

Yhdyskuntavaliokunta  
Kaupunginhallitus

§ 60  
§ 121

03.06.2019  
10.06.2019

Asuinrakennuksen (ns. Portinvartijan tupa) ja tontin 3-43-32 (Kavallintie 8a) luovutus

208/10.00.02/2019

YLV 03.06.2019 § 60

Lisätiedot:

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

Vuoden 2019 talousarvioon sisältyy tontin 3-43-32 (Kavallintie 8a) ja tontilla sijaitsevan asuinrakennuksen, ns. Portinvartijan tuvan, luovutus.

#### Tontti 3-43-32 (Kavallintie 8a)

Tontin pinta-ala on 1062 m<sup>2</sup>. Tontilla on voimassa 15.12.2014 hyväksytty asemakaava Ak 205 "Gallträsk, etelä osa korttelia 43 sekä puisto- ja katualueet". Ote ajantasakaavasta ja kantakartasta sekä kaavamääräykset ovat **oheismateriaalina**. Tontti on asemakaavassa osoitettu asuinrakennusten korttelialueeksi (A). Tontin rakennusoikeus on 70 k-m<sup>2</sup>. Tontilla sijaitseva asuinrakennus on asemakaavassa suojeltu (sr-1) kulttuurihistoriallisesti ja ympäristön kannalta arvokkaana rakennuksena.

#### Asuinrakennus, ns. Portinvartijan tupa

Asuinrakennus on valmistunut 1900-luvun alkupuolella ja kuulunut Villa Skogshyddanin pihapiiriin rakennuksiin. Viime vuosina rakennus on ollut kaupungin vuokra-asuntona. Rakennus- ja huoneistorekisterin mukaan rakennuksen kerrosala on 70 k-m<sup>2</sup> ja huoneistoala 40 m<sup>2</sup>.

Tilakeskus on teettänyt maaliskuussa 2019 asuinrakennuksesta kuntoarvion. Kuntoarvio on **oheismateriaalina** (luottamushenkilöiden Extranet). Kuntoarvio perustuu rakennuksessa tehtyyn kiinteistökatselemukseen. Kuntoarvion mukaan rakennus on rakennusteknisiltä osiltaan tyydyttävässä/välttävissä kunnossa, LVI-tekniikan osalta tyydyttävässä kunnossa ja sähköjärjestelmien osalta heikossa/välttävissä kunnossa. Rakennuksen arvioidaan vaativan merkittäviä korjauksia seuraavan 10 vuoden aikana. Lisätutkimuksia esitetään asbestikartoituksen ohella tehtäväksi vesikaton ja kantavan rakenteen, alapohjarakenteen, käyttövesi- ja viemäriverkoston sekä hormien osalta.

#### Luovutusmenettely

Tontti 3-43-32 ja sillä sijaitseva asuinrakennus esitetään luovutettavaksi **liitteenä olevan tarjouspyynnön** mukaisesti siten, että asuinrakennus myydään tarjousten perusteella ja tontti vuokrataan asuinrakennuksen ostajalle.

Maankäyttöyksikkö on pyytänyt kaksi arviota tontin käyvästä arvosta. Tontilla sijaitsevaa asuinrakennusta ei ole huomioitu arvioissa. Arvioiden mukaan tontin käypä arvo on 100.000 – 110.000 euroa +/-15%. Arvioiden perusteella tontin myyntihinta jää alhaiseksi. Toisaalta tontin luovutus perus-

tuu tontilla sijaitsevan asemakaavassa suojellun asuinrakennuksen säilymiseen tulevaisuudessa. Mikäli tontilla sijaitseva asuinrakennus tuhoutuisi korjauskelvottomaksi, voimassa oleva asemakaava ei mahdollista korvaavan asuinrakennuksen rakentamista. Näiden seikkojen perusteella on päädytty esittämään tontin vuokraamista, jolloin tontti voidaan luovuttaa niin kauaksi aikaa kuin asuinrakennus on olemassa.

