

Yhdyskuntavaliokunta
Kaupunginhallitus

§ 47
§ 89

28.04.2020
04.05.2020

Pientalotonttien luovutus vuonna 2020 (tontit 2-18-16, Jondalintie 16 ja 2-18-14, Riistarinne 4)

136/10.00.02/2020

YLVK 28.04.2020 § 47

Lisätiedot:

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

Luovutettavat tontit

Vuoden 2020 talousarvioon sisältyy kahden kaupungin omistaman pientalotontin luovutus. Tontit sijaitsevat osoitteissa Jondalintie 16 (tontti 2-18-16) ja Riistarinne 4 (tontti 2-18-14). Tontit on talousarviossa esitetty luovutettavaksi vuokraamalla.

Tontit on voimassa olevassa asemakaavassa Ak 119 (vahvistettu 1.6.1992) osoitettu erillisientalojen korttelialueeksi (AO-6) (**ote ajantasa-kaavasta oheismateriaalina**). Tonttien rakennusoikeus on 200 k-m² yhdelle asunnolle enintään kahteen kerrokseen (1 II 200). Tonttien pinta-alat ovat 1000 m² (Jondalintie 16) ja 1123 m² (Riistarinne 4).

Tonttien luovutusmenettely

Tontit esitetään luovutettavaksi vuokraamalla **liitteen 1** (Pientalotonttien luovutus vuonna 2020) ja **liitteen 2** (Maanvuokrasopimus) mukaisesti.

Tontit luovutetaan luonnollisille henkilöille omatoimiseen rakentamiseen. Tontteja ei luovuteta tällöin esimerkiksi yhtiöille tai rakennusliikkeille. Tontinsaajan on mahdollista saada vain yksi tontti. Tontit luovutetaan ensisijaisesti henkilöille, joille kaupunki ei ole aikaisemmin luovuttanut (myynti/vuokraus) tonttia.

Tonteista kiinnostuneille varataan vähintään neljä viikkoa aikaa perehtyä tonttien tietoihin ja tehdä tarjous tontista/tonteista täyttämällä tarjouslomake. Mikäli tontista saadaan useampi kuin yksi hyväksyttävä tarjous, tontinsaaja arvotaan.

Tontinsaajan on maksettava varausmaksu yhden viikon kuluessa tarjouksen hyväksymisen tiedoksisaannista. Varausmaksu on 1000 euroa, jota määrää voidaan pitää kohtuullisena ja jonka arvioidaan kattavan luovutukseen liittyvistä tarpeellisista toimituksista kaupungille aiheutuneet kustannukset. Tontinsaajan on allekirjoitettava tontin maanvuokrasopimus yhden kuukauden kuluessa tarjouksen hyväksymisen tiedoksisaannista. Varausmaksu hyvitetään tontin vuokraamisen jälkeen ensimmäisessä vuokraerässä.

Jos tontinsaaja ei maksa varausmaksua tai varausmaksun maksamisen jälkeen allekirjoita maanvuokrasopimusta annetussa määräajassa, tarjouksen hyväksyminen ei sido enää kaupunkia. Tällöin tontinsaaja myös menettää maksamansa varausmaksun.

Mikäli tontinsaaja ei maksa varausmaksua tai allekirjoita maanvuokrasopimusta määräajassa ja tontista on saatu useampi muu edelleen voimassa oleva hyväksyttävä tarjous, arvotaan näistä uusi tontinsaaja. Jos tontista on saatu vain yksi muu edelleen voimassa oleva hyväksyttävä tarjous, tarjouksen tekijä on tontinsaaja. Muissa tapauksissa tontti palautuu luovutettavaksi noudattaen yllä kuvattua menettelyä, kuitenkin niin, että tarjouksen tekemiseen varataan aikaa vähintään kaksi viikkoa.

Kaupunki pidättää itselleen oikeuden hyväksyä tai hylätä tehdyt tarjoukset.

Tonttien vuokran määräyksestä

Tonttien maanvuokraa varten maankäyttöyksikkö on tilannut kaksi arviolausuntoa molemmista tonteista tonttien markkina-arvon määrittämiseksi. Arviolausuntojen keskiarvon perusteella on tontin 2-18-16 (Jondalintie 16) markkina-arvo 255 000 euroa (1275€/k-m²) ja tontin 2-18-14 (Riistarinne 4) markkina-arvo 290 000 euroa (1450 €/k-m²).

