

Yhdyskuntavaliokunta  
Kaupunginhallitus

§ 127  
§ 225

01.12.2020  
07.12.2020

Etuosto-oikeuden käyttäminen kiinteistönluovutuksessa (8. kaupunginosa)

580/10.00.01/2014

YLKV 01.12.2020 § 127

Lisätiedot:

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

### Kaupan kohde

Kaupunki on saanut 16.11.2020 kiinteistönluovutusilmoituksen kiinteistön-kaupasta. Kaupassa 16.11.2020 on luovutettu **liitteessä** (vain luottamus-henkilöiden Extranet) esitetty tontti ja sillä sijaitseva rakennus. Kauppahinta on 890.000 euroa, noin 1483 €/k-m<sup>2</sup>.

Kaupan kohteena oleva tontti on voimassa olevassa asemakaavassa Ak 65 (vahvistettu 6.11.1973) osoitettu erillisten pientalojen korttelialueeksi (Ao3). Tontin rakennusoikeus on 600 k-m<sup>2</sup>. Tontille saa rakentaa enintään kaksi asuntoa yhteen asuinrakennukseen sekä lisäksi yhden talous- ja autotallirakennuksen.

Tontilla sijaitsee rakennus- ja huoneistorekisterin mukaan vuonna 1970 valmistunut asuinrakennus, jossa on yksi asuinhuoneisto. Kauppakirjan mukaan rakennus myydään purkukuntoisena.

### Tontin mahdolliset kehittämistoimenpiteet

Maankäytön yleissuunnitelman (Masu 2) mukaan sekä Meurmanin että muissakin asemakaavoissa edellytettyä paritaloasuntojen kytkemistä ei pidetä välttämättömänä yleismääränä. Poikkeamispäätöksellä (erilleen rakentaminen) tontin asuinrakennuksen asuinhuoneistot olisi mahdollista sijoittaa erillistaloihin. Tällöin tontilla voisi olla kaksi erillistaloa sekä yksi talous- ja autotallirakennus.

Tontille on myönnetty poikkeaminen asemakaavasta siten, että asuinhuoneistot voidaan sijoittaa kahteen eri rakennukseen ehdolla, että tontilla olevalle rakennukselle myönnetään purkulupa ja että rakennus puretaan. Kauppakirjan mukaan rakennukselle on myönnetty purkulupa.

### 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.

### 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 tarvetta tontille eikä tontin mahdollinen kehittäminen kaupungin toimesta ole tarkoituksenmukaista.

YTJ:

Yhdyskuntavaliokunta esittää kaupunginhallitukselle, että Kauniaisten kaupunki ei käytä etuosto-oikeuttaan liitteessä esitetyn tontin ja sillä sijaitsevan asuinrakennuksen 16.11.2020 tehdyssä kiinteistökaupassa.

.....

Tämä asia käsiteltiin kokouksen viidentenä asiana estyslistan asian nro 5 (Asemakaavan muutos, 4. kaupunginosa, kortteli 49 tontit 22 ja 23 (Asematie 10-14) jälkeen.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

KH 07.12.2020 § 225

KJ:

KH päättää, että Kauniaisten kaupunki ei käytä etuosto-oikeuttaan liitteessä esitetyn tontin ja sillä sijaitsevan asuinrakennuksen 16.11.2020 tehdyssä kiinteistökaupassa.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.