

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-m<sup>2</sup> asuinrakennukselle ja lisäksi 40 k-m<sup>2</sup> auton säilytyspaikalle ja talousrakennukselle. Tonttien pinta-alat vaihtelevat välillä 471-479 m<sup>2</sup>.

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-m<sup>2</sup> asuinrakennukselle ja lisäksi 40 k-m<sup>2</sup> auton säilytyspaikalle ja talousrakennukselle. Tonttien pinta-alat vaihtelevat välillä 472-718 m<sup>2</sup>.

**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-m<sup>2</sup>). 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.

.....

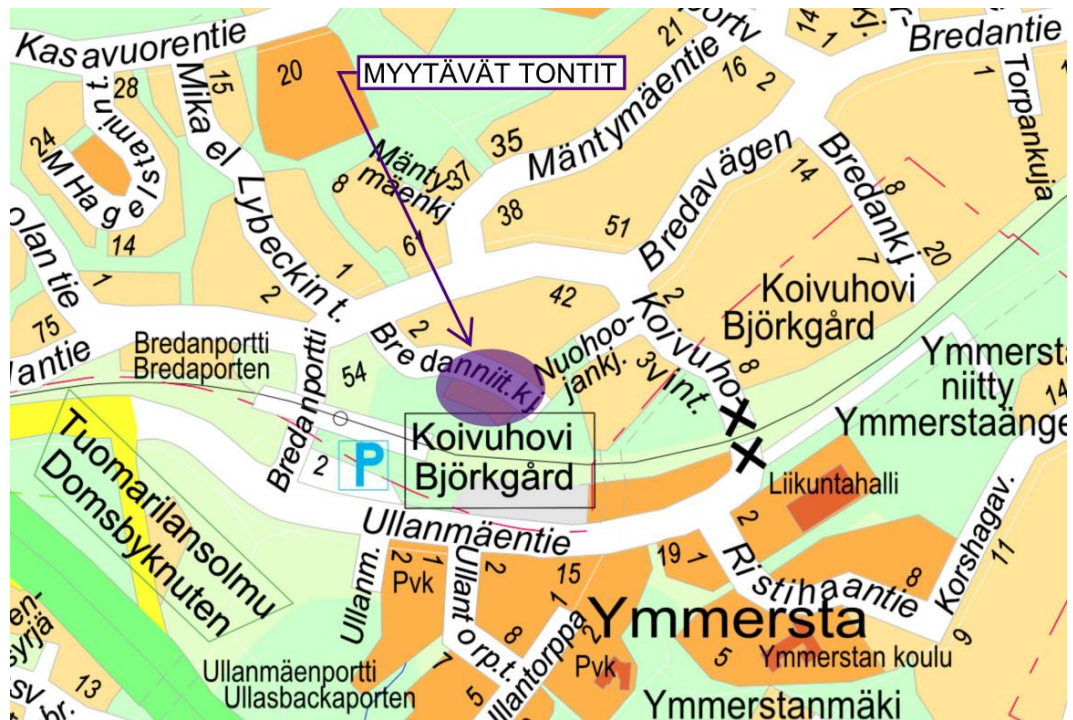
Jäsen Sederholm ilmoitti olevansa esteellinen ja poistui kokoushuoneesta tämän asian käsittelyn ajaksi. Varajäsen Limnell osallistui hänen sijaan tämän asian käsittelyyn.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

## Koivuhovin pientalotonttien luovutus omatoimiseen rakentamiseen

Kauniaisten kaupunki myy 15 tonttia omatoimiseen rakentamiseen Koivuhovin alueelta.



### Tontin ostotarjouksen tekeminen:

Tontin sitova ostotarjous on tehtävä kirjallisesti täyttämällä tarjouslomake.

Tarjouslomake tulee täyttää huolellisesti ja allekirjoittaa. Tontin ostotarjouksen tulee olla voimassa seitsemän päivää sen jättämisestä, kuitenkin vähintään xx.xx.2016 saakka.

Tarjouslomakkeen saa Kauniaisten kaupungin internetsivuilta [www.kauniainen.fi/tontit](http://www.kauniainen.fi/tontit) tai sen voi pyytää toimitettavaksi sähköpostilla taikka noutaa Kauniaisten kaupungin maankäyttöyksiköstä.

Tarjouslomake palautetaan suljetussa kirjekuoressa Kauniaisten kaupungin kirjaamoon, Kauniaistentie 10, 02700 Kauniainen. Kuoreen tulee tehdä merkintä "Ostotarjous Koivuhovi pientalotontti".

Ostotarjous on mahdollista tehdä yhtä aikaa useammasta tontista. Tällöin on tarjouslomakkeeseen merkittävä tonttien etusijajärjestys. Etusijajärjestyksen tulee olla tarjoajan kaikissa tarjouslomakkeissa sama.

### Tontinsaajien valitseminen:

Tontit myydään vain luonnollisille henkilöille. Tontin myydään vain täysimääräisellä myyntihinnalla. Tontinsaaja voi saada vain yhden tontin.

