

Yhdyskuntalautakunta  
Kaupunginhallitus

§ 74  
§ 161

18.08.2015  
19.08.2015

Tontin 5-502-1 (Ullanmäentie 10) luovuttaminen vapaarahoitteiseen asuntotuotantoon

253/10.00.02/2015

YLK 18.08.2015 § 74

Lisätiedot:

kiinteistöinsinööri Johanna Määttä, puh. 09 5056 253  
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Vuoden 2015 talousarvioon sisältyy kaupungin omistaman asuinkerrostalontontin 5-502-1 (Ullanmäentie 10) myynti. Talousarviossa tontin hinta-arvio on 6.600.000 euroa.

Tontti 5-502-1 on voimassa olevassa asemakaavassa Ak 190 osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Tontin rakennusoikeus on 11.000 k-m<sup>2</sup>. Rakennusoikeudesta tulee käyttää työ-, harraste- ja/tai liiketilaan vähintään 300 k-m<sup>2</sup>. Rakennusten suurin sallittu kerrosluku vaihtelee välillä neljän ja seitsemän välillä (IV-VII). Tontin pinta-ala on 6842 m<sup>2</sup>. (Ote kantakartasta ja asemakaavojen yhdistelmäkartasta on **oheismateriaalina**)

Tontti asetettiin myyntiin **oheismateriaalina** olevan myyntiesitteen mukaisesti. Ilmoitus myytävästä tontista julkaistiin kaupungin internet-sivuilla sekä Helsingin Sanomat ja Hufvudstadsbladet -lehdissä keskiviikkona 20.5.2015 ja keskiviikkona 10.6.2015. Lisäksi myytävää tonttia markkinoitiin sähköpostitse 25 alan toimijalle. Myyntiesite oli nähtävänä kaupungin internet-sivuilla. Tontin ostotarjousten viimeinen jättöajankohta oli 10.8.2015 klo 12:00. Kaupunki varasi itselleen oikeuden hyväksyä tai hylätä tehdyt tarjoukset.

Määräaikaan mennessä saatiin yhteensä kaksi tarjousta. Saadut tarjoukset ovat nähtävänä kokouksessa.

Tarjouksissa esitetyt tontin kokonaiskauppahinnat olivat:

- Tarjous1: 6.206.000 euroa (564 €/k-m<sup>2</sup>) ja
- Tarjous2: 6.051.500 euroa (550 €/k-m<sup>2</sup>).

Tarjouksissa esitettyjen kauppahintojen ja tontin kaavan mukaisen rakennusoikeuden (11.000 k-m<sup>2</sup>) perusteella laskettujen kerrosneliömetrihintojen voidaan katsoa vastaavan asuinrakennusoikeuden (AK) käypää arvoa huomioiden erityisesti tontin sijainti ja rakennusoikeuden suuri määrä. Viime vuosina on ulkopuolisten kiinteistönarvioitsijoiden arviolausunnoissa asuinrakennusoikeuden arvo Kauniaisten keskustassa ja sen ympäristössä vaihdellut välillä 600 – 750 €/k-m<sup>2</sup>.

Tarjous1 perustuu oletukseen, että Kauniaisten kaupunki vastaa niistä kustannuksista, jotka aiheutuvat mahdollisen pilaantuneen maaperän ja/tai pohjaveden puhdistamisesta ja siihen liittyvistä toimenpiteistä viranomaisen edellyttämään asuinrakentamiselta edellytettävään tasoon.

Ympäristönsuojelulain mukaan se, jonka toiminnasta on aiheutunut maaperän tai pohjaveden pilaantumista, on velvollinen puhdistamaan pilaantuneen maaperän ja pohjaveden. Jos aiheuttajaa ei saada selville tai täyttämään puhdistamisvelvollisuuttaan ja jos alueen haltija on antanut suostumuksensa tai hän on tiennyt tai hänen olisi pitänyt tietää pilaantumisesta, on alueen haltija vastuussa maaperän puhdistamisesta. Jollei haltijaa voida velvoittaa maaperän puhdistamiseen, kunnan on selvitettävä maaperän puhdistamistarve ja puhdistettava maaperä.

Kauppakirjaluonnokseen on otettu Tarjous1:n mukainen ehto maaperän ja/tai pohjaveden puhdistamisvelvollisuudesta. Ehto on ympäristönsuojelulakia tiukempi siten, että kaupunki vastaa suhteessa ostajaan mahdollisen pilaantuneen maaperän ja/tai pohjaveden puhdistamisesta myös siinä tapauksessa, että pilaantumisen aiheuttaja saataisiin selville.

Kauppakirjaluonnokseen otetusta ehdosta riippumatta kaupunki voi vaatia mahdollisen pilaantumisen aiheuttanutta tahoja korvaamaan kaupungille puhdistamisesta aiheutuneet kustannukset, mikäli aiheuttaja saadaan selville.

