

Lisätiedot:

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

Kaupan kohde

Kaupunki on 5.1.2026 saanut kiinteistönluovutusilmoituksen yksityistahojen välisestä kiinteistönkaupasta. Kaupassa 8.12.2025 on luovutettu **liitteessä** (ei julkaista) esitetty tontti ja tontilla sijaitseva rakennus. Kauppahinta on 1.080.000 euroa.

Kaupan kohteena oleva tontti on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu asuinpientalojen korttelialueeksi (AP-11). Tontin rakennusoikeus on 775 k-m<sup>2</sup>. Tontilla sijaitsee kaupungin rakennus- ja huoneistorekisterin mukaan vuonna 1975 valmistunut omakotitalo, jonka kerrosala on 255 k-m<sup>2</sup>. Kauppakirjan perusteella kiinteistö myydään purkukuntoisena ja ostajat ottavat vastuun kaikista purkukustannuksista.

Tontin mahdolliset kehittämistoimenpiteet

Tontti sijaitsee rakennetun pientaloalueen keskellä. Maankäytön yleissuunnitelmassa (Masu 2) mainituista kehittämistoimenpiteistä tonttiin soveltuisi toimenpiteenä enimmäisrakennusoikeuden jakaminen vapaasti enintään kolmen (3) asunnon kesken. Tontilla on tehty rakennusoikeuden uudelleen jakamisen mahdollistava asemakaavan muutos.

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.

Yhteenvedo

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

Etuosto-oikeutta ei esitetä käytettäväksi. Tontti sijaitsee rakennetulla pientaloalueella. Kaupungilla ei ole omaa tarvetta tontille. Tontilla on tehty Masu 2:n mukaisena kehittämistoimenpiteenä asemakaavan muutos, joka mahdollistaa rakennusoikeuden uudelleen jakamisen. Kauppahintaa ei voida pitää erityisen edullisena (noin 1394€/k-m<sup>2</sup>) vuoden 2025 rakentamattomien pientalojen rakennuspaikkojen keskihinnan ollessa 1134 €/k-m<sup>2</sup>.

Yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju:

Yhdyskuntavaliokunta esittää kaupunginhallitukselle, että Kauniaisten kaupunki ei käytä etuosto-oikeuttaan liitteessä esitetyn tontin 8.12.2025 tehdyssä kiinteistönkaupassa.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Liitteet:

EI JULKAISTA Kiinteistönkaupan 8.12.2025 kohde

Jakelu:

Kaupunginhallitus