

Tontin 235-4-49-31 (Palokunnantie 3) ja Asunto Oy Bredantie 15 -yhtiön luovutusmenettely ja -ehdot

YLKV 14.04.2026 § 36

411/10.00.02.00/2022

Lisätiedot:

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

Vuoden 2026 talousarviossa on suunniteltu myytäväksi tontinosa osoitteessa Palokunnantie 3 (tontti 235-4-49-31) sekä kaupungille tarpeettomaksi jääneitä asunto-osakkeita. Tontti ja Asunto Oy Bredantie 15 -yhtiön koko osakekanta on tarkoituksenmukaista luovuttaa yhdessä, koska tontti 235-4-49-31 ja Asunto Oy Bredantie 15 omistama tontti 235-4-49-28 muodostavat voimassa olevan asemakaavan ja tonttijaon mukaisen kaavatontin 4-49-33. Tässä asiassa käsitellään luovutusehtoja ja -menettelyä.

Kaupunginvaltuuston periaatepäätös kaavatontin 4-49-33 luovutustavasta
Valtuusto on 13.2.2023 (§4, [linkki](#)) päättänyt, että kaavahankkeen (Ak 217, Bredantie 15-17) mukaisen kaavatontin (4-49-33, Bredantie 15/Palokunnantie 3) luovutustapa on myynti siten, että kaupunki myy kaupungin omistaman tontinosan ja kaupunki myy asunto-osakeyhtiön koko osakekannan. Tontinosa tarkoittaa voimassa olevaa tonttia 235-4-49-31.

Tässä luovutustavassa ostajan vastuulle jää kaavatontin alueen omistuksen yhtenäistäminen siten, että kaavatontin muodostavien sekä tontin 235-4-49-28 että tontin 235-4-49-31 omistaa sama taho, jotta kaavatontin muodostaminen omaksi tontiksi on mahdollista.

Kaavatontti 4-49-33

Kaavatontti on voimassa olevassa asemakaavassa Ak 217 (hyväksytty 10.2.2025) osoitettu asuinrakennusten korttelialueeksi (A) (ote asemakaavasta **oheismateriaalina**). Kaavatontin asuinrakennusoikeus on 4400 k-m², minkä lisäksi saa rakentaa talousrakennuksen 50 k-m². Asuinrakennusten suurin sallittu kerrosluku on rakennuslupa riippuen II tai IV. Kaavatontin autopaikat tulee sijoittaa pihakannen tai rakennusten alaisiin pysäköintitiloihin. Kaavatontin pinta-ala on 7207 m².

Tontin ja Asunto Oy Bredantie 15 osakkeiden luovutusmenettely

Tontti ja Asunto Oy Bredantie 15 yhtiön osakkeet esitetään myytäväksi **liitteiden** (Tarjouspyyntö, Kiinteistönkauppakirjaluonnos ja Osakekauppakirjaluonnos) mukaisesti.

Tontti ja Asunto Oy Bredantie 15 yhtiön osakkeet myydään avoimen hintakilpailun perusteella sääntelemättömien vapaarahoitteisten omistusasuntojen rakennuttamista varten. Hintakilpailu on avoin kaikille, jotka täyttävät yleiset kelpoisuusedellytykset. Kaavatontille rakennettavien asuntojen laadukkaan suunnittelun ja rakentamisen varmistamiseksi edellytetään, että tarjoajalla on käytettävissään kaavatontin rakentamisen edellyttämä taito ja kokemus sekä taloudelliset ja muut rakentamisen edellytykset. Tarjoajan tulee ostotarjouksen toimittamisen yhteydessä toimittaa tarjoajan perustietojen lisäksi selvitys yleisistä kelpoisuusedellytyksistään ja referenssiluettelo tarjoajan toteuttamasta vähintään yhdestä tiiviin kaupunkiympäristön

asuinkerrostalorakentamisen hankkeesta sekä harmaan talouden torjuntaan liittyvä asiakirjaselvitys.

Kilpailuaika on vähintään neljä viikkoa. Kilpailuajana on mahdollista esittää kysymyksiä sekä täydentää tarjouspyyntöä.

Ostotarjoukset annetaan erillisellä ostotarjouslomakkeella, jossa tarjoajan tulee ilmoittaa kaavatontin asemakaavan mukaiselle asuinrakentamiselle tarjottava kiinteä rakennusoikeuden yksikköhinta (€/k-m²). Ostotarjous tulee antaa joko yksin tai yhteenliittymänä.

Hintakilpailun ratkaisuperusteena on kokonaishinta, joka määräytyy tarjotun rakennusoikeuden yksikköhinnan (€/k-m²) ja kaavatontin asemakaavan mukaisen asuinrakentamisen kerrosalamäärän (4400 k-m²) perusteella. Mikäli kaksi tai useampi yleiset kelpoisuusedellytykset täyttäneitä tarjoajaa esittää yhtä suuren ostotarjouksen, ostajan valinta suoritetaan arpomalla. Kokonaishinta jakautuu kiinteistönkaupan ja osakekaupan kesken siten, että kiinteistönkaupan kauppahinta määräytyy tarjotun rakennusoikeuden yksikköhinnan (€/k-m²) ja kerrosalamäärän 2450 k-m² perusteella ja osakekaupan kauppahinta määräytyy tarjotun rakennusoikeuden yksikköhinnan (€/k-m²) ja kerrosalamäärän 1950 k-m² perusteella.

Ehdollisia tai tarjouspyynnön vastaisia ostotarjouksia ei hyväksytä ja kaupunki pidättää itselleen oikeuden hyväksyä tai seuraamuksitta hylätä tehdyt ostotarjoukset.

Kaupunki tekee myyntipäätöksen sekä hyväksyy kiinteistönkaupan ja osakekaupan kauppahinnan ja muut kaupan ehdot arviolta elo-/syyskuussa. Kiinteistönkaupan ja osakekaupan kauppakirjat on allekirjoitettava kahden kuukauden kuluessa kaupungin lainvoimaisesta myyntipäätöksestä.

Tarjouspyyntöön on hintakilpailuun liittyvien yleisten ja teknisten tietojen lisäksi sisällytetty taustatietoja kilpailualueesta ja sen ympäristöstä ja tonteista, suunnittelusta ja rakentamisesta sekä sopimusjärjestelyistä. Tarjouspyynnössä on pyritty huomioimaan päivitetyn resurssiviisauden tiekartan (KV 12.5.2025 § 15) toimenpiteitä. Tarjouspyynnössä ohjataan rakentamisessa energiatehokkuuteen mm. uusiutuvan energian tuottamiseen ja viherkattojen rakentamiseen sekä hulevesien hallintaan riittävällä hulevesien käsittelyllä. Autopaikoista 1/3:lle tulee asentaa sähköajoneuvojen latauspiste. Nykyisin ns. latauspistelaki edellyttää, että uuteen asuinrakennukseen, jossa on enemmän kuin neljä pysäköintipaikkaa, on asennettava latauspistevalmius siten, että jokaiseen pysäköintipaikkaan voidaan myöhemmin asentaa latauspiste.

Tontin ja Asunto Oy Bredantie 15 osakkeiden luovutusehdot

Kiinteistönkaupan ja osakekaupan kauppakirjaluonnosten ehdot perustuvat tarjouspyyntöön ja korkeimman kokonaishinnan tarjoukseen sekä yleisiin ja kaupungin aikaisemmin käyttämiin ehtoihin. Kauppakirjaluonnoksissa on huomioitu myös tontti- ja yhtiökohtaiset olosuhteet.

Sekä kiinteistönkaupan että osakekaupan kauppakirjaluonnoksiin on sisällytetty ehto rakentamisveloitteesta, jonka mukaan ostaja sitoutuu rakentamaan viiden vuoden kuluessa kaupasta kaavatontin 4-49-33 asemakaavan mukaisesta rakennusoikeudesta vähintään 50 % valmiiksi siten, että rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt sen käyttöönotttavaksi. Rakentamisveloitteen määräajan laiminlyömiseen liittyy sopimussakko.

Kiinteistönkauppa

Kiinteistönkaupan kohteena on tontti 235-4-49-31 (Palokunnantie 3) ja tontilla sijaitseva päiväkotirakennus.

Kiinteistönkaupan kauppakirjaluonnokseen ei ole sisällytetty ehtoa tontin luovuttamisesta rakentamattomana edelleen, jotta kaavatontin 4-49-33 alueen omistuksen yhtenäistäminen ja tontin muodostaminen on mahdollista.

Tontilla sijaitsevan päiväkotirakennuksen purkaminen jää ostajan vastuulle. Kauppakirjaluonnoksen mukaan ostaja hyväksyy rakennuksen kaupantekohetken kunnossa ja on velvollinen kustannuksellaan purkamaan rakennuksen uudisrakentamisen vuoksi. Kaupungin vastuu määräytyy maakaaren mukaisesti.