Arkistotutkimusten mukaan kaupunki on omistanut tontin 5-502-1 alueen vuodesta 1954 lähtien. Alue on ennen kaupungin omistusta ollut yksityisomistuksessa.

Molempia tarjouksia voidaan pitää hyväksyttävänä ja molemmilla tarjoajilla voidaan katsoa olevan riittävä tekninen osaaminen sekä riittävät taloudelliset ja muut resurssit luovutettavan tontin toteuttamiseen.

Tontti esitetään myytäväksi **liitteenä** olevan kauppakirjaluonnoksen mukaisesti kokonaiskauppahinnaltaan 6.206.000 euron tarjouksen (Tarjous1) tehneelle taholle. Mikäli Tarjous1:n tehnyt taho kieltäytyy kaupanteosta, tontti esitetään myytäväksi liitteenä olevan kauppakirjaluonnoksen mukaisesti kokonaiskauppahinnaltaan 6.051.500 euron tarjouksen (Tarjous2) tehneelle taholle.

Kauppakirjaan on sisällytetty myyntiesitteessäkin mainittu rakentamisvelvoite, jonka mukaan tontille tulee rakentaa viiden (5) vuoden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta asuinrakennuksia, joiden kerrosala on vähintään 50 % tontin voimassa olevan asemakaavan mukaisen rakennusoikeyden määrästä, valmiiksi siten, että rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt ne käyttöönottettaviksi. Sopimussakko rakentamisvelvoitteen laiminlyönnistä on 10 % kauppahinnasta kultakin alkavalta viivästysvuodelta. Kauppakirja tulee myyntiesitteessä todetun mukaisesti allekirjoittaa viimeistään yhden kuukauden kuluttua kaupunginhallituksen päätöksen lainvoimaisuudesta

Lisäksi esitetään, että kaupunginjohtaja oikeutetaan tekemään mahdolliset tarpeelliset lisäykset ja tarkennukset kauppakirjaan lukuun ottamatta kauppahintaa sekä rakentamisvelvoitetta ja siihen liittyvää sopimussakkoa.

YTJ:

Yhdyskuntalautakunta päättää esittää kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus

- hyväksyy molemmat tontista 235-5-502-1 saadut tarjoukset,
- myy tontin 235-5-502-1 kokonaiskauppahinnaltaan 6.206.000 euron tarjouksen tehneelle taholle tähän hintaan,
- myy tontin 235-5-502-1 kokonaiskauppahinnaltaan 6.051.500 euron tarjouksen tehneelle taholle tähän hintaan, mikäli kokonaiskauppahinnaltaan 6.206.000 euron tarjouksen tehnyt taho kieltäytyy kaupanteosta ja
- oikeuttaa kaupunginjohtajan tekemään mahdolliset tarpeelliset lisäykset ja tarkennukset kauppakirjaan lukuun ottamatta kauppahintaa sekä rakentamisveloitetta ja siihen liittyvää sopimussakkoa.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

KH 19.08.2015 § 161

KJ:

KH päättää

- hyväksyä molemmat tontista 235-5-502-1 saadut tarjoukset,
- myydä tontin 235-5-502-1 kokonaiskauppahinnaltaan 6.206.000 euron tarjouksen tehneelle taholle tähän hintaan,
- myydä tontin 235-5-502-1 kokonaiskauppahinnaltaan 6.051.500 euron tarjouksen tehneelle taholle tähän hintaan, mikäli kokonaiskauppahinnaltaan 6.206.000 euron tarjouksen tehnyt taho kieltäytyy kaupanteosta ja
- oikeuttaa kaupunginjohtajan tekemään mahdolliset tarpeelliset lisäykset ja tarkennukset kauppakirjaan lukuun ottamatta kauppahintaa sekä rakentamisveloitetta ja siihen liittyvää sopimussakkoa.

.....

Esittelijä teki päätösehdotukseen pykälän tarkastamista koskevan lisäyksen.

Päätös:

KH päätti

- hyväksyä molemmat tontista 235-5-502-1 saadut tarjoukset,
- myydä tontin 235-5-502-1 kokonaiskauppahinnaltaan 6.206.000 euron tarjouksen tehneelle taholle (YIT Rakennus Oy) tähän hintaan,
- myydä tontin 235-5-502-1 kokonaiskauppahinnaltaan 6.051.500 euron tarjouksen tehneelle taholle (Rakennusliike Lapti Oy) tähän hintaan, mikäli kokonaiskauppahinnaltaan 6.206.000 euron tarjouksen tehnyt taho kieltäytyy kaupanteosta ja
- oikeuttaa kaupunginjohtajan tekemään mahdolliset tarpeelliset lisäykset ja tarkennukset kauppakirjaan lukuun ottamatta kauppahintaa sekä rakentamisveloitetta ja siihen liittyvää sopimussakkoa.

Tämä pykälä tarkastettiin välittömästi.