

Yhdyskuntavaliokunta  
Kaupunginhallitus

§ 102  
§ 178

06.10.2020  
19.10.2020

Etuosto-oikeuden käyttäminen kiinteistönluovutuksessa (8. kaupunginosa)

580/10.00.01/2014

YLKV 06.10.2020 § 102

Lisätiedot:

maankäyttöpäällikkö Marko Lassila, puh. 050 382 9313  
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

### Kauppan kohde

Kaupunki on saanut 11.9.2020 kiinteistönluovutusilmoituksen yksityishenkilöiden välisestä kiinteistönkaupasta. Kaupassa 10.9.2020 on luovutettu **liitteessä** (vain luottamushenkilöiden Extranet) esitetty tontti ja sillä sijaitseva rakennus. Kauppahinta on 770.000 euroa, noin 994 €/k-m<sup>2</sup>.

Kauppan kohteena oleva tontti on voimassa olevassa asemakaavassa Ak 33 (vahvistettu 12.11.1964, Meurmanin kaava) osoitettu enintään kaksihuoneistoisten asuintalojen korttelialueeksi (Ao). Tontin rakennusoikeus on 775 k-m<sup>2</sup>. Tontille saa rakentaa yhden enintään kaksi asuinhuoneistoa käsittävän ja enintään kaksikerroksisen päärakennuksen allaolevin 2,1 m korkuisin tiloin sekä lisäksi yksikerroksisen talousrakennuksen talonmiehenasuntoineen. Päärakennus saa olla enintään 350 m<sup>2</sup> ja talousrakennus 75 m<sup>2</sup> pinta-alaltaan; tontista ei kuitenkaan saa rakentaa enempää kuin 1/5.

Tontilla sijaitsee rakennus- ja huoneistorekisterin mukaan vuonna 1961 valmistunut asuinrakennus, jossa on yksi asuinhuoneisto. Kaupakirjassa ei ole selostettu tarkemmin rakennuksesta eikä sen kunnosta. Tontin kauppahinnan voidaan arvioida perustuvan tontin rakennusoikeuden määrään eikä asuinrakennuksella ole ollut mainittavaa merkitystä kauppahintaan.

### Tontin mahdolliset kehittämistoimenpiteet

Maankäytön yleissuunnitelman (Masu 2) mukaan sekä Meurmanin että muissakin asemakaavoissa edellytettyä paritaloasuntojen kytkemistä ei pidetä välttämättömänä yleismääränä. Poikkeamispäätöksellä (erillään rakentaminen) tontin päärakennuksen asuinhuoneistot olisi mahdollista sijoittaa erillistaloihin. Tällöin tontilla voisi olla kaksi erillistaloa sekä talousrakennus talonmiehenasuntoineen.

Maankäytön yleissuunnitelman (Masu 2) mukaan tontilla voidaan myös harkita kehittämistoimenpiteitä siten, että tontin enimmäisrakennusoikeus 775 k-m<sup>2</sup> voidaan jakaa vapaasti enintään kolmen (3) asunnon kesken. Tällöinkin tontille sallittava peittoala (425 m<sup>2</sup>) ja kokonaisrakennusoikeus jäisivät ennalleen. Tontille olisi näin kaavamuutoksella mahdollista tutkia

kolmen erillistalon sijoittamista. Yhden erillistalon rakennusoikeus olisi laskennallisesti noin 250 k-m<sup>2</sup>.

### Kaupungin etuosto-oikeus

Etuostolain (608/1977) mukaan Kauniaisten kaupungilla on etuosto-oikeus kaupungissa sijaitsevan kiinteistön kaupassa, jos kiinteistön tai kiinteistöjen yhteinen pinta-ala on enemmän kuin 3000 m<sup>2</sup>. Etuostolla kaupungin katsotaan tulleen kaupantekohetkellä luovutuskirjassa ilmoitetun ostajan sijaan kaupassa sovitulla ehdoilla. Etuosto-oikeutta ei ole niissä tapauksissa, jos ostajana on laissa tarkoitettu myyjän läheinen, jos ostajana tai tietyissä tapauksissa myyjänä on valtio, valtion liikelaitos tai muu valtion laitos tai jos myynti tapahtuu pakkohuutokaupalla. Etuosto-oikeutta ei ole myöskään silloin, jos sen käyttämistä, huomioon ottaen ostajan ja myyjän välinen suhde, luovutuksen ehdot tai muut olosuhteet on pidettävä ilmeisen kohtuuttomana.

Kaupungin on tehtävä etuosto-oikeuden käyttämistä tarkoittava päätös kolmen kuukauden (3 kk) kuluessa kiinteistökaupan tekemisestä. Etuostoa käyttäessään kaupungin tulee korvata ostajalle kauppahinta ja kaupan tekemisestä aiheutuneet välittömät kustannukset.

Etuostolain perusteella tämän lain ja sen nojalla annettujen säännösten mukaan kunnalle kuuluvat tehtävät hoitaa kunnanhallitus.

### Yhteenveto

Käytössä olevien tietojen perusteella kaupungilla on etuosto-oikeus kyseessä olevassa kiinteistökaupassa.

Etuosto-oikeutta ei esitetä käytettäväksi. Tontti sijaitsee rakennetulla pientaloalueella ja rajoittuu toisiin pientalotontteihin. Kaupungilla ei ole omaa tarvetta tontille eikä tontin mahdollisten kehittämistoimenpiteiden toteuttaminen kaupungin toimesta ole tarkoituksenmukaista.

Kehittämistoimenpiteillä saavutettava taloudellinen hyöty jäänee pieneksi, erityisesti huomioiden etuosto-oikeuden käyttämisestä suoritettava korvaus (kauppahinta + välittömät kustannukset) ja kehittämistoimenpiteiden kustannukset.

YTJ:

Yhdyskuntavaliokunta esittää kaupunginhallitukselle, että Kauniaisten kaupunki ei käytä etuosto-oikeuttaan liitteessä esitetyn tontin ja sillä sijaitsevan asuinrakennuksen 10.9.2020 tehdyssä kiinteistökaupassa.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

KH 19.10.2020 § 178

KJ:

KH päättää, että kaupunki ei käytä etuosto-oikeuttaan liitteessä esitetyn tontin ja sillä sijaitsevan asuinrakennuksen 10.9.2020 tehdyssä kiinteistökaupassa.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.