

Yhdyskuntavaliokunta  
Kaupunginhallitus

§ 105  
§ 176

08.10.2019  
21.10.2019

Asuinrakennuksen tontin myynti, tontti 3-43-33 (Kavallintie 8b)

49/10.00.02/2019

YLVK 08.10.2019 § 105

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 3-43-33 (Kavallintie 8b) jätettiin määräaikaan mennessä yhdeksän tarjousta. Kaupunginjohtaja antoi suunnitteluvarauksen tonttiin korkeimman tarjouksen (481.002 euroa) tehneelle taholle. Suunnitteluvaraussopimus allekirjoitettiin 23.5.2019. Sopimuksen mukaisesti suunnitteluvaraus on voimassa 23.11.2019 saakka. Sopimuksessa edellytettiin suunnitteluvarauksen saajan laatimaan kustannuksellaan tontin rakentamiseksi suunnitelmat, jotka tuli toimittaa 23.9.2019 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.

*Tontille esitetty suunnitelma noudattaa asemakaavaa rakennusoikeuden (400 k-m<sup>2</sup>), kerrosluvun (II), asuinrakennusten ja asuntojen lukumäärän (1 asuinrakennus, 2 asuntoa), ulkoverhouksen (puu) ja autopaikkojen lukumäärän (väh. 3) osalta. Asuinrakennus sijoittuu muutoin rakennusalueelle, mutta länsipäädyin terassi jää osittain rakennusalan ulkopuolelle. Suunnitel-*

*tu rakennus sopeutuu koon, arkkitehtuurin, materiaalien, kattomuodon ja värityksen osalta alueen suojeltuihin rakennuksiin ja kulttuuriympäristöön. Suunniteltu rakennus on yksimassainen. Asemapiirroksessa esitetty uima-allas sijoittuu osittain luonnontilaisena hoidettavalle alueen osalle. Terrassin ja uima-altaan osalta 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 235-3-43-30 sijaitsevalle asuinrakennukselle Villa Skogshyddan.

*Tontille suunniteltu asuinrakennus on villa-tyyppinen ja se on sekä arkkitehtuuriltaan että sijainniltaan ja mitoitukseltaan alisteinen Villa Skogshyddanille. Tontille suunniteltu asuinrakennus ulottuu korkeudeltaan maastossa alempana sijaitsevan Villa Skogshyddanin yläpuolelle ja peittää Villa Skogshyddanin taakseen suoraan etelästä katsottuna. Nykytilanteessa tiheä puusto estää suoran näkymän Kavallintieltä Villa Skogshyddaniin. Tonttien rakentaminen avaa myös uusia näkymiä Villa Skogshyddaniin.*

Tontille rakennettavien rakennusten tulee sopeutua ympäröivään rakennuskantaan ja historialliseen katumiljööseen.

*Tontille suunniteltu asuinrakennus sopeutuu ympäröivään rakennuskantaan ja historialliseen katumiljööseen.*

Tontille rakennettavien rakennusten katemateriaalin tulee olla konesaumattu pelti.

*Tontille suunnitellun asuinrakennuksen katemateriaalia ei ole mainittu. Julkisivukuvien perusteella katemateriaali vaikuttaa olevan pelti.*

Tontin rakennusoikeudesta tulee käyttää vähintään 70 %.

*Tontin kaavan mukainen rakennusoikeus (400 k-m<sup>2</sup>) on suunniteltu käytettäväksi kokonaan.*

Suunnitteluvarauksen saajan laatimat suunnitelmat tontin 3-43-33 (Kavallintie 8b) 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 43 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 3-43-33 (Kavallintie 8b) esitetään myytäväksi **liitteenä** olevan kaupakirjan mukaisesti. Kauppakirja on laadittu tarjouspyynnön ja tarjousmateriaalin sekä suunnitteluvaraussopimuksen sisältö huomioiden sekä muutoin

tavanomaisin kiinteistönkaupan ehdoin. Suunnitteluvarauksen saajan laatimat suunnitelmat liitetään kauppakirjaan. Aiemmin toteutuneiden vastavien 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 asetettujen ehtojen kannalta myönteisiä muutoksia. Kauppakirjaan on otettu lisäksi maininta, että terassin ja uima-altaan osalta toteutuskelpoisuus arvioidaan rakennuslupavaiheessa.

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

Todettakoon tässä yhteydessä, että tontista 3-43-31 (Kavallintie 12) allekirjoitettiin suunnitteluvaraussopimus 24.5.2019. Suunnitteluvarauksen saaja ei ole kuitenkaan toimittanut mitään suunnitelmia tontin rakentamiseksi ja sopimuksen mukainen määräaika suunnitelmien toimittamiselle päättyi 24.9.2019. Tämän vuoksi tontti 3-43-31 laitetaan uudestaan myyntiin.

YTJ:

Yhdyskuntavaliokunta esittää, että kaupunginhallitus päättää

- hyväksyä suunnitteluvarauksen saajan tontin 235-3-43-33 (Kavallintie 8b) rakentamiseksi laatimat suunnitelmat ja myydä tontin liitteenä olevan kauppakirjan mukaisesti suunnitteluvarauksen saajalle kauppahintaan 481 002 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 § 176

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

KJ:

KH päättää

- hyväksyä suunnitteluvarauksen saajan tontin 235-3-43-33 (Kavallintie 8b) rakentamiseksi laatimat suunnitelmat ja myydä tontin liitteenä olevan kauppakirjan mukaisesti suunnitteluvarauksen saajalle kauppahintaan 481 002 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 235-3-43-33 (Kavallintie 8b) rakentamiseksi laatimat suunnitelmat ja myydä tontin liitteenä olevan kauppakirjan mukaisesti suunnitteluvarauksen saajalle [REDACTED] [REDACTED] kauppahintaan 481 002 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.