

Yhdyskuntalautakunta
Kaupunginhallitus

§ 95
§ 218

29.09.2015
21.10.2015

Tontin 4-48-10 (Palokunnankuja 4) luovuttaminen

852/10.00.02/2014

YLK 29.09.2015 § 95

Lisätiedot

maankäyttöpäällikkö Marko Lassila, puh. (09) 5056 202
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

KH päätti 14.1.2015 (§ 15) tontin 4-48-10 luovuttamisesta vapaarahoitteeseen asuntotuotantoon tarjousten perusteella. Määräaikaan mennessä saatiin yhteensä kolme tarjousta. KH päätti 15.4.2015 (§ 101), että suunnitteluvaraus annetaan kokonaiskauppahinnaltaan 2.592.000 euron tarjouksen tehneelle taholle ja oikeutti kaupunginjohtajan laatimaan ja allekirjoittamaan sopimuksen suunnitteluvarauksesta. Lisäksi KH päätti edellyttää, että suunnitteluvarauksen saajan kanssa neuvotellaan siitä, että 50 % autopaikoista sijoitetaan maan alle, sääoloista riippumaton turvallinen yhdysreitti toteutetaan Villa Bredan palvelukeskukseen ja piha-alue palvelukeskuksen ja uudisrakennusten väliin toteutetaan riittävän väljänä.

Sopimus suunnitteluvarauksesta on allekirjoitettu 30.6.2015 (**oheismateriaalina**). Sopimukseen on sisällytetty sekä myyntiesitteessä esitetyt kaupungin ehdot tontin suunnittelulle että KH:n päätöksessään 15.4.2015 edellyttämät lähtökohdat suunnittelulle. Sopimus suunnitteluvarauksesta on voimassa 31.12.2015 saakka. Siihen mennessä on joko jatkettava suunnitteluvarauksen voimassaoloa tai allekirjoitettava kauppakirja.

Toteutusratkaisu

Suunnitteluvarauksen saaja on yhteistyössä kaupungin kanssa suunnitellut tarjouksessaan esittämän suunnitelman pohjalta toteutusratkaisun (**liite 1**) tontille 4-48-10. Toteutusratkaisu muodostaa yhtenäisen toiminnallisen ja ympäristöön sopivan kokonaisuuden Villa Bredan palvelukeskuksen kanssa. Suunnitelmassa on otettu huomioon kaikki ne kaupungin esittämät seikat, joita hankkeen jatkosuunnittelun aikana on tullut esille.

Asuntorakentamisen jakamisella kahteen massaan on saavutettu erihenkisiä viihtyisiä pihatiloja, vaihtelevia näkyviä sekä toimivat ja esteettömät kulkuyhteydet. Erilliset talot mahdollistavat määräysten mukaiset pelastusreitit ko. tontin lisäksi myös Villa Bredan palvelukeskuksen tontille. Pistetorakentamisella on saatu aