

Yhdyskuntavaliokunta
Kaupunginhallitus

§ 107
§ 178

08.10.2019
21.10.2019

Asuinrakennusten tontin rakennuspaikan myynti, tontti 3-372-5 (Kavallintie 16) rakennuspaikka B

85/10.00.02/2018

YLKV 08.10.2019 § 107

Lisätiedot:

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

KH päätti 25.2.2019 (§ 31) (**oheismateriaalina**), että asuinrakennusten tontin 3-372-5 (Kavallintie 16) luovutus valmistellaan uudestaan ja tontin luovutus yhdistetään tonttien 3-373-1 (Klostretinkuja 2), 3-43-31 (Kavallintie 12) ja 3-43-33 (Kavallintie 8b) luovutukseen noudattaen samaa luovutusmenettelyä. Tontin 3-372-5 luovutus valmisteltiin uudestaan niin, että tontti luovutetaan määräosin (erillisinä hallinta-alueina) tontille laaditun hallinnanjakosopimuksen (**oheismateriaalina**) mukaisesti. KH päätti 25.2.2019 (§ 30), että tontit 3-373-1, 3-43-31 ja 3-43-33 luovutetaan myymällä ne vapaarahoitteiseen asuntotuotantoon päätöksen liitteenä olleen tarjouspyynnön mukaisesti. Lisäksi KH hyväksyi liitteenä olleen suunnitteluvaraussopimuksen ja päätti, että se on allekirjoitettava kahden viikon kuluessa suunnitteluvarauksen antamisesta sekä oikeutti kaupunginjohtajan hyväksymään tai hylkäämään saadut hintatarjoukset ja antamaan suunnitteluvaraukset tontteihin ja lisäksi tekemään täydennykset sekä mahdolliset tarpeelliset tarkennukset ja korjaukset tarjouspyyntöön ja suunnitteluvaraussopimukseen. Julkaistu tarjouspyyntö on **oheismateriaalina**.

Ilmoitus luovutettavista tonteista julkaistiin kaupungin internet-sivuilla ja Oikotie-internetportaalissa sekä Helsingin Sanomat ja Hufvudstadsbladet -lehdissä 10.4.2019 ja KaunisGrani -lehdessä 4.4.2019. Tarjouspyyntöasiakirjat olivat nähtävänä kaupungin internet-sivuilla. Tonttien hintatarjousten viimeinen jättöajankohta oli 3.5.2019 klo 12:00. Kaupunki varasi itselleen oikeuden hyväksyä tai hylätä tehdyt tarjoukset.

Tontin 3-372-5 (Kavallintie 16) rakennuspaikasta B jätetiin määräaikaan mennessä 10 tarjousta. Kaupunginjohtaja antoi suunnitteluvarauksen rakennuspaikkaan korkeimman tarjouksen (280.005 euroa) tehneelle taholle. Suunnitteluvaraussopimus allekirjoitettiin 24.5.2019. Sopimuksen mukaisesti suunnitteluvaraus on voimassa 24.11.2019 saakka. Sopimuksessa edellytettiin suunnitteluvarauksen saajan laatimaan kustannuksellaan tontin rakentamiseksi suunnitelmat, jotka tuli toimittaa 24.9.2019 mennessä.

Suunnitteluvarauksen saaja on toimittanut sopimuksen mukaiset suunnitelmat määräajassa. Suunnitelmat ovat **oheismateriaalina** (luottamushenkilöiden Extranet). Seuraavassa on maankäyttöyksikön arvio, kuinka suunnitelmat täyttävät suunnitteluvaraussopimuksessa mainitut ehdot tontin suunnittelulle:

Tontti ja rakennuspaikka tulee suunnitella ja rakentaa voimassa olevan asemakaavan ja tonttijaon mukaisesti.

Rakennuspaikalle esitetty suunnitelma noudattaa asemakaavaa ja suunnitteluvarausopimusta rakentamisen sijainnin, rakennusoikeuden (260 k-m²), kerrosluvun (II), asuinrakennusten ja asuntojen lukumäärän (1 asuinrakennus, 1 asunto), ulkoverhouksen (puu) ja autopaikkojen lukumäärän (2) osalta. Suunnitellut rakennukset sopeutuvat koon, arkkitehtuurin, materiaalien, kattomuodon ja värityksen osalta alueen suojeltuihin rakennuksiin ja kulttuuriympäristöön.