Mikäli xx ensimmäisen myyntiviikon aikana myynti-ilmoituksen julkaisemisesta eli xx.xx.-xx.xx.2016 välisenä aikana jätetään samasta tontista useita täysihintaisia, hyväksyttäviä ostotarjouksia, tontinsaaja arvotaan.

Mikäli tontista ei ole xx ensimmäisen myyntiviikon aikana jätetty ostotarjouksia, se myydään sen jälkeen ensimmäiselle hyväksyttävän ostotarjouksen jättäneelle.

Kaupunki pidättää itselleen oikeuden hyväksyä tai hylätä tehdyt ostotarjoukset.

Tontin luovutus:

Tontinsaajan on maksettava varausmaksu (1000 €) yhden viikon kuluessa ostotarjouksen hyväksymisen tiedoksisaannista. Mikäli tontinsaaja ei maksa varausmaksua määräajassa, ostotarjouksen hyväksyminen ei sido kaupunkia ja kaupunki voi välittömästi luovuttaa tontin toiselle.

Varausmaksu hyvitetään tontin kauppahinnassa. Jos tontinsaaja ei allekirjoita kauppakirjaa annetussa määräajassa, tontinsaaja menettää maksun. Varausmaksulla katetaan peruutuksesta kaupungille aiheutuneita kuluja.

Tontinsaajan on allekirjoitettava kauppakirja kuukauden kuluessa ostotarjouksen hyväksymisen tiedoksisaannista. Kauppahinnan tulee olla kokonaisuudessaan maksettuna kauppakirjan allekirjoittamiseen mennessä.

Mikäli kauppakirjaa ei allekirjoiteta mainitussa määräajassa, tarjouksen hyväksyminen ei sido kaupunkia ja kaupunki voi välittömästi luovuttaa tontin toiselle.

Rakentamisvelvoite ja edelleenluovutusrajoitus:

Tontille on rakennettava asuinrakennus kolmen vuoden kuluessa tontin myynnistä valmiiksi siten, että rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt sen käyttöönotettavaksi. Jos tontinsaaja laiminlyö rakentamisvelvoitteen täyttämisen, tontinsaaja maksaa sopimussakkoa kaupungille. Sopimussakon määrä on 10 % tontin kauppahinnasta vuodessa. Sopimussakkoa maksetaan enintään viideltä vuodelta.

Mikäli tontinsaaja luovuttaa tontin kolmannelle ennen rakentamisvelvoitteen täyttämistä ilman myyjän suostumusta, tontinsaaja maksaa sopimussakkona kaupungille 50 % tontin kauppahinnasta.

Lisätiedot ja tiedustelut:

Kauniaisten kaupunki / maankäyttöyksikkö

## KOIVUHOVIN LUOVUTETTAVAT PIENTALOTONTIT JA MYYNTIHINNAT

kohde	kortteli	tontti	kiinteistötunnus	osoite	pinta-ala	rakennusoikeus	myyntihinta	kulkuyhteyden rakentamiskustannukset*
					m <sup>2</sup>	k-m <sup>2</sup>	€	€
1	504	1	5-504-1	Bredanniitynkuj 7	477	160+40	225 000	-
2		2	5-504-2	Bredanniitynkuj 9	479	160+40	225 000	-
3		3	5-504-3	Bredanniitynkuj 11	478	160+40	225 000	-
4		4	5-504-4	Bredanniitynkuj 13	471	160+40	225 000	-
5		5	5-504-5	Bredanniitynkuj 15	478	160+40	225 000	-
6	560	19	5-560-19	Bredanniitynkuj 8a	564	175+40	215 000	-
7		20	5-560-20	Bredanniitynkuj 8b	718	175+40	215 000	-
8		21	5-560-21	Bredanniitynkuj 10a	484	175+40	215 000	-
9		22	5-560-22	Bredanniitynkuj 10b	586	175+40	215 000	-
10		23	5-560-23	Bredanniitynkuj 12a	491	175+40	215 000	-
11		24	5-560-24	Bredanniitynkuj 12b	633	175+40	215 000	-
12		25	5-560-25	Bredanniitynkuj 14a	477	175+40	215 000	-
13		26	5-560-26	Bredanniitynkuj 14b	586	175+40	215 000	-
14		27	5-560-27	Bredanniitynkuj 16a	472	175+40	215 000	-
15		28	5-560-28	Bredanniitynkuj 16b	564	175+40	215 000	-

\*Kaupungille aiheutuneiden kulkuyhteyden rakentamiskustannusten vaikutuksesta katso "Tärkeää tietoa Koivuhovin pientalotonteista" -esite.

## KIIINTEISTÖNKAUPPAKIRJA

Kiinteistönkauppakirja perustuu kaupunginhallituksen päätökseen xx § xx.

### SOPIJAOSAPUOLET

Myyjä: Kauniaisten kaupunki (Y-tunnus 0203026-2)  
Kauniaistentie 10  
02700 Kauniainen

Ostaja: Nimi (henkilötunnus)  
Osoite

### KAUPAN KOHDE

Kaupan kohteena on Kauniaisten kaupungin 5. kaupunginosan korttelissa xx sijaitseva rakentamaton tontti xx, jonka pinta-ala on kiinteistörekisterin mukaan xx m<sup>2</sup>. Tontin osoite on Bredanniitynkuja xx.

Kartta kaupan kohteena olevasta tontista on tämän kauppakirjan liitteenä.

### Kaavatilanne

Kaupan kohteena olevalla tontilla on voimassa 17.9.2012 hyväksytty asemakaava Ak 190, jossa tontti on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO-1). Kaavan mukaan tontille saa rakentaa yhden kaksikerroksisen asuinrakennuksen. Tontin rakennusoikeus on xx k-m<sup>2</sup>.

### Kauppahinta ja sen maksaminen

Kokonaiskauppahinta on xx euroa (xx €).  
Kauppahinnasta on maksettu varausmaksuna 1000 euroa.  
Loppukauppahinta xx euroa (xx €) maksetaan tilille xx.  
Kauppahinta kuitataan kokonaisuudessaan maksetuksi tämän kauppakirjan allekirjoituksin.

### KAUPAN MUUT EHDOT

#### Omistus- ja hallintaoikeuden siirtyminen

Omistus- ja hallintaoikeus kaupan kohteeseen siirtyvät ostajalle tämän kauppakirjan allekirjoituksin.

#### Verot ja maksut

Myyjä vastaa kaikista kaupan kohteeseen kohdistuvista veroista ja muista julkisoikeudellisista maksuista omistusoikeuden siirtymispäivään saakka. Tämän jälkeiseltä ajalta niistä vastaa ostaja. Myyjä vastaa kuitenkin vuoden 2016 kiinteistöverosta. Myyjä vakuuttaa, ettei kaupan kohteeseen kohdistu maksamattomia maksuja.

#### Varainsiirtovero

Ostaja vastaa tästä kaupasta maksettavasta varainsiirtoverosta.

#### Kaupan kohteeseen kohdistuvat rasitteet ja rasitukset

Kaupan kohteena olevalla tontilla ei ole kiinteistörekisteriin merkittyjä rasitteita. /  
Kaupan kohteena olevalla tontilla on kiinteistörekisteriin merkitty rasite: xx

Kaupan kohteena olevalla tontilla ei ole lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin merkittyjä rasituksia tai rajoituksia.

---



## Vaaranvastuu

Ostaja on tietoinen, että vaaranvastuu kaupan kohteesta siirtyy ostajalle lopullisen kauppakirjan allekirjoittamisella. Vaaranvastuulla tarkoitetaan vastuuta vahingosta, joka kaupan tekemisen jälkeen aiheutuu kiinteistölle tulipalon, myrskyn, vahingonteon tai muun kaupan osapuolista riippumattoman syyn vuoksi.

## Kaupan kohteeseen ja asiakirjoihin tutustuminen

Ostaja on ennen kaupantekoa huolellisesti tarkastanut tontin, sen alueen ja rajat sekä tutustunut alueen maasto-olosuhteisiin. Ostaja on huolellisesti verrannut näitä seikkoja kaupan kohteesta esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Ostajalla ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta. Ostaja hyväksyy kaupan kohteen sellaisessa kunnossa kuin se kaupantekohetkellä on.

Ostaja on tutustunut kaupan kohdetta koskeviin asiakirjoihin, joita ovat:

1. lainhuutodistus
2. rasiustodistus
3. kiinteistörekisteriote
4. asemakaavan Ak 190 kaavakartta ja -määräykset sekä rakentamistapaohjeet
5. korttelisuunnitelma ja rakennustapaohje
6. Koivuhovin pientalotonttien luovutus omatoimiseen rakentamiseen -esite
7. Tärkeää tietoa Koivuhovin pientalotonteista –esite
8. johto- ja verkkokartat
9. Koivuhovin alue, Asemakaavaa ja asemakaavan muutosta varten tehty maaperätutkimus 11.2.2008 / Pöry Environment Oy
10. Koivuhovin aseman meluselvitys 2007-2011, meluselvityksen päivitys 2011/08 / Pöry Environment Oy
11. Koivuhovin alue, Kauniainen, raideliikennetärinäselvitys 9.6.2011 / Promethor Oy
12. Bredanniitynkujä vesihuolto asemapiirustus 26.5.2015 / HSY:n vesihuolto
13. lohkomistoimituksen 2015-25 toimituspöytäkirja ja -kartta

Ostaja on tutustunut myös naapurikiinteistöjä koskeviin kaavakarttoihin ja -määräyksiin.

## Rakentamisvelvoite

Ostaja sitoutuu rakentamaan tontille kolmen (3) vuoden kuluessa tämän kauppakirjan allekirjoittamisesta asuinrakennuksen valmiiksi siten, että rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt sen käyttöönotettavaksi.

Mikäli ostaja laiminlyö rakentamisvelvoitteen määräajassa, ostaja on velvollinen suorittamaan myyjälle sopimussakkona 10 % tämän kauppakirjan mukaisesta kokonaiskauppahinnasta määräajan umpeen kuluttua jokaiselta alkavalta 12 kuukauden kaudelta, kunnes rakentamisvelvoite on täytetty. Sopimussakkoa tulee kuitenkin maksaa enintään viideltä vuodelta. Sopimussakko tulee suorittaa 30 päivän kuluessa jokaisen alkavan 12 kuukauden kauden alkamisesta.

Mikäli myyjä hakemuksesta pidentää rakentamisvelvoitteelle asetettua määräaika, ostaja on velvollinen suorittamaan myyjälle sopimussakkona 10 % tämän kauppakirjan mukaisesta kokonaiskauppahinnasta uuden määräajan umpeen kuluttua jokaiselta alkavalta 12 kuukauden kaudelta, kunnes rakentamisvelvoite on täytetty. Sopimussakkoa tulee kuitenkin maksaa enintään viideltä vuodelta. Sopimussakko tulee suorittaa 30 päivän kuluessa jokaisen alkavan 12 kuukauden kauden alkamisesta.

Mikäli ostaja luovuttaa tontin kolmannelle ennen rakentamisvelvoitteen täyttämistä ilman myyjän suostumusta, ostaja on velvollinen suorittamaan

myyjälle sopimussakkona kertasuorituksen, jonka määrä on 50 % tämän kauppakirjan mukaisesta kokonaiskauppahinnasta. Sopimussakko tulee suorittaa kokonaisuudessaan 30 päivän kuluessa luovutusasiakirjan allekirjoittamisesta.

#### Ympäristönsuojelulain 139 §:n selontekovelvollisuus

Koivuhovin alueella vuonna 2008 asemakaavan ja asemakaavan muutoksen laatimista varten tehdyn maaperätutkimuksen mukaan maaperässä arseenin pitoisuus ylittää paikoin kynnysarvopitoisuuden. Tutkimuksen mukaan arseenipitoisuus johtuu todennäköisesti maaperän luontaisesta arseenipitoisuudesta eikä maaperän arseenipitoisuudesta aiheudu haittaa tai riskiä alueen käytölle asuinalueena.

Myyjä ilmoittaa, että käytettävissä olevien tietojen perusteella kaupan kohteena olevalla tontilla ei ole myyjän tiedon mukaan harjoitettu toimintaa taikka jätteitä tai aineita, jotka saattavat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

#### Muut ehdot

- 1) Ostaja vastaa rakennushankkeen suunnitteluun liittyvien maaperätutkimusten suorittamisesta ja maaperän edellyttämistä hankkeen toteuttamiseen liittyvistä rakenteellisista ratkaisuista kaikilta osin sekä näiden kustannuksista.
  - 2) Ostaja vastaa melusuojauksen suunnittelusta ja toteuttamisesta kaupan kohteena olevalla tontilla siten, että tontin leikki- ja oleskelualueet on suojattu kaavamääräysten mukaisesti liikennemelulta rakennusten ja rakennelmien sijoittelulla. Ostaja vastaa melusuojauksen suunnittelun ja toteuttamisen kustannuksista.
  - 3) Ostaja vastaa liikenteestä aiheutuvan tärinän ja liikenteen aiheuttaman runkomelun huomioimisesta rakennushankkeessa siten, että asuinrakennuksissa ei kaavamääräysten mukaisesti ylitetä voimassa olevaa määräysarvoa tai tätä uudempaa suositusarvoa. Ostaja vastaa tärinän ja runkomelun määrän selvityskustannuksista ja mahdollisten torjuntatoimenpiteiden kustannuksista.
  - 4) Ostaja sitoutuu toteuttamaan rakennushankkeensa liitteenä olevan korttelisuunnitelman ja rakennustapaohjeen mukaisesti. Mikäli ostaja ei toteuta rakennushankettaan liitteenä olevan korttelisuunnitelman ja rakennustapaohjeen mukaisesti, ostaja on velvollinen suorittamaan myyjälle sopimussakkona 10 % tämän kauppakirjan mukaisesta kokonaiskauppahinnasta.
  - 5) Korttelin 560 tontit 22, 23, 24, 26 ja 28:  
Ostaja on tietoinen, että kaupan kohteena olevan tontin rakennusalan rajan etäisyys tontin 5-560-x rakennusalan rajasta on alle kahdeksan metriä. Ostaja sitoutuu sopimaan paloteknisen osastointivelvoitteen toteuttamisesta siten, että kaupan kohteena olevalla tontilla / tontilla 5-560-x on pysyvä oikeus jättää palomuuuri rakentamatta (MRL 80 § seinärasite) kauppakirjan liitteenä olevan liitekartan mukaisesti.
  - 6) Korttelin 560 tontit:  
Ostaja on tietoinen, että korttelissa 560 auton kääntäminen ajosuuntaan on tarvittaessa mahdollista ulottaa naapuritontin puolelle. Mikäli tontin 5-560-x ajoneuvon kääntäminen on tarpeen ulottaa kaupan kohteena olevan tontin puolelle, ostaja sitoutuu sopimaan tämän mahdollistavasta järjestelystä.
-

## 7) Korttelin 560 tontit:

Ostaja on tietoinen, että kaupan kohteena oleva tontin ja tontin 5-560-x yhteinen jätekatos tulee sijoittaa kaupan kohteena olevalle tontille / tontille 5-560-x. Ostaja sitoutuu sopimaan tontin 5-560-x omistajan kanssa jätekatoksen sijoittamisesta sekä rakentamisesta ja kunnossapidosta ja näiden kustannuksista.

