunginhallitukselle, että Kauniaisten kaupunki ei käytä etusto-oikeuttaan liitteessä esitettyjen tonttien ja toisella tontilla sijaitsevan rakennuksen 17.6.2025 tehdyssä kiinteistönkaupassa.

Päätös:

Liitteet:

EI JULKAISTA Kiinteistönkaupan 17.6.2025 kohde

Oheismateriaali:

EI JULKAISTA Ote Kauniaisten rakennusinventoinnista