Tonttien perusvuokrat on mahdollista määrittää tonttien markkina-arvon perusteella, jolloin perusvuokra perustuu tontin kaavan mukaiseen rakennusoikeuteen. Perusvuokra on kaupungin noudattaman käytännön mukaisesti 3 % markkina-arvosta ensimmäiset neljä vuotta ja 4 % markkina-arvosta tämän jälkeen. Seuraavassa taulukossa on esitetty tonttien markkina-arvon perusteella määritetyt perusvuokrat:

Tontti	
tontti 2-18-16 (Jondalintie 16)	tontti 2-18-14 (Riistarinne 4)
7 650 euroa (3 %) / 10 200 euroa (4 %)	8 700 euroa (3 %) / 11 600 euroa (4 %)

Kauniaisten kaupunkistrategian toteuttamiseen liittyvässä Resurssiviisauden tiekartassa vuosille 2020-2021 (KH 20.4.2020 § 41 Asia jätettiin pöydälle) on eräänä toimenpiteenä mainittu energiatehokkuuteen ohjaaminen tontinluovutusehtojen kautta. Tällaisena ehtona olisi mahdollista huomioida tonttien perusvuokrassa tonttien käytetty rakennusoikeus asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden sijaan. Pieni rakennus kuluttaa vähemmän energiaa kuin samalla tavalla rakennettu iso rakennus. Perusvuokran sitominen käytettyyn rakennusoikeuteen kannustaisi osaltaan rakennuksen hyvään suunnitteluun ja hukkaneliöiden minimoimiseen. Tällöin perusvuokra määräytyisi tonttien markkina-arvosta lasketun yksikköhinnan (€/k-m²) ja käytetyn rakennusoikeuden (k-m²) perusteella.

Taloudellisesta näkökulmasta olisi kuitenkin tarkoituksenmukaista määrittää perusvuokralle vähimmäistaso, jonka perusvuokra olisi riippumatta käytetystä rakennusoikeudesta. Vähimmäistason voisi laskea esimerkiksi rakennusoikeuden 150 k-m² perusteella. Tällöin käytetyn rakennusoikeuden ollessa enintään 150 k-m², perusvuokra määräytyisi vähimmäistason mukaan ja käytetyn rakennusoikeuden ollessa yli 150 k-m², perusvuokra määräytyisi käytetyn rakennusoikeuden perusteella.

Seuraavassa taulukossa on esimerkkinä esitetty tonttien perusvuokrat, jos perusvuokran vähimmäistaso laskettaisiin rakennusoikeuden 150 k-m² perusteella ja tonttien käytetty rakennusoikeus olisi 175 k-m²:

	Tontti	
	tontti 2-18-16 (Jondalintie 16)	tontti 2-18-14 (Riistarinne 4)
perusvuokran vähimmäistaso	5 738 euroa (3 %) / 7 650 euroa (4 %)	6 525 € (3 %) / 8 700 € (4 %)
perusvuokra, kun käytetty rakennusoikeus 175 k-m ²	6 694 € (3 %) / 8 925 € (4 %)	7 613 € (3 %) / 10 150 € (4 %)

Liitteenä 2 olevassa maanvuokrasopimuksessa on tonttien perusvuokra esitetty määräytyväksi käytetyn rakennusoikeuden perusteella ja perusvuokran vähimmäistaso laskettu rakennusoikeuden 150 k-m² perusteella. Tonttien ollessa rakentamattomia perusvuokra on vähimmäistason mukainen. Tontin rakentamisen jälkeen tontin perusvuokra tarkistettaisiin toteutuneen käytetyn rakennusoikeuden mukaiseksi. Tarkistus tehtäisiin tontille rakennettavan asuinrakennuksen käyttöönottoa seuraavan kalenterivuoden alusta. Mikäli käytetyssä rakennusoikeudessa tapahtuisi vuokra-aikana muutoksia, perusvuokra tarkistettaisiin muutoksen käyttöönottoa seuraavan kalenterivuoden alusta.

Perusvuokra sidotaan elinkustannusindeksiin ja perusvuokraa korotetaan tämän mukaisesti vuosittain.

Maanvuokrasopimuksesta

Maanvuokrasopimus perustuu kaupungin maanvuokrasopimuksissa noudattamaan käytäntöön huomioiden maanvuokralain säännökset ja tontti-kohtaiset olosuhteet. Maanvuokrasopimuksen laadinnassa on erityisesti huomioitu maanvuokrasopimus, jota kaupunki käytti vuokratessaan Bredanniitynkujalta yhteensä 14 pientalotonttia vuonna 2017.

