

Yhdyskuntalautakunta
Kaupunginhallitus

§ 27
§ 42

15.03.2016
30.03.2016

Koivuhovin pientalotonttien luovutus (tontit 5-504-1_5 ja 5-560-19_28, Bredanniitynkujaja)

96/10.00.02/2016

YLK 15.03.2016 § 27

Lisätiedot:

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

Vuoden 2016 talousarvioon sisältyy kaupungin omistamien pientalotonttien luovutus Koivuhovin alueella Bredanniitynkujan varrella.

Luovutettavat tontit

Bredanniitynkujan eteläpuolella sijaitsevat tontit 5-504-1_5 (yhteensä 5 tonttia) on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO-1). Tonttien rakennusoikeus on 160 k-m² asuinrakennukselle ja lisäksi 40 k-m² auton säilytyspaikalle ja talousrakennukselle. Tonttien pinta-alat vaihtelevat välillä 471-479 m².

Bredanniitynkujan pohjoispuolella sijaitsevat tontit 5-560-19_28 (yhteensä 10 tonttia) on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO-1). Tonttien rakennusoikeus on 175 k-m² asuinrakennukselle ja lisäksi 40 k-m² auton säilytyspaikalle ja talousrakennukselle. Tonttien pinta-alat vaihtelevat välillä 472-718 m².

Oheismateriaalina on kartta luovutettavista tonteista. **Oheismateriaalina** olevaan esitteeseen (Tärkeää tietoa Koivuhovin pientalotonteista) on koottu tietoa tonteista ja tärkeimpiä tonttien rakentamiseen ja käyttöön vaikuttavia seikkoja. Muun muassa maaperä sekä liikenteen melu ja tärinä on erityisesti huomioitava tonttien rakentamisessa.

Menettely tonttien luovutuksessa

Tontit esitetään myytäväksi omatoimiseen rakentamiseen kiinteillä hinnoilla **liitteen 1** (Koivuhovin pientalotonttien luovutus omatoimiseen rakentamiseen), **liitteessä 2** (Koivuhovin luovutettavat pientalotontit ja myyntihinnat) olevien myyntihintojen ja **liitteen 3** (Kiinteistönkauppakirja) sekä kauppakirjan liitteeksi otettavan **liitteen 4** (Korttelisuunnitelma ja rakennustapaohje) mukaisesti.

Tontit luovutetaan luonnollisille henkilöille omatoimiseen rakentamiseen. Tonttien luovutus esimerkiksi yhtiöille tai rakennusliikkeille ei ole tällöin mahdollista. Tontinsaajan on mahdollista saada vain yksi tontti.

Ensimmäisessä vaiheessa tonteista kiinnostuneille varataan vähintään neljä viikkoa aikaa perehtyä tonteista saatavissa oleviin tietoihin ja tehdä ostotarjous (**tarjouslomake oheismateriaalina**). Ostotarjouksen tulee olla voimassa vähintään seitsemän päivää sen jättämisestä, kuitenkin vähintään

seitsemän päivää neljän ensimmäisen myyntiviikon päättymisestä. Mikäli näiden ensimmäisten myyntiviikkojen aikana samasta tontista jätetään enemmän kuin yksi hyväksyttävä ostotarjous, tontinsaaja arvotaan. Mikäli tontista ei ole ensimmäisessä vaiheessa jätetty ostotarjousta, tontti myydään tämän jälkeen ensimmäiselle hyväksyttävän ostotarjouksen jättäneelle. Mikäli tässä vaiheessa tulee useampi kuin yksi ostotarjous, joiden saapumisjärjestystä ei pystytä toteamaan, arvotaan tontinsaaja. Tällainen tilanne voi syntyä esimerkiksi silloin, jos ostotarjoukset jätetään virka-ajan ulkopuolella kaupungin postiluukkuun. Kaupunki pidättää itselleen oikeuden hylätä tehdyt tarjoukset, jos esimerkiksi tarjouksiin on sisällytetty ehtoja, joita ei voida hyväksyä.