Saunarakennus sijoittuu alle neljän metrin etäisyydelle rakennuspaikan A rajasta. Hallinnanjakosopimuksen mukaan rakennusten tulee sijaita vähintään neljän metrin etäisyydellä rakennusalan sisäpuolella sijaitsevasta hallinta-alueen rajasta. Rakennuksen sijoittaminen alle neljän metrin etäisyydelle hallinta-alueen rajasta edellyttää erillistä sopimusta hallinta-alueiden haltijoiden kesken.

Rakennuspaikalle tulee suunnitella ja rakentaa kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöön soveltuva villa-tyyppinen asuinrakennus, joka on arkkitehtuuriltaan sekä sijainniltaan ja mitoitukseltaan alisteinen alueen merkittävimmälle kulttuurihistoriallisesti arvokkaalle rakennukselle, tontilla 235-3-372-6 sijaitsevalle asuinrakennukselle Klostret.

Rakennuspaikalle suunniteltu asuinrakennus on villa-tyyppinen ja se on sekä arkkitehtuuriltaan että sijainniltaan ja mitoitukseltaan alisteinen Klostretille.

Rakennuspaikalle rakennettavien rakennusten tulee sopeutua ympäröivään rakennuskantaan ja historialliseen katumiljööseen.

Rakennuspaikalle suunnitellut rakennukset sopeutuvat ympäröivään rakennuskantaan ja historialliseen katumiljööseen.

Rakennuspaikalle rakennettavien rakennusten katemateriaalin tulee olla konesaumattu pelti.

Rakennuspaikalle suunniteltujen rakennusten katemateriaali on konesaumattu pelti.

Rakennuspaikan rakennusoikeudesta tulee käyttää vähintään 70 %.

Rakennuspaikan rakennusoikeudesta (260 k-m²) on suunniteltu käytettäväksi 94 % (245 k-m²).

Suunnitteluvarauksen saajan laatimat suunnitelmat tontin 3-372-5 (Kavallintie 16) rakennuspaikan B rakentamiseksi esitetään hyväksyttäväksi lukuun ottamatta saunarakennuksen sijaintia ja rakennuspaikka myytäväksi suunnitteluvarauksen saajalle. Suunnitelmat ovat yleisesti toteutuskelpoisia ja rakennuspaikan saajaksi esitettävän voidaan arvioida omaavan riittävät taloudelliset ja muut resurssit rakennuspaikan rakentamiseksi. Saunarakennuksen sijainnin osalta esitetään, että kaupunki ei anna tässä vaiheessa suostumustaan hallinnanjakosopimuksesta poikkeavalle sijainnille, vaan hallinta-alueiden tulevat haltijat sopivat tästä erikseen. Rakennuspaikan A suunnitteluvarauksen saaja on antanut suostumuksensa rakennuspaikan B saunarakennuksen sijainnille.

Voimassa olevan asemakaavan Ak 205 yleisten määräysten mukaan muun muassa kortteliin 372 tonttien 3-8 osalta "alueen tarkemman suunnittelun ja alueen rakennuksiin ja ympäristöön vaikuttavien toimenpiteiden yhteydessä on kuultava Keski-Uudenmaan maakuntamuseota. Kulttuurihistoriallisen arvon säilymiseksi alueen ominaispiirteet on otettava huomioon rakennuksiin ja muuhun ympäristöön vaikuttavien toimien suunnittelussa ja

toteuttamisessa. Rakennusten muutoksia ja uudisrakentamista suunniteltaessa on kuultava hyvissä ajoin Keski-Uudenmaan maakuntamuseota. Uudisrakentaminen tulee suunnitella siten, että muutos ei vähennä alueen kulttuurihistoriallista arvoa ja että rakentaminen soveltuu mahdollisimman hyvin ympäristöön." Keski-Uudenmaan maakuntamuseo on tutustunut alustavasti suunnitelmiin ja katsonut voivansa puoltaa suunnitelmia, mutta lausuvansa asiasta tarkemmin rakennuslupavaiheessa.