Tontti esitetään vuokrattavaksi **liitteessä olevilla ehdoilla**. Perusvuokra perustuu tontin käyvästä arvosta saatujen arvioiden keskiarvoon 105 000 € ja on neljänä ensimmäisenä vuotena 3 % (3150 €) ja sen jälkeen 4 % (4200 €) keskiarvosta. Vuokrausehdoissa on huomioitu erityisesti, että tontilla sijaitseva asuinrakennus on asemakaavassa suojeltu ja tavoitteena on asuinrakennuksen säilyminen. Ehtoihin ei ole sisällytetty vuokralaisen oikeutta ostaa tontti vuokra-aikana. Vuokrasopimuksen ehdoissa huomioidaan valtuuston 16.5.2011 (§ 33) hyväksymät vuokratonttien luovutusperiaatteet sekä maanvuokralain säännökset ja kaupungin asuntonttien vuokrauksessa aikaisemmin noudattama käytäntö.

Vuokrasopimus ja asuinrakennuksen kauppakirja tuodaan erikseen kaupunginhallituksen hyväksyttäväksi sen jälkeen, kun tarjoukset asuinrakennuksesta on saatu.

YTJ:

Yhdyskuntavaliokunta esittää, että kaupunginhallitus päättää

- että tontti 235-3-43-32 (Kavallintie 8a) ja sillä sijaitseva asuinrakennus luovutetaan liitteenä olevan tarjouspyynnön mukaisesti ja
- oikeuttaa kaupunginjohtajan tekemään täydennykset sekä mahdolliset tarpeelliset tarkennukset ja korjaukset tarjouspyyntöön sekä
- että tontin 235-3-43-32 (Kavallintie 8a) vuokrauksessa noudatetaan liitteessä olevia ehtoja.

-----

Pj ehdotti päätösehdotukseen seuraavat lisäykset:

- myyjän vastuut selvitetty huolellisesti
- tarvittavat kartoitukset tehty ennen tarjouspyynnön julkaisemista
- maanvuokralain pakottavat säännökset otettu huomioon sopimusta laadittaessa

Lisäykset saivat valiokunnan yksimielisen kannatuksen.

Päätös:

Yhdyskuntavaliokunta esittää, että kaupunginhallitus päättää

- että tontti 235-3-43-32 (Kavallintie 8a) ja sillä sijaitseva asuinrakennus luovutetaan liitteenä olevan tarjouspyynnön mukaisesti ja
- oikeuttaa kaupunginjohtajan tekemään täydennykset sekä mahdolliset tarpeelliset tarkennukset ja korjaukset tarjouspyyntöön sekä
- että tontin 235-3-43-32 (Kavallintie 8a) vuokrauksessa noudatetaan liit-

teessä olevia ehtoja.

Lisäksi yhdyskuntavaliokunta esittää että seuraavat seikat huomioidaan luovutuksessa:

- myyjän vastuut selvitetty huolellisesti,
- tarvittavat kartoitukset tehty ennen tarjouspyynnön julkaisemista sekä
- maanvuokralain pakottavat säännökset otettu huomioon sopimusta laadittaessa

KH 10.06.2019 § 121

Tässä vaiheessa on siis kyse siitä, että hyväksytään yhdyskuntatoimen ehdotus luovutustavasta. Tarjouspyynnön yhteydessä voidaan julkaista kuntoarvio ja luonnos vuokrasopimukseksi, joka tulee perustumaan liitteessä oleviin ehtoihin ja maanvuokralakiin sekä soveltuvin osin kaupungin muihin tavanomaisiin maanvuokrauksen ehtoihin.

Tilakeskus selvittää mitä lisätutkimuksia on tarpeellista tehdä ennen tarjouspyynnön julkaisemista tai mahdollisesti vasta myöhemmin yhteistyössä kiinnostuneen ostajatahon kanssa ennen lopullista kauppaa.

Maanvuokrasopimus ja asuinrakennuksen kauppakirja tuodaan erikseen KH:n hyväksyttäväksi sen jälkeen, kun tarjoukset asuinrakennuksesta on saatu, eli samassa yhteydessä, kun KH päättää toteutetaanko luovutus vai ei. Lopullisissa asiakirjoissa huomioidaan osapuolten vastuut.

KJ:

KH päättää

- että tontti 235-3-43-32 (Kavallintie 8a) ja sillä sijaitseva asuinrakennus luovutetaan liitteenä olevan tarjouspyynnön mukaisesti ja
- että tontin 235-3-43-32 (Kavallintie 8a) vuokrauksessa noudatetaan liitteessä olevia ehtoja maanvuokralain ja tavanomaisten maanvuokrausehtojen lisäksi sekä
- oikeuttaa kaupunginjohtajan tekemään täydennykset sekä mahdolliset tarpeelliset tarkennukset ja korjaukset asiakirjoihin.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.