Tontinsaajan on maksettava varausmaksu yhden viikon kuluessa ostotarjouksen hyväksymisen tiedoksisaannista. Varausmaksu on 1000 euroa, jota määrää voidaan pitää kohtuullisena ja jonka on arvioitu kattavan kaupantekoon liittyvistä tarpeellisista toimista kaupungille aiheutuneet kustannukset. Mikäli tontinsaaja ei maksa varausmaksua määräajassa, varaus raukeaa ja kaupunki voi luovuttaa tontin toiselle. Tontinsaajan on allekirjoitettava tontin kauppakirja yhden kuukauden kuluessa ostotarjouksen hyväksymisen tiedoksisaannista. Varausmaksu hyvitetään kauppahinnassa. Mikäli tontinsaaja ei allekirjoita kauppakirjaa määräajassa, tontinsaaja menettää varausmaksun.

Myyntiprosessin sujuvoittamiseksi esitetään, että kaupunginjohtaja oikeutetaan hyväksymään tai hylkäämään ostotarjoukset ja allekirjoittamaan kauppakirjat kaupungin puolesta. Ostotarjouksen hyväksyminen / hylkääminen tehdään tarjouslomakkeelle. Tonttien luovutuksen tilanne tuodaan kaupunginhallitukselle erikseen tiedoksi.

Tonttien myynti jatkuu niin kauan, että tontit saadaan myytyä tai myynti muusta syystä katsotaan tarkoituksenmukaiseksi lopettaa taikka myyntitappaa tai -ehtoja muuttaa. Edellä kuvattua myyntitapaa on käytetty, kun kaupungin pientalotontit osoitteissa Alppikuja 2 ja Tornikuja 3 asetettiin myyntiin syksyllä 2014 ja myytiin syksyllä 2015, ja menetelmä on todettu toimivaksi. Myynnin lopettaminen tai myyntitavan tai -ehtojen muuttaminen tuodaan erikseen kaupunginhallituksen päätettäväksi.

Tonttien hinnoittelu

Tonttien myyntihintojen määrittelyssä on lähtökohtana käytetty kaupunginhallituksen vuodelle 2016 vahvistamaa ohjehintaa (1123 €/k-m²). Korttelin 504 tonttien hinnat määräytyvät suoraan ohjehinnan perusteella. Korttelin 560 tonteilla on rasitteena ns. takatonttien kulkuyhteys ja/tai HSY:n vesi- ja viemärijohtoja. Korttelin 560 tonttien ohjehinnan mukaisesta hinnasta on vähennetty 10 % tonttien käyttöä rajoittavien rasitteiden perusteella. Myyntihinnat on pyöristetty lähimpään täyteen 5.000 euroon. Tontit myydään vain täysimääräisellä myyntihinnalla. Nyt vahvistettavat myyntihinnat ovat voimassa kunnes toisin päätetään.

Siinä tapauksessa, että korttelin 560 tonteista osa on myyty ja rakentaminen näillä tonteilla alkaa ja osa tonteista on vielä kaupungin omistuksessa, kaupunki saattaa tontin omistajana olla velvollinen osallistumaan tontin kulkuyhteyden rakentamiseen ja rakentamiskustannuksiin. Mikäli kaupunki tontin omistajana on ollut velvollinen osallistumaan kulkuyhteyden rakenta-

miseen, kaupungille tästä aiheutuneet kustannukset lisätään tontin myyntihintaan.

Rakentamisvelvoite ja tontin edelleenluovutus

Tontinsaajille asetetaan rakentamisvelvoite, jonka mukaan tontille on rakennettava kolmen vuoden kuluessa tontin myynnistä asuinrakennus valmiiksi siten, että rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt sen käyttöönotettavaksi. Mikäli tontinsaaja ei täytä rakentamisvelvoitetta määräajassa, tontinsaajan on maksettava sopimussakkona 10 % kauppahinnasta jokaiselta alkavalta 12 kuukauden kaudelta. Sopimussakkoa on kuitenkin maakaaren mukaisesti maksettava enintään viideltä vuodelta. Tontin luovutus kolmannelle ennen rakentamisvelvoitteen täyttämistä edellyttää myyjän suostumusta. Mikäli tontinsaaja luovuttaa tontin kolmannelle ennen rakentamisvelvoitteen täyttämistä ilman myyjän suostumusta, tontinsaajan on maksettava sopimussakkona 50 % kauppahinnasta. Sopimussakkojen määrät vastaavat kaupungin viime vuosina pientalotonttien luovutuksissa käyttämiä sopimussakkoja.

Rakentamisvelvollisuusajaksi esitetään kolmea vuotta, koska on toivottavaa, että pientalotonttien alue rakentuu valmiiksi kohtuullisen nopeasti. Kaupunki on käyttänyt rakentamisvelvollisuusajana sekä kolmea vuotta että kahdessa viimeisimmässä luovutuksessa viittä vuotta. Kahdessa viimeisimmässä luovutuksessa tontit ovat sijoittuneet rakennetulle alueelle, jolloin niiden toteutumisen ajankohdalla ei ole ollut muun muassa kaupunkikuvan kannalta oleellista merkitystä.

Korttelisuunnitelma ja rakennustapaohje

Asemakaavoituksen yhteydessä on laadittu erillinen rakentamistapaohje ohjaamaan asemakaavan toteuttamista ja asemakaavan mukaista rakentamista. Pientalotonttien myyntiä varten on laadittu rakentamistapaohjeen pohjalta erillinen korttelisuunnitelma ja rakennustapaohje täydentämään ja täsmentämään asemakaavan tavoitteita. Korttelisuunnitelma ja rakennustapaohje esitetään liitettäväksi tonttien kauppakirjoihin, jolloin tästä tulee tontinostajia sitova. Mikäli ostaja ei toteuta rakennushankettaan korttelisuunnitelman ja rakennustapaohjeen mukaisesti, ostajan on maksettava sopimussakko, jonka määrä on 10 % kauppahinnasta.

Luovutuksen muut ehdot

Kiinteistönkauppakirjaan on sisällytetty tavanomaisten kiinteistönkaupan ehtojen lisäksi ehdot liittyen maaperään, liikenteen meluun ja tärinään, palotekniseen osastointivelvoitteeseen, ajoneuvon kääntämisen ulottamiseen naapuritontin puolelle ja jätekatoksen sijoittamiseen. Kauppakirjaan on sisällytetty tehdyn maaperätutkimuksen perusteella myös maininta arseenipitoisuudesta maaperässä.

YTJ:

Yhdyskuntalautakunta esittää, että kaupunginhallitus päättää

- myydä Bredanniitynkujan tontit 5-504-1_5 ja 5-560-19_28 liitteiden "Koivuhovin pientalotonttien luovutus omatoimiseen rakentamiseen", "Kiinteistönkauppakirja" sekä "Korttelisuunnitelma ja

rakentamistapaohje” mukaisesti sekä liitteessä ”Luovutettavat pientalotontit ja myyntihinnat” esitetyillä kiinteillä myyntihinnoilla,

- oikeuttaa kaupunginjohtajan täydentämään asiakirjat tarvittavilta osin ja tekemään mahdolliset tarpeelliset muutokset ja tarkennukset asiakirjoihin lukuun ottamatta kauppahintaa sekä rakentamisvelvoitetta ja edelleenluovutuskieltoa ja sopimussakkoja ja
- oikeuttaa kaupunginjohtajan hyväksymään tai hylkäämään tehdyt ostotarjoukset ja allekirjoittamaan kauppakirjat kaupungin puolesta.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

KH 30.03.2016 § 42

KJ:

KH päättää:

- myydä Bredanniitynkujan tontit 5-504-1_5 ja 5-560-19_28 liitteiden ”Koivuhovin pientalotonttien luovutus omatoimiseen rakentamiseen”, ”Kiinteistönkauppakirja” sekä ”Korttelisuunnitelma ja rakennustapaohje” mukaisesti sekä liitteessä ”Luovutettavat pientalotontit ja myyntihinnat” esitetyillä kiinteillä myyntihinnoilla,
- oikeuttaa kaupunginjohtajan täydentämään asiakirjat tarvittavilta osin ja tekemään mahdolliset tarpeelliset muutokset ja tarkennukset asiakirjoihin lukuun ottamatta kauppahintaa, rakentamisvelvoitetta, edelleenluovutuskieltoa ja sopimussakkoja sekä
- oikeuttaa kaupunginjohtajan hyväksymään tai hylkäämään tehdyt ostotarjoukset ja allekirjoittamaan kauppakirjat kaupungin puolesta.

.....

Jäsen Sederholm ilmoitti olevansa esteellinen ja poistui kokoushuoneesta tämän asian käsittelyn ajaksi. Varajäsen Limnell osallistui hänen sijaan tämän asian käsittelyyn.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.