Tontin 3-372-5 (Kavallintie 16) rakennuspaikka (hallinta-alue) B esitetään myytäväksi **liitteenä** olevan kauppakirjan mukaisesti. Rakennuspaikka myydään tontin määräosana ja hallinnanjakosopimuksella tontin määräosa kohdistetaan rakennuspaikkaan (hallinta-alueeseen). Kauppakirja on laadittu tarjouspyynnön ja tarjousmateriaalin sekä suunnitteluvaraussopimuksen sisältö huomioden sekä muutoin tavanomaisin kiinteistönkaupan ehdoin. Suunnitteluvarauksen saajan laatimat suunnitelmat liitetään kauppakirjaan. Aiemmin toteutuneiden vastaavien kauppojen kohdalla on havaittu, että suunnitelmiin on tarvetta tehdä muutoksia rakennuslupavaiheessa. Tämän vuoksi kauppakirjan ehtoa kaupan kohteena olevan rakennuspaikan ja sille rakennettavien rakennusten suunnittelusta ja rakentamisesta kauppakirjan liitteenä olevien suunnitelmien mukaisesti on tarkennettu siten, että suunnitelmiin on mahdollista tehdä rakennuslupavaiheessa kaupungin tontin ja rakennuspaikan suunnittelulle ja rakentamiselle asettamien ehtojen kannalta myönteisiä muutoksia.

Lisäksi esitetään, että kaupunginjohtaja oikeutetaan tekemään tarvittavat lisäykset ja muutokset kauppakirjaan lukuun ottamatta kauppahintaa ja rakentamisvelvoitetta sopimussakkoineen sekä että kauppakirja tulee allekirjoittaa yhden kuukauden kuluessa tämän päätöksen lainvoimaisuudesta.

YTJ:

Yhdyskuntavaliokunta esittää, että kaupunginhallitus päättää

- hyväksyä suunnitteluvarauksen saajan tontin 235-3-372-5 (Kavallintie 16) rakennuspaikan B rakentamiseksi laatimat suunnitelmat lukuun ottamatta saunarakennuksen sijaintia ja myydä rakennuspaikan liitteenä olevan kauppakirjan mukaisesti suunnitteluvarauksen saajalle kauppahintaan 280 005 euroa,
- oikeuttaa kaupunginjohtajan tekemään tarvittavat lisäykset ja muutokset kauppakirjaan lukuun ottamatta kauppahintaa ja rakentamisvelvoitetta sopimussakkoineen ja
- että kauppakirja on allekirjoitettava yhden kuukauden kuluessa tämän päätöksen lainvoimaisuudesta.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

KH 21.10.2019 § 178

Liitteenä on yhdyskuntavaliokunnan kokouksen jälkeen pienin tarkennuksin päivitetty kauppakirja. Muutokset on merkitty kursivilla.

KJ:

KH päättää

- hyväksyä suunnitteluvarauksen saajan tontin 235-3-372-5 (Kavallintie 16) rakennuspaikan B rakentamiseksi laatimat suunnitelmat lukuun ottamatta saunarakennuksen sijaintia ja myydä rakennuspaikan liitteenä olevan kauppakirjan mukaisesti suunnitteluvarauksen saajalle kauppahintaan 280 005 euroa,
- oikeuttaa kaupunginjohtajan tekemään tarvittavat lisäykset ja muutokset kauppakirjaan lukuun ottamatta kauppahintaa ja rakentamisveloitetta sopimussakkoineen ja
- että kauppakirja on allekirjoitettava yhden kuukauden kuluessa tämän päätöksen lainvoimaisuudesta.

Päätös:

KH päätti

- hyväksyä suunnitteluvarauksen saajan tontin 235-3-372-5 (Kavallintie 16) rakennuspaikan B rakentamiseksi laatimat suunnitelmat lukuun ottamatta saunarakennuksen sijaintia ja myydä rakennuspaikan liitteenä olevan kauppakirjan mukaisesti suunnitteluvarauksen saajalle [REDACTED] kauppahintaan 280 005 euroa,
- oikeuttaa kaupunginjohtajan tekemään tarvittavat lisäykset ja muutokset kauppakirjaan lukuun ottamatta kauppahintaa ja rakentamisveloitetta sopimussakkoineen ja
- että kauppakirja on allekirjoitettava yhden kuukauden kuluessa tämän päätöksen lainvoimaisuudesta.