

Yhdyskuntavaliokunta  
Kaupunginhallitus

§ 108  
§ 179

08.10.2019  
21.10.2019

Asuinrakennuksen tontin myynti, tontti 3-373-1 (Klostretinkuja 2)

49/10.00.02/2019

YLV 08.10.2019 § 108

Lisätiedot:

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

KH päätti 25.2.2019 (§ 30) (**oheismateriaalina**) asuinrakennusten tonttien 3-373-1 (Klostretinkuja 2), 3-43-31 (Kavallintie 12) ja 3-43-33 (Kavallintie 8b) luovuttamisesta 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.

Tontista 3-373-1 (Klostretinkuja 2) jätettiin määräaikaan mennessä 28 tarjousta. Kaupunginjohtaja antoi suunnitteluvarauksen tonttiin korkeimman tarjouksen (426.000 euroa) tehneelle taholle. Suunnitteluvaraussopimus allekirjoitettiin 27.5.2019. Sopimuksen mukaisesti suunnitteluvaraus on voimassa 27.11.2019 saakka. Sopimuksessa edellytettiin suunnitteluvarauksen saajan laatimaan kustannuksellaan tontin rakentamiseksi suunnitelmat, jotka tuli toimittaa 27.9.2019 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 tulee suunnitella ja rakentaa voimassa olevan asemakaavan ja tonttijaon mukaisesti. Ote ajantasakaavasta ja kaavamääräykset ovat **oheismateriaalina**.

*Tontille esitetty suunnitelma noudattaa asemakaavaa rakennusoikeuden (250 k-m<sup>2</sup>), kerrosluvun (II), asuinrakennusten ja asuntojen lukumäärän (1 asuinrakennus, 1 asunto), ulkoverhouksen (puu) ja autopaikkojen lukumää-*

rän (1,5) osalta. Asuinrakennus sijoittuu rakennusalalle, mutta autokatos/varasto ylittää rakennusalan rajan puiston puolella. Suunnitellut rakennukset sopeutuvat koon, arkkitehtuurin, materiaalien, kattomuodon ja värityksen osalta alueen suojeltuihin rakennuksiin ja kulttuuriympäristöön. Suunniteltu asuinrakennus on yksimassainen.

Selostuksen mukaan rakennusalan rajan ylittävä autokatos/varasto "on asemoitu paikalleen tehokkaan pihajärjestelyn sekä näkymien optimoimiseksi". Maankäyttöyksikkö on suunnitteluvaiheessa puoltanut autokatos/varaston sijaintia ylityksen ollessa vähäinen ja sijoituessa puiston puolelle. Tältä osin toteutuskelpoisuus arvioidaan rakennuslupavaiheessa.

Tontille 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.

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

Tontille rakennettavien rakennusten tulee sopeutua ympäröivään rakennuskantaan ja historialliseen katumiljööseen.

Tontille suunnitellut rakennukset sopeutuvat ympäröivään rakennuskantaan ja historialliseen katumiljööseen.

Tontille rakennettavien rakennusten katemateriaalin tulee olla konesaumattu pelti.

Tontille suunniteltujen rakennusten katemateriaalia ei ole mainittu. Julkisivukuvien perusteella katemateriaali vaikuttaa olevan pelti.

Tontin rakennusoikeudesta tulee käyttää vähintään 70 %.

Tontin kaavan mukaisesta rakennusoikeudesta (250 k-m<sup>2</sup>) on suunniteltu käytettäväksi 95 % (238 k-m<sup>2</sup>).

Suunnitteluvarauksen saajan laatimat suunnitelmat tontin 3-373-1 (Klostretinkuja 2) rakentamiseksi esitetään hyväksyttäväksi ja tontti myytäväksi suunnitteluvarauksen saajalle. Suunnitelmat ovat yleisesti toteutuskelpoisia ja tontinsaajaksi esitettävän voidaan arvioida omaavan riittävät taloudelliset ja muut resurssit tontin rakentamiseksi.

Voimassa olevan asemakaavan Ak 205 yleisten määräysten mukaan muun muassa korttelin 373 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.

Tontti 3-373-1 (Klostretinkuja 2) esitetään myytäväksi **liitteenä** olevan kauppakirjan mukaisesti. Kauppakirja on laadittu tarjouspyynnön ja tarjousmateriaalin sekä suunnitteluvaraussopimuksen sisältö huomioiden sekä muutoin tavanomaisin kiinteistökaupan 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 tontin ja sille rakennettavien rakennusten suunnittelusta ja rakentamisesta kauppakirjan liitteenä olevien suunnitelmien mukaisesti on tarkennettu siten, että suunnitelmiin on mahdollista tehdä rakennuslupavaiheessa kaupungin tontin suunnittelulle ja rakentamiselle asettamien ehtojen kannalta myönteisiä muutoksia. Kauppakirjaan on otettu lisäksi maininta, että autokatos/varaston osalta toteutuskelpoisuus arvioidaan rakennusluvan käsittelyn yhteydessä.

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

YTJ:

Yhdyskuntavaliokunta esittää, että kaupunginhallitus päättää

- hyväksyä suunnitteluvarauksen saajan tontin 235-3-373-1 (Klostretinkuja 2) rakentamiseksi laatimat suunnitelmat ja myydä tontin liitteenä olevan kauppakirjan mukaisesti suunnitteluvarauksen saajalle kauppahintaan 426 000 euroa,
- oikeuttaa kaupunginjohtajan tekemään tarvittavat lisäykset ja muutokset kauppakirjaan lukuunottamatta kauppahintaa ja rakentamisvelvoitetta sopimussakkoineen ja
- että kauppakirja on allekirjoitettava yhden kuukauden kuluessa tämän päätöksen lainvoimaisuudesta.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

KH 21.10.2019 § 179

KJ:

KH päättää

- hyväksyä suunnitteluvarauksen saajan tontin 235-3-373-1 (Klostretinkuja 2) rakentamiseksi laatimat suunnitelmat ja myydä tontin liitteenä olevan kauppakirjan mukaisesti suunnitteluvarauksen saajalle kauppahintaan 426 000 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:

KH päätti

- hyväksyä suunnitteluvarauksen saajan tontin 235-3-373-1 (Klostretinkuja 2) rakentamiseksi laatimat suunnitelmat ja myydä tontin liitteenä olevan kauppakirjan mukaisesti suunnitteluvarauksen saajalle [REDACTED] [REDACTED] kauppahintaan 426 000 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.