Vuokralaiselle asetetaan rakentamisvelvoite, jonka mukaan tontille on rakennettava kolmen vuoden kuluessa tontin vuokraamisesta asuinrakennus valmiiksi siten, että rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt sen käyttöönotettavaksi. Mikäli tontinsaaja ei täytä rakentamisvelvoitetta määräajassa, vuokranantaja voi irtisanoa vuokrasopimuksen.

Tontin luovutus kolmannelle ennen rakentamisvelvoitteen täyttämistä edellyttää vuokranantajan suostumusta. Mikäli tontinsaaja luovuttaa tontin kolmannelle ilman vuokranantajan suostumusta, tontinsaajan on maksettava sopimussakko. Sopimussakon määrä on luovutusajankohdan perusvuokra 16-kertaisena. Sopimussakko on sama kuin Bredanniitynkujalta vuokrattujen tonttien kohdalla.

Vuokralaisella on tontin osto-oikeus vuokra-aikana edellyttäen, että rakentamisvelvoite on täytetty ja rakentamisvelvoitteen mukaisen rakentamisen loppukatselmus kokonaisuudessaan hyväksytysti suoritettu. Kauppahinta on tontin markkina-arvo (tontti 2-18-16, Jondalintie 16: 255 000 euroa ja tontti 2-18-14, Riistarinne 4: 290 000 euroa) korotettuna elinkustannusindeksin mukaisesti vuokra-ajan ensimmäiset 10 vuotta ja tämän jälkeen kaupungin erikseen päättämä hinta. Kauppahinta määräytyy vastaavalla tavalla kuin Bredanniitynkujalta vuokrattujen tonttien kohdalla.

Toimivallasta

Luovutusprosessin sujuvoittamiseksi esitetään, että kaupunginjohtaja oikeutetaan hyväksymään tai hylkäämään tarjoukset ja allekirjoittamaan maanvuokrasopimukset kaupungin puolesta. Tarjouksen hyväksyminen/hylkääminen tehdään tarjouslomakkeelle.

Lisäksi esitetään, että kaupunginjohtaja oikeutetaan tekemään tarpeelliset lisäykset ja muutokset asiakirjoihin lukuun ottamatta vuokra-aikaa, vuokran määrää, rakentamisvelvoitetta, edelleenluovutuskieltoa, tontin osto-oikeutta ja sopimussakkoja.

Hallintosäännön 18 §:n kohdan 1. mukaan kaupunginhallituksen toimivaltaan kuuluu päättää asemakaavoitetulla alueella sijaitsevien yksittäisten rakennustonttien myyminen ja vuokraaminen tai muu luovuttaminen.

YTJ:

Yhdyskuntavaliokunta esittää, että kaupunginhallitus päättää

- että tontit 2-18-16 (Jondalintie 16) ja 2-18-14 (Riistarinne 4) luovutetaan vuokraamalla liitteiden 1 ja 2 mukaisesti,
- oikeuttaa kaupunginjohtajan hyväksymään tai hylkäämään tarjoukset sekä allekirjoittamaan maanvuokrasopimukset ja
- oikeuttaa kaupunginjohtajan tekemään tarpeelliset lisäykset ja muutokset liitteisiin 1 ja 2 lukuun ottamatta vuokra-aikaa, vuokran määrää, rakentamisvelvoitetta, edelleenluovutuskieltoa, tontin osto-oikeutta ja sopimussakkoja.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

KH 04.05.2020 § 89

Liitteenä on päivitetty maanvuokrasopimus. Kohtaan 3.4 on tehty tarpeelliseksi katsottu lisäys (kursivoituna).

KJ:

KH päättää

- että tontit 2-18-16 (Jondalintie 16) ja 2-18-14 (Riistarinne 4) luovute-

taan vuokraamalla liitteiden 1 ja 2 mukaisesti,

- oikeuttaa kaupunginjohtajan hyväksymään tai hylkäämään tarjoukset sekä allekirjoittamaan maanvuokrasopimukset ja
- oikeuttaa kaupunginjohtajan tekemään tarpeelliset lisäykset ja muutokset liitteisiin 1 ja 2 lukuun ottamatta vuokra-aikaa, vuokran määrää, rakentamisvelvoitetta, edelleenluovutuskieltoa, tontin osto-oikeutta ja sopimussakkoja.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.