

Lisätiedot:

kaupunginjohtaja Christoffer Masar, puh. 050 4110163
yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju, puh. 050 304 1234
kaupunginlakimies Lena Filipsson-Korento, puh. 050 3540121
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Kaupunginhallitus päätti keväällä 2024, että kaupungin kokonaan omistama yhtiö Oy Granilla Ab ja yhdessä HOASin kanssa (kaupunki 51 % ja HOAS 49 %) omistama Kiinteistö Oy Juus – Fastighets Ab (jäljempänä Juus) lähdetään myymään (KH 15.4.2024 (§ 54) ja 27.5.2024 (§ 78)).

Granilla ja Juus ovat ns. ara-kohteita, jotka voidaan luovuttaa vain tietyille hyväksytyille tai Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen (jäljempänä Varke; aiemmin Ara) nimeämille tahoille. Varke vahvistaa rajoitusten alaisen ara-kohteen luovutuskorvauksen luovutuksensaajan nimeämisen yhteydessä. Luovutuskorvaus on samalla ara-kohteen korkein luovutushinta. Näin ollen Granillan ja Juusin tulevassa luovutuksessa luovutushinta on etukäteen määriteltä ja luovutuksensaaja tulee valita muilla kaupungin intressiä tukevien tekijöiden perusteella kuin hinnalla.

Kaupunginhallituksen hyväksymään 14 taholle lähetettyyn ja kaupungin kotisivuilla julkaistuun tarjouspyyntöön saatiin kaksi tarjousta: TA-Yhtymä Oy -konsernilta ja Amplus Holding Oy / Avara Oy Amplus Kodit Oy:n lukuun. Molemmat tarjoajat antoivat tarjouksen molempien yhtiöiden osalta, ja tarjoukset sisälsivät varsin alustavat suunnitelmat jatkokehittämisestä sekä referenssit Ara-vuokraustoiminnasta. Tarjoukset ovat indikatiivisia ja edellyttävät due diligence -tarkastusta. Kaupunginhallitus päätti 18.11.2024 (§ 161) aloittaa neuvottelut molempien tarjoajien kanssa.

Kaupunginhallituksen kokouksessa 1.9.2025 (§ 144) TA-Yhtymä Oy:n ja Avara Oy:n edustajat esittelivät lyhyesti suunnitelmiaan luovutettavien kohteiden suhteen. Kaupunginhallituksen kokouksessa 1.9.2025 esitetyt esitykset ovat **oheismateriaalina** (ei julkaista).

Vaikka luovutuskorvausten lopullinen määrä on vielä selvittämättä, on viranhaltijavalmistelussa sittemmin katsottu mahdolliseksi edetä asiassa, koska luovutuksensaaja tulee tosiaan valita muilla kaupungin intressiä tukevien tekijöiden perusteella kuin hinnalla. Koska kohteisiin perehtyminen ja tarkempien suunnitelmien laatiminen vie tarjoajien voimavaroja, tämä olisi myös tarjoajien intressissä.

Reunaehdot tulevalle luovutukselle

Tarjouspyynnön mukaan tulevassa luovutuksessa noudatetaan seuraavia reunaehtoja:

- Yhtiöiden osakekanta luovutetaan kokonaisuudessaan yhdelle luovutuksensaajalle. Ensisijaisena tavoitteena on luovuttaa Granilla ja Juus samalle luovutuksensaajalle, mutta tarjouksen voi toissijaisesti antaa

ehdollisena vain toisen yhtiön osalta, jolloin luovutuksensaajina voi siten olla yhteensä kaksi (Granillan kohdalla eri kuin Juusin kohdalla).

