

Yhdyskuntavaliokunta  
Kaupunginhallitus

§ 127  
§ 213

03.12.2019  
09.12.2019

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

85/10.00.02/2018

YLKV 03.12.2019 § 127

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 C jätettiin määräaikaan mennessä 11 tarjousta. Kaupunginjohtaja antoi suunnitteluvarauksen rakennuspaikkaan C korkeimman tarjouksen tehneelle taholle, mutta tarjouksen tekijä ei allekirjoittanut suunnitteluvaraussopimusta. Rakennuspaikasta C pyydettiin uudestaan tarjouksia kaupungin internet-sivuilla ja Oikotie-internetportaalissa 4.6.2019 julkaistuilla ilmoituksilla hintatarjousten viimeisen jättöajakohdan ollessa 25.6.2019. Rakennuspaikasta C jätettiin määräaikaan mennessä 11 tarjousta. Kaupunginjohtaja antoi suunnitteluvarauksen rakennuspaikkaan C korkeimman tarjouksen (327.500 euroa) tehneelle taholle ja suunnitteluvaraussopimus allekirjoitettiin 3.7.2019. Sopimuksen mukaisesti suunnitteluvaraus on voimassa 3.1.2020 saakka. Sopimuksessa edellytettiin suunnitteluvarauksen saajan laatimaan kustannuksellaan rakennuspaikan rakentamiseksi suunnitelmat, jotka tuli toimittaa 3.11.2019 mennessä.

Suunnitteluvarauksen saaja on toimittanut sopimuksen mukaiset suunnitelmat määräajassa. Suunnitelmat ovat **oheismateriaalina** (luottamushenkilöiden Extranet).

Seuraavassa on maankäyttöyksikön arviot siitä, kuinka suunnitelmat täyttävät suunnitteluvaraussojimuksessa mainitut ehdot tontin suunnittelulle:

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

*Rakennuspaikalle esitetty suunnitelma noudattaa asemakaavaa ja suunnitteluvaraussojimukselta rakennusoikeuden (280 k-m<sup>2</sup>), kerrosluvun (II), asuinrakennusten ja asuntojen lukumäärän (1 asuinrakennus, 1 asunto), ulko-verhouksen (puu) ja autopaikkojen lukumäärän (2) osalta. Suunniteltu rakennus sopeutuu koon, arkkitehtuurin, materiaalien, kattomuodon ja väri-tyksen osalta alueen suojeltuihin rakennuksiin ja kulttuuriympäristöön.*

*Rakentamisen sijainnin osalta asuinrakennus sijoittuu muutoin rakennus- alalle, mutta rakennuksen koillisreuna ylittää rakennusalan rajan maan- alaista johtoa varten varatulle alueen osalle ja autokatos sijoittuu osittain rakennusalan ulkopuolelle. Rakennusalan ylitysten osalta toteutuskel- poisuus arvioidaan rakennuslupavaiheessa.*

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 se- kä arkkitehtuuriltaan että sijainniltaan ja mitoitukseltaan alisteinen Klostre- tille.*

Rakennuspaikalle rakennettavien rakennusten tulee sopeutua ympäröi- vään rakennuskantaan ja historialliseen katumiljööseen.

*Rakennuspaikalle suunniteltu rakennus sopeutuu ympäröivään rakennus- kantaan ja historialliseen katumiljööseen.*

Rakennuspaikalle rakennettavien rakennusten katemateriaalin tulee olla konesaumattu pelti.

*Rakennuspaikalle suunnitellun rakennuksen katemateriaali on konesau- mattu, sinkitty pelti.*

Rakennuspaikan rakennusoikeudesta tulee käyttää vähintään 70 %.

*Rakennuspaikan rakennusoikeudesta (280 k-m<sup>2</sup>) on suunniteltu käytettä- väksi 85 % (238,5 k-m<sup>2</sup>).*

Suunnitteluvarauksen saajan laatimat suunnitelmat tontin 3-372-5 (Kaval- lintie 16) rakennuspaikan C rakentamiseksi esitetään hyväksyttäväksi ja ra- kennuspaikka myytäväksi suunnitteluvarauksen saajalle. Suunnitelmat ovat yleisesti toteutuskelpoisia ja rakennuspaikan saajaksi esitettävän voidaan arvioida omaavan riittävät taloudelliset ja muut resurssit rakennuspaikan rakentamiseksi.

Voimassa olevan asemakaavan Ak 205 yleisten määräysten mukaan muun muassa korttelin 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 lausuu asiasta tarkemmin rakennuslupavaiheessa, mutta toteaa kannanottonaan: Kavallintie 16 C esitetty uudisrakennus on harjakattoinen, puuverhoiltu huvila. Rakennukseen yhdistetty autokatos kattoterasseineen ei ole tyyppillinen tapa rakentaa huvilaympäristössä, jossa perinteisesti asumista tukevat toiminnot on erotettu omiksi rakennuksikseen. Perinteisestä rakentamistavasta poikkeava rakennuksen räystäättömyys, mikä on myös toiminnallinen seikka. Rakennuksen julkisivun väriytyminen poikkeaa vaaleudellaan ympäristöstään, mutta on siten ilmeeltään toisaalta selvästi oman aikansa moderni huvila. Kavallintien varren kokonaisuus, jossa Kavallintie 16 tontin rakennuspaikoille A, B ja C esitetään moderneja tulkintoja asuinrakennuksista perinteisessä huvilaympäristössä, täydentää ympäristöään tämän ajan kerroksella.

Tontin 3-372-5 (Kavallintie 16) rakennuspaikka (hallinta-alue) C 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 suunnitteluvaraussovimuksen 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 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. Kauppakirjan ehtoa oli tarkennettu vastaavalla tavalla myös kaupunginhallituksen päättäessä 21.10.2019 (§§:t 176-179) asuinrakennusten tonttien 3-43-33 (Kavallintie 8b) ja 3-373-1 (Klostretinkuja 2) sekä tontin 3-372-5 (Kavallintie 16) rakennuspaikkojen A ja B myymisestä. Kauppakirjaan on otettu lisäksi maininta, että asuinrakennuksen ja autokatoksen rakennusalan ylitysten osalta toteutuskelpoisuus arvioidaan rakennuslupavaiheessa.

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 C rakentamiseksi laatimat suunnitelmat ja myydä rakennuspaikan liitteenä olevan kauppakirjan mukaisesti suunnitteluvarauksen saajalle kauppahintaan 327 500 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:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

KH 09.12.2019 § 213

KJ:

KH päättää

- hyväksyä suunnitteluvarauksen saajan tontin 235-3-372-5 (Kavallintie 16) rakennuspaikan C rakentamiseksi laatimat suunnitelmat ja myydä rakennuspaikan liitteenä olevan kauppakirjan mukaisesti suunnitteluvarauksen saajalle kauppahintaan 327 500 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 C rakentamiseksi laatimat suunnitelmat ja myydä rakennuspaikan liitteenä olevan kauppakirjan mukaisesti suunnitteluvarauksen saajalle [REDACTED] kauppahintaan 327 500 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.