Tontilla sijaitsee kaupungin tietoliikenneverkon laitekaappi ja johtoja. Selvityksessä on edelleen laitekaapin ja johtojen siirtäminen tontin ulkopuolelle. Kauppakirjaluonnokseen lisätään tähän liittyvä ehto selvityksen valmistuttua.

Osakekauppa

Osakekaupan kohteena ovat Asunto Oy Bredantie 15 -yhtiön kaikki osakkeet.

Yhtiö omistaa tontin 235-4-49-28 (Bredantie 15) ja tontilla sijaitsevat rakennukset.

Koska kaupan kohteena on yhtiön koko osakekanta, on kauppakirjaluonnokseen sisällytetty laajemmin myyjän vakuutuksia yhtiön toimintaan, yhtiön asiakirja-aineistoon, yhtiön varoihin, velkoihin ja vastuisiin sekä yhtiön sopimukseen liittyen.

Yhtiön omistamalla tontilla sijaitsevien rakennusten purkaminen uudisrakentamisen vuoksi jää ostajan tehtäväksi. Kauppakirjaluonnoksen mukaan ostaja hyväksyy rakennukset ja tontin kaupantekohetken kunnossa.

Kauppakirjaluonnokseen on sisällytetty ehto, jonka mukaan myyjä vastaa pilaantuneen maaperän poistamisen ja siihen liittyvien toimenpiteiden kustannuksista, mikäli tontilla maaperän tai pohjaveden todetaan olleen pilaantunut kaupantekohetkellä.

Maankäyttösopimus

Kaupungin ja Asunto Oy Bredantie 15 -yhtiön välillä on allekirjoitettu maankäyttösopimus liittyen asemakaavan muutokseen Ak 217.

Maankäyttösopimuksen perusteella yhtiö suorittaa kaupungille sopimuskorvauksen määrältään 159 765 euroa. Maankäyttösopimuksen mukaan sopimuskorvaus suoritetaan kokonaisuudessaan viimeistään yhden kuukauden (1 kk) kuluttua siitä, kun asemakaavan muutos Ak 217 on tullut voimaan ja sopimusalueen (tontti 235-4-49-28) kiinteistö, sen määräala tai määräosa taikka yhtiön osakekanta on luovutettu kolmannelle. Tämä tarkoittaa, että sopimuskorvaus tulee kokonaisuudessaan osakekauppaa koskevan kauppakirjan mukaisen ostajan maksettavaksi.

Toimivalta

Kaupunginjohtaja esitetään oikeutettavaksi tekemään tarpeelliset lisäykset ja muutokset hintakilpailuvaiheen asiakirjoihin. Kiinteistönkaupan ja osakekaupan

kaupunkikirjat tuodaan vielä erikseen hyväksyttäväksi samassa yhteydessä, kun päätetään hintakilpailun voittajan valinnasta.

Hallintosäännön 19 §:n kohdan 1 mukaan kaupunginhallitus päättää kaupungin kiinteän omaisuuden sekä osakkeiden luovuttamisesta, lukuun ottamatta valiokunnille tai viranhaltijoille määrättyä toimivaltaa. Hallintosäännön 22 §:n kohdan 1 mukaan yhdyskuntavaliokunta päättää asemakaavan toteuttamista varten tarvittavien tontinosien luovuttamisesta. Koska luovutuksen kohteena on yhdessä sekä tontinosa (tontti 235-4-49-31) että osakkeet (Asunto Oy Bredantie 15 -yhtiön osakekanta), on toimivalta tässä katsottu olevan kaupunginhallituksella.

Yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju:

Yhdyskuntavaliokunta esittää, että kaupunginhallitus päättää

- myydä tontin 235-4-49-31 (Palokunnantie 3) ja Asunto Oy Bredantie 15 -yhtiön osakkeet liitteenä olevan tarjouspyynnön sekä liitteinä olevien kiinteistönkaupunkikirjaluonnoksen ja osakekaupunkikirjaluonnoksen mukaisesti ja
- oikeuttaa kaupunginjohtajan tekemään tarpeelliset lisäykset ja muutokset tarjouspyyntöön sekä kiinteistönkaupunkikirjaluonnokseen ja osakekaupunkikirjaluonnokseen.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Liitteet:

Tarjouspyyntö
Kiinteistönkaupunkikirjaluonnos
Osakekaupunkikirjaluonnos

Oheismateriaali:

Ote asemakaavasta

Jakelu:

Kaupunginhallitus