- Juusin osakekanta luovutetaan yhdelle luovutuksensaajalle, vaikka luovuttajana onkin kaksi omistajatahoa.
- Kohteet luovutetaan kokonaisuudessaan varoineen ja velkoineen.
- Luovutuksensaajan tulee kauppakirjassa sitoutua siihen, että Ara-asuntojen määrä Kauniaisissa on (nykyisten) Ara-rajoitusten päättymisen jälkeenkin vähintään 140 asuntoa Granillan luovutuksensaajan kohdalla ja vähintään 60 asuntoa Juusin luovutuksensaajan kohdalla.
- Kiinteistökohteiden vuokraamia maa-alueita ei myydä.

Lisäksi on ilmoitettu, että yhteistyötahon valinnassa painotetaan muun muassa seuraavia seikkoja:

- Kaupunkistrategiassa (2023—2030) esitettyjen erilaisten tavoitteiden huomioiminen, erityisesti strategian kohdassa 2 mainitut.
- Kutakin kohdetta ympäröivän alueen huomioiminen tulevassa mahdollisessa kiinteistökehityksessä.
- Asuntokannan monipuolisuuden kehittäminen vastaamaan nykyistä paremmin asukkaiden tarpeisiin eri elämänvaiheissa.
- Kaupungin ikääntyvän väestön huomioiminen.
- MAL-sopimusten asuntotuotantotavoitteiden ja kohtuuhintaisten asuntojen huomioiminen kohteiden kiinteistökehityksessä.
- Nykyisten asukkaiden huomioon ottaminen luovutuksen jälkeen.
- Asukkaiden huomioiminen mahdollisissa myöhemmissä muutostilanteissa.

Tarjouspyyntö ja kysymyksessä olevien ARA-kohteiden tarkemmat tiedot ovat **oheismateriaalina**.

Tarjoajien esittely

TA-yhtiöllä on 50-vuoden kokemus kiinteistövarallisuuden johtamisesta ja hallinnoinnista, käytännössä sen kaikilla osa-alueilla. Yhtiössä hoidetaan suurin osa tarpeellisista palveluista itse omalla henkilökunnalla; ostopalveluita käytetään kiinteistöhoitoon ja -huoltoon sekä vähäistä isompiin korjauksiin ja kunnossapitoon.

Yhtiön tarkoitus on pyrkiä säilyttämään ja kunnostamaan nykyiset kiinteistöt (pois lukien Jarl Hemmerinkujalla ja Lindstedtintiellä sijaitsevat kohteet). Yhtiön suunnitelma sisältää mahdollisuuden täydennysrakentamiseen tai purkavaan uudisrakentamiseen, mikäli myöhempi tarkastelu antaa sille aihetta. Tavoitteena on löytää parhaita ratkaisuja omaisuuden arvon ja käytettävyyden lisäämiseksi. Yhtiön suunnitelma sisältää myös mahdollisuuden omaisuuden myyntiin tilanteen niin vaatiessa.

Jarl Hemmerinkujalle ehdotetaan monipuolisia lyhyen korkotuen vuokra-asuntoja, joissa hyödynnetään tonttien täysi potentiaali. Myös muut rahoitusmuodot mahdollisia (pitkä korkotuki, vapaarahoitteiset vuokra- tai omistusasunnot). Jarl Hemmerinkujalle esitetään rakennusoikeuden kaksinkertaistamista, kerros määrän lisäämistä yhdellä (1->2), asuntojen määrän lisäämistä 8:lla (26->34) sekä asuntojen kokojen muuttamista pienistä isompiin. Huoneistojakauma on monipuolinen, mutta selvästi perheasuntopainotteinen.

Lindstedtintiellä kaikki tuotantomuodot olisivat mahdollisia. Tontille suunnitellaan ensisijaisesti maltillisen hintaisia omistusasuntoja, mutta myös muut asumismuodot ovat mahdollisia (vapaarahoitteisia tai pitkän tai lyhyen

korkotuen vuokra-asuntoja). Kohteeseen ehdotetaan rakennusoikeuden korottamista 50 %illa, kerrosmäärän osittaista lisäämistä yhdellä (2->3), asuntojen määrän lisäämistä 4:lla (21->25) sekä asuntojen kokojen muuttamista pienistä isompiin. Huoneistojakauma on monipuolinen.

Esteettömyys ja ympäristönäkökulmat huomioidaan kummassakin kohteessa.

Avara on asumiseen erikoistunut kiinteistösijoittamisen, varainhoidon ja kiinteistöjohtamisen kumppani. Yhtiö on yksityisomisteinen. Vuonna 2020 perustettu oma kiinteistöjohtamisen liiketoiminta vastaa asuntojen vuokrauksesta, asukkaiden asiakaspalvelusta sekä kohteiden isännöinnistä.

Avaran esitys perustuu ajatukseen, jossa kohteet jaetaan kahteen eri kategoriaan: kehitettävät kohteet ja nykykäytössä pidettävät kohteet. Esityksen taustalla on tahtotila varmistaa kaupungin kehittyminen, laadukkaiden vuokra-asuntojen saatavuus Kauniaisissa ja merkittävän taloudellisen hyödyn tuottaminen kiinteistökehityksen kautta.

Kehitettävissä kohteissa käynnistettäisiin kaavamuutosprosessi, jolla tähdätään kiinteistön merkittävään arvonnousuun. Kehitettävät kohteet jäävät edelleen kaupungin omistukseen ja ne myydään kohde kerrallaan heti kaavamuutoksen tultua lainvoimaiseksi. Avara huolehtii kehitettävien kohteiden hallinnoinnista ja vuokrauksesta kaavamuutoksen ajan, mikä mahdollistaa kaupungin oman organisaation purkamisen heti.

Kehitettäviin kohteisiin kuuluvat:

- Heikelinkuja (asuntojen määrä vähenisi 31->20-30, omistusasumista, rakennuspaikat myytäisiin markkinaehtoisesti)
- Jarl Hemmerinkuja (asuntojen määrä vähenisi 26->15-25, omistusasumista, rakennuspaikat myytäisiin markkinaehtoisesti)
- Lindstedtintie (vapaarahoitteinen vuokra-asuminen, kiinteistö myytäisiin myöhemmin kaupungilta suoraan Avara Oy:n hallinnoimalle asuinkiinteistörahastolle, asuntojen määrä nousisi merkittävästi 21->55-75)
- Urheilutie (vapaarahoitteinen vuokra-asuminen, kiinteistö myytäisiin myöhemmin kaupungilta suoraan Avara Oy:n hallinnoimalle asuinkiinteistörahastolle, asuntojen määrä nousisi merkittävästi 20->55-75)

Nykykäytössä pidettävät kohteet (Kerankuja, Mätäskuja, Puutarhatie, Juusintie) myytäisiin Amplus Kodit Oy:lle luovutuskorvaushintaan sovittavana ajankohtana.

Todettakoon, että kummankin tarjoajan suunnitelmat ja ehdotukset ovat varsin alustavat ja edellyttävät mm. kaavamuutoksia. Molemmat tarjoajat ovat tietoisia, että kaupunki ei voi kaupanteon yhteydessä sitoutua kaavoituksellisiin ratkaisuihin. Tässä vaiheessa ei siis tule ottaa tarkemmin kantaa esitettyihin ratkaisuihin, muutoin kuin pääpiirteiden osalta.

Neuvottelukumppanien vertailu suhteessa asetettuihin reunaehtoihin ja painotuksiin

Kaupunki on myymässä koko osakekantansa Granillasta (ei siis 7 eri paikalla sijaitsevaa kohdetta). Teoriassa on mahdollista, että Granilla myy jonkun kohteen erikseen, mutta toimintatapa ei vastaa kaupungin tarjouspyynnössä esittämää. Olisi hyvän hallinnon periaatteiden vastaista muuttaa toimintatapaa kesken prosessin ilman uutta tarjouskilpailua.

Avaran esityksen mukaan kaupungille tulisi tulevaisuudessa myyntituloja (n. 10 miljoonaa) kohteiden rakennuspaikkojen myynnistä. Tarjouspyynnössä on kuitenkin ilmoitettu, että kiinteistökohteiden vuokraamia maa-alueita ei myydä. Toimintatavan muutos kesken prosessin ei ole hyvän hallinnon periaatteiden mukaista, vaan vaatisi uuden tarjouskilpailun.

Avaran esityksen mukaan kehitettävien kohteiden kohdalla käynnistettäisiin kaavamuutos, jonka valmistuttua nykyiset rakennukset purettaisiin ja rakennettaisiin uudet vapaarahoitteiset asunnot. Kohteet jäisivät tässä vaiheessa kaupungin omistukseen, kohteiden hallinnoinnin kuitenkin siirtyessä Avaralle jo tässä vaiheessa. Todettakoon, että esitykseen sisältyy epävarmuustekijöitä myyntitulojen toteutumisen osalta sekä, että on hyvinkin todennäköistä, että Varke ei suostuisi ara-kohteiden purkamiseen ennenaikaisesti elleivät kohteet jatkossakin pysyisi ara-kohteina (muissa kehitettävissä kohteissa kuin Heikelinkujalla ara-rajoitukset päättyvät vuosien 2030-2034 aikana). Myynti suoraan markkinalla toimivalle ei onnistu kuntalain 130 §:n takia. Lisäksi kohteiden jäädessä kaupungin omistukseen, kaupungille edelleen jäisi omistajana kohteiden hallinnointiin liittyviä tehtäviä. Esitys ei myöskään vastaa tältä osin tarjouspyynnössä ollutta vaatimusta ara-kohteiden riittävästä määrästä jatkossa.

Kaupungin oma näkemys kohteiden kunnosta vastaa tarjoajien näkemystä Jarl Hemmerinkujan ja Lindstedtintien osalta.

Yhteenvedo reunaehdoista ja painotuksista alla:

Luovutuksessa huomioitavat reunaehdot	TA-Yhtymä Oy -konserni	Amplus Holding Oy / Avara Oy Amplus Kodit Oy:n lukuun
Yhtiöiden osakekanta luovutetaan kokonaisuudessaan yhdelle luovutuksensaajalle. Ensisijaisena tavoitteena on luovuttaa Granilla ja Juus samalle luovutuksensaajalle, mutta tarjouksen voi toissijaisesti antaa ehdollisena vain toisen yhtiön osalta, jolloin luovutuksensaajina voi siten olla yhteensä kaksi (Granillan kohdalla eri kuin Juusin kohdalla).	ok	Kehitettävät kohteet jäisivät kaupungin omistukseen.
Juusin osakekanta luovutetaan yhdelle luovutuksensaajalle, vaikka luovuttajana onkin kaksi omistajatahoa.	ok	ok
Kohteet luovutetaan kokonaisuudessaan varoineen ja velkoineen.	ok	ok

Luovutuksessa huomioitavat reunaehdot	TA-Yhtymä Oy -konserni	Amplus Holding Oy / Avara Oy Amplus Kodit Oy:n lukuun
Luovutuksensaajan tulee kauppakirjassa sitoutua siihen, että Ara-asuntojen määrä Kauniaisissa on (nykyisten) Ara-rajoitusten päättymisen jälkeenkin vähintään 140 asuntoa Granillan luovutuksensaajan kohdalla ja vähintään 60 asuntoa Juusin luovutuksensaajan kohdalla.	123 / 149* Granillan osalta; Juusin osalta ei muutosehdotusta *riippuu Jarl Hemmerinkujan ja Lindstedtintien rahoitusratkaisuista	72* Granillan osalta; Juusin osalta ei muutosehdotusta *4 ns. kehitettävää kohdetta poistuu
Kiinteistökohteiden vuokraamia maa-alueita ei myydä.	ok	Kehitettävät kohteet myytäisiin.

Valinnassa painotetaan	TA-Yhtymä Oy -konserni	Amplus Holding Oy / Avara Oy Amplus Kodit Oy:n lukuun
<i>Kaupunkistrategiassa 2023–2030 esitettyjen erilaisten tavoitteiden huomioiminen, erityisesti strategian kohdassa 2 mainitut. Huom! Strategia ei enää voimassa 2026 alkaen eikä uudessa strategiassa ole vastaavia tavoitteita.</i>	-	-
Kutakin kohdetta ympäröivän alueen huomioiminen tulevassa mahdollisessa kiinteistökehityksessä.	ok	ok
Asuntokannan monipuolisuuden kehittäminen vastaamaan nykyistä paremmin asukkaiden tarpeisiin eri elämänvaiheissa.	perheasunnot, esteettömyys	perheasunnot
Kaupungin ikääntyvän väestön huomioiminen.	Kts ed. kohta	Kts ed. kohta

Valinnassa painotetaan	TA-Yhtymä Oy -konserni	Amplus Holding Oy / Avara Oy Amplus Kodit Oy:n lukuun
MAL-sopimusten asuntotuotantotavoitteiden ja kohtuuhintaisten asuntojen huomioiminen kohteiden kiinteistökehityksessä.	myös lyhyen korkotuen vuokra-asuntoja	kehitettävät kohteet vapaarahoitteiset + omistusasumista
Nykyisten asukkaiden huomioon ottaminen luovutuksen jälkeen.	Ei erikseen mainintaa, kts muut kohdat. Toimintatapojen erojen vuoksi voidaan kuitenkin olettaa, että TA:n tarjous vastaa paremmin tätä kuin Avaran.	Ei erikseen mainintaa, kts muut kohdat. Toimintatapojen erojen vuoksi voidaan kuitenkin olettaa, että TA:n tarjous vastaa paremmin tätä kuin Avaran.
Asukkaiden huomioiminen mahdollisissa myöhemmissä muutostilanteissa.	Ei erikseen mainintaa, kts muut kohdat.	Ei erikseen mainintaa, kts muut kohdat.

Edellä olevan perusteella voidaan katsoa, että TA-Yhtymä Oy -konsernin tarjouspyyntö paremmin vastaa kaupungin tarjouspyyntöä, kuin Amplus Holding Oy / Avara Oy Amplus Kodit Oy:n lukuun tehtyä, minkä vuosi esitetään, että kaupunki jatkaa myyntineuvotteluja TA-Yhtymä Oy:n kanssa. Juusin toinen omistaja HOAS on ilmoittanut, että sille sopii Juusin osalta ehdotettu myynnin jatkoneuvotteluiden aloittaminen TA-Yhtymän kanssa. HOASin näkökulmasta oleellinen asia on saada luovutuskorvauksen mukainen hinta myynnistä omistuksen mukaisessa suhteessa (49 %) ja sen lisäksi HOASin Juusille myöntämä maksuvalmiuslaina.

Kaupunginjohtaja Christoffer Masar:

Kaupunginhallitus päättää, että Oy Granilla Ab:n ja Kiinteistö Oy Juus – Fastighets Ab:n osakekantojen luovuttamista koskevat jatkoneuvottelut käydään TA-Yhtymä Oy-konsernin kanssa, samalla kiittäen Amplus Holding Oy / Avara Oy Amplus Kodit Oy:tä sen osoittamasta kiinnostuksesta.

.....

Jäsen Sami Villa poistui asian käsittelyn ajaksi kokouksesta (yhteisöjäävi).

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Oheismateriaali:

EI JULKAISTA - TA-Yhtymä Oy:n esitys
EI JULKAISTA - Avara Oy:n esitys
Tarjouspyyntö
Granillan ja Juusin tiedot

Jakelu:

Tarjoajat