## 8) Ostaja tekee sähkö-, vesi- ja viemäri- sekä muut tarvittavat liittymäsopimukset sekä vastaa liittymis- ja käyttömaksuista.

## Irtain omaisuus

Tämän kiinteistönkaupan yhteydessä ei ole myyty irtaimistoa eikä irtaimiston myynnistä ole tehty erillistä sopimusta.

## ALLEKIRJOITUKSET

Tätä kiinteistönkauppakirjaa on tehty kolme yhtäpitävää kappaletta, yksi myyjälle, yksi ostajille ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

Kauniaisissa xx

Myyjä:

Kauniaisten kaupunki

\_\_\_\_\_

xx

Ostaja:

\_\_\_\_\_

xx

## KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS

Julkisena kaupanvahvistajana todistan, että xx Kauniaisten kaupungin puolesta myyjänä sekä xx ostajana ovat allekirjoittaneet tämän kiinteistönkauppakirjan ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä tätä luovutusta vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että luovutuskirja on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Paikka ja aika edellä mainitut

\_\_\_\_\_

xx

- LIITTEET: 1) KARTTA KAUPAN KOHTEESTA  
2) KORTTELISUUNNITELMA JA RAKENNUSTAPAOHJE  
korttelin 560 tontit 22, 23, 24, 26 ja 28:  
3) KARTTA LIITTYEN PALOMUURIN RAKENTAMATTA JÄTTÄMISEEN
-



Asianumero 53/10.02.03/2014

## Kauniainen Koivuhovi

5. kaupunginosa  
Kortteli 504  
Kortteli 560 tontit 19–28  
Asemakaava

### Korttelisuunnitelma ja rakennustapaohje,

joka koskee 5. kaupunginosan erillispientalojen kortteliä 504 sekä korttelin 560 tontteja 19–28



Kauniaisten kaupunki  
Yhdyskuntatoimi  
Maankäyttöyksikkö  
Käyntiosoite: Kauniaistentie 10, 2. krs.  
Postiosoite:  
PL 52  
02701 KAUNIAINEN  
Matti Salminen

puh. (09) 5056 204  
Faksi (09) 5056 535

etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

## Korttelit 504 ja 560 tontit (19–28)

### Asemakaavamääräykset

- AO-1** Erillispientalojen korttelialue. Rakennusalalle saa rakentaa yhden asuinrakennuksen.
- 175** Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
- I** Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
- II** Alleviivattu merkintä osoittaa ehdottomasti käytettävän kerrosluvun.
- at** Auton säilytyspaikan ja talousrakennuksen rakennusala.

### KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT YLEISET MÄÄRÄYKSET

Melutaso leikki- ja oleskelualueilla sekä parvekkeilla ei saa ylittää päivisin 55 dB(A) ja öisin 45 dB(A).

Melutasoja verrataan ohjearvoihin melulähderyhmittäin (valtioneuvoston asetus 801/2004).

Melusuojauksen tulee olla ilmeeltään yhtenäinen ja kaupunkimainen.

Asuntoja ei saa ottaa käyttöön ennen meluntorjuntatoimenpiteiden valmistumista.

Rata- ja tieliikenteestä aiheutuva tärinä tulee huomioida rakennusten rakenteissa siten, että normaaleissa asuinrakennuksissa liikennetärinän osalta ei ylitetä VTT:n laatiman ohjeen (2278) värähtelyluokan C arvoa 0,30 mm/s tai voimassa olevaa määräysarvoa.

Rata- ja tieliikenteen aiheuttaman runkomelutason ei tule asuinhuoneistoissa ylittää VTT:n laatimassa ohjeessa (2468) määriteltyä suositusarvoa 35 dB(A) tai voimassa olevaa määräysarvoa tai uudempaa suositusarvoa.

*Autopaikkoja on varattava seuraavasti:*

AO-korttelialueella on varattava vähintään 2 ap / asunto.

Autopaikkojen mitoitukseen ei lasketa 250 mm ylittävää seinärakennetta eikä yhteis- ja varastotiloille osoitettua lisärakennusoikeutta.

Kellareiden rakentamista ei sallita.

Asuinrakennusten tulee olla harjakattoisia. Kattokulman tulee olla välillä 1:1,5 - 1:3 siten, että loivempi osa katosta avautuu lounaaseen. Talousrakennusten tulee olla pulpettikattoisia.

AO-1- korttelissa 504 tontilla 5 ja AO-1 -korttelissa 560 tontilla 27 tulee lupavaiheessa mittauksin selvittää raideliikenteen tärinän määrä sekä mahdolliset torjuntatoimenpiteet.

Asemakaavan toteuttamisessa on noudatettava asemakaavaa varten laadittua, erillistä rakentamistapaohjetta.

## KORTTELISUUNNITELMA JA RAKENNUSTAPAOHJEET

### Yleistä

Korttelisuunnitelmalla täydennetään ja täsmennetään asemakaavan tavoitteita.

Rakennustapaohjeen tavoitteena on ohjata rakentamista siten, että alueesta muodostuu moderni ja ilmeeltään tasapainoinen asuinympäristö. Rakennusten massoittelun sekä julkisivusommittelun tulee olla selkeää ja yksinkertaista. Tarpeetonta koristelua tulee välttää.

### Korttelit 504 ja 560 tontit (19–28)

Erillispientalotontit sijaitsevat Bredanniitynkujan päässä rajautuen Koivuhovinpuiston lähivirkistysalueeseen sekä korttelin 560 aiemmin rakentuneisiin tontteihin.

### Rakennukset

Asuinrakennusten tulee olla 2-kerroksisia ja ne tulee sijoittaa liitteenä olevan havainnekuvan mukaisesti.

Talousrakennukset (autosuojat) tulee korttelissa 504 sijoittaa asuinrakennuksesta erikseen ja korttelissa 560 ne tulee ensisijaisesti integroida asuinrakennukseen.

Jätekatos tulee sijoittaa kadun varteen ja sen saa sijoittaa rakennusalan ulkopuolelle. Korttelissa 560 ns. etu- ja takatonttien tulee toteuttaa yhteinen jätekatos, jonka sijoittamisesta ja huollosta tulee sopia naapureiden välillä. Jätekatoksen tulee sopia rakennusten arkkitehtuuriin.

### Sijoitus tontille

Rakennukset tulee sijoittaa asemakaavassa määritellyille rakennusaloille.

Korttelissa 504 asuinrakennus tulee sijoittaa 2 metrin etäisyydelle pihakadun rajasta. Korttelin 560 tonteilla 19, 21, 23, 25 ja 27 asuinrakennus tulee sijoittaa 3,5 metrin etäisyydelle pihakadun rajasta.

### Palomääräykset

Rakentamisessa noudatetaan Suomen rakentamismääräyskokoelman osaa E1 Rakennusten paloturvallisuus, määräykset ja ohjeet 2011.

Seuraavilla tonteilla on ennen rakennusluvan hakemista tehtävä rasitesopimus palomuurin rakentamatta jättämisestä (seinärasite), jossa palotekninen osastointivelvoite kohdistetaan seuraavasti:

- Tontti 24: oikeutettu kiinteistö; 23 rasitettu kiinteistö
- Tontti 22: oikeutettu kiinteistö; 24 rasitettu kiinteistö
- Tontti 26: oikeutettu kiinteistö; 28 rasitettu kiinteistö

### Julkisivut

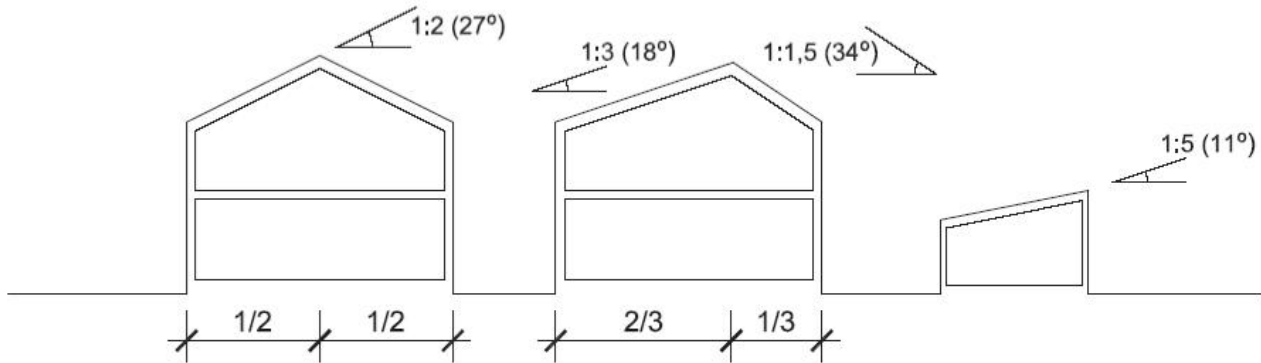
Pientalojen pääjulkisivumateriaali on puu. Ulkoverhous toteutetaan pystylaudoituksena. Sokkelin tulee ulottua 40–50 cm korkeudelle maanpinnasta. Sokkelin tulee olla sileäksi valettu tai pintakäsitelty.

Julkisivujen värisävyjen tulee olla vaaleita ja taitettuja sekä ko. kaava-alueen pientalojen sisällä yhtenäiset. Tehostevärejä tulee käyttää harkiten. Ikkunoissa tulee suosia ohuita ikkunanpuitteita.

### Katot

Asuinrakennusten tulee olla harjakattoisia. Katon harjasuunta on esitetty havainnekuvassa. Katon harja voi sijaita joko keskellä rakennusta tai se voi olla epäsymmetrinen siten, että loivempi osa katosta avautuu auringon suuntaan lounaaseen. Kattokulman tulee olla välillä 1:1,5 – 1:3. Katemateriaalina tulee käyttää tummanharmaata tiiltä. Räystäät tulee suunnitella avoräystäinä.

Talusrakennusten kattomuodon tulee olla lapekatto. Kattokulman tulee olla 1:5. Katemateriaalina suositellaan turve-/ viherkattetta.



*Kattokulmavaihtoehtoja erillispientalokortteleissa 560 ja 504. (ei mittakaavassa)*

### Autopaikat

Tonttien ajoneuvoliittymät on esitetty havainnekuvassa. Korttelissa 560 ajoyhteydet on osoitettu rasitteella asemakaavan ajoyhteysmerkinnän mukaisesti. Pysäköinti toteutetaan siten, että vähintään toinen autopaikka tulee sijoittaa katettuun autosuojaan. Auto on ensisijaisesti pystyttävä kääntämään tontilla. Korttelissa 560 edellytetään tarvittaessa suostumusta yhteisjärjestelysopimukseen, jolla auton kääntäminen on mahdollista ulottaa naapuritontille.

### Korkeusasemat ja pihojen tasaus

Rakennuspaikka tulee olla likimain kadun korkeusasemassa. Naapurien tulee sopia keskenään yhtenäisistä rakennuspaikan koroista. Pihojen korot tulee suunnitella ja toteuttaa siten, ettei pintavesiä ohjaudu naapurin puolelle.

Ajotiet ja kunnallisteknisiä johtoja sisältävät tontin osat on perustettava siten, että painumat eivät aiheuta rakenteille vaurioita. Ennen rakentamista on varmistettava tonttien muiden osien mahdollinen stabilointitarve.

Mikäli korkeuserojen vuoksi tarvitaan tukimuurirakenteita, niiden korkein sallittu näkymä on 50 cm, jolloin muuria ei tarvitse varustaa suojakaiteella. Tukimuurien rakentamisesta tulee sopia naapurien välillä.

Tonttien 19 ja 20 luoteisrajalle (vasten tonttia 11) tulee toteuttaa tukimuuri tasaamaan korkeuseroja. Tukimuurin rakentamisessa tulee huomioida alueella sijaitsevat kunnallistekniset johdot.

Rakennuslupaun tulee liittää selvitys ja tarvittavat leikkaukset em. toimenpiteistä.

### Hulevedet

Katoilta ja muilta pinnoitetuilta alueilta valuvat hulevedet tulee pääsääntöisesti ohjata hulevesiviemäriin. Tonttien puistoon rajautuvilta reuna-alueilta pintavedet voi johtaa puistoon mahdollisuuksien mukaan. Korttelin 560 tonttien 20, 22, 24, 26 ja 28 pohjois-koillisrajalla tulee toteuttaa hulevesipainanne, johon voi ohjata pintavesiä viereisiltä piha-alueilta. Painanne tulee toteuttaa siten, että vesi ohjautuu ko. tonteilla sijaitsevaan hulevesikaivoon.

### Melut

Espoon kaupunkiradan toteuttamisen yhteydessä rata-alueelle toteutetaan yhtenäinen melusuojaus. Kaupunkiradan toteutusaikataulua ei ole toistaiseksi määritelty. Ennen em. toimenpiteitä asuntojen oleskelu-

et tulee tarvittaessa suojata raideliikenteen melulta tontille sijoitettavin aidoin/rakentein, joiden tulee sopeutua ympäröivien rakennusten arkkitehtuuriin.

Rakennuslupavaiheessa on esitettävä selvitys siitä, että leikki- ja oleskelualueet on suojattu liikennemelulta rakennusten ja rakennelmien sijoittelulla. Melutaso piha- ja oleskelualueilla ei saa ylittää päivisin (klo 7 - 22) 55 dB(A) ja öisin (klo 22 - 7) 45dB(A).

### **Tontin aitaaminen**

Korttelissa 560 kadun ja tontin väliselle rajalle tulee sijoittaa puinen säleaita (korkeus enintään 1,2 m), muut tontinrajat voidaan toteuttaa kokonaan tai osittain myös vapaasti kasvavina pensasaidanteina. Aitamalli ja sen aukotus tulee esittää rakennusluvan yhteydessä yhtenäisen katukuvan aikaansaamiseksi. Liittymäkohtien näkemäalueilla aidan korkeus ei saa ylittää 0,8 m.

Tonttien 19 ja 20 luoteisrajalle (vasten tonttia 11) saa rakentaa tukimuurin päälle säleaidan (korkeus enintään 1,2 m).

### **Istutettava kasvillisuus ja piha-alueet**

Istutettavat tontin osat, jotka jäävät rakennusten ja kulkuteiden ulkopuolelle, varataan puutarhamaiseen käyttöön ja pihatoimintoihin. Istutettavia tontinosia ei saa päällystää vettä läpäisemättömällä pinnoitteella. Istutettavan kasvillisuuden tulee sisältää monipuolisesti sekä puita että pensaita, pelkkä nurmikko ei täytä vaatimusta. Puiden valinnassa on huomioitava puun täysikasvuisena vaatima tila, ja suurikokoiseksi kasvavia puita ei tule istuttaa rakennusten läheisyyteen. Pihapuina suositaan pieniä, kukkivia lehtipuita ja havukasveja. Pensaiden kokoa ja lajeja varioidaan.

Rakennuslupahakemuksen yhteydessä tulee esittää pihasuunnitelma.

**LIITE**

KOIVUHOVI, HAVAINNEKUVA

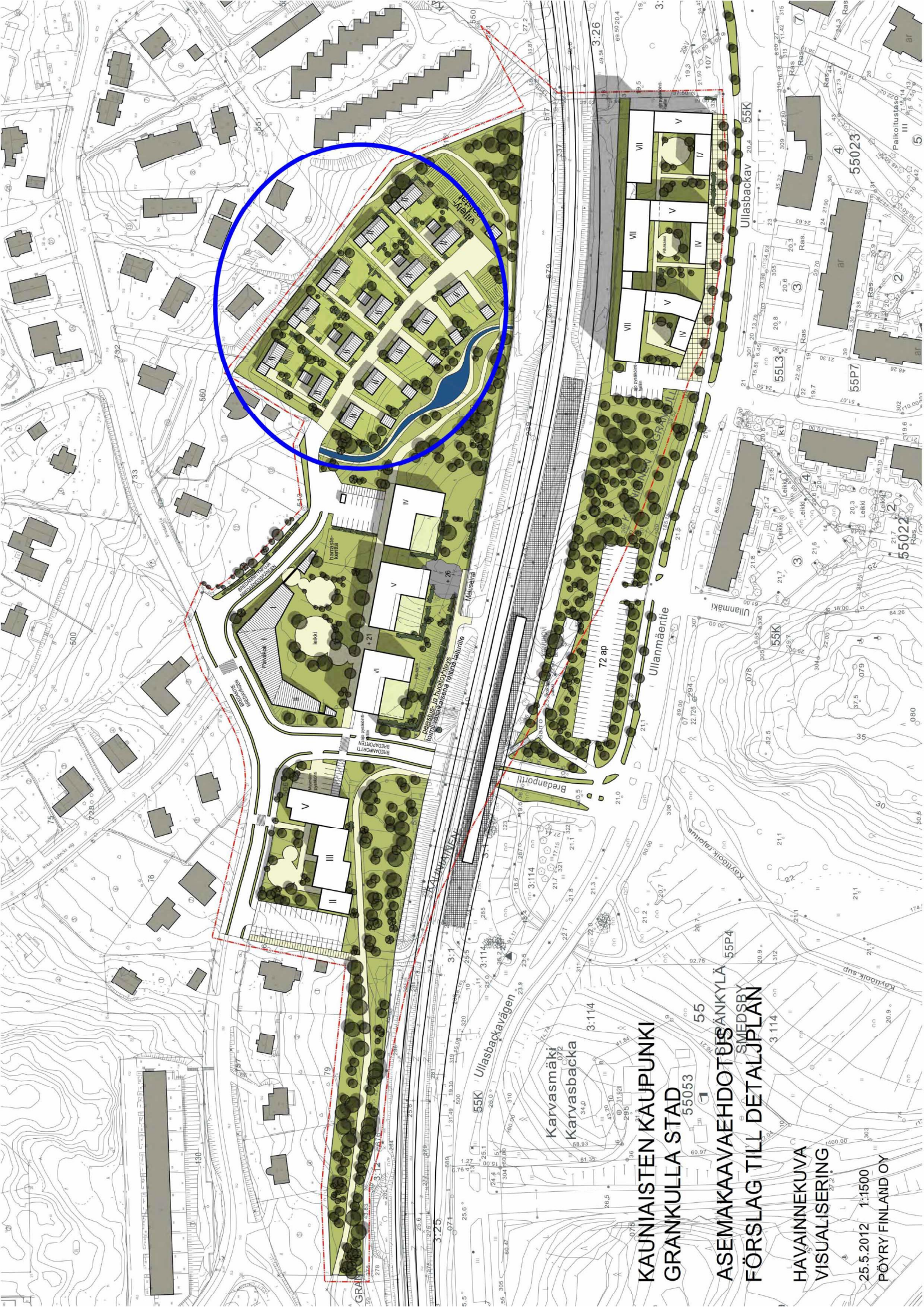
päivätty 25.5.2012

KAUNIAISTEN KAUPUNKI  
Maankäyttöyksikkö

Matti Salminen  
Maankäyttöinsinööri

Marko Lassila  
Maankäyttöpäällikkö





**KAUNIAISTEN KAUPUNKI  
GRANKULLA STAD**

**ASEMAKAAVAEHDOTUSANKYLÄ 55P4  
FÖRSLAG TILL DETALJPLAN**

**HAVAINNEKUVA  
VISUALISERING**

25.5.2012 1:1500  
PÖYRY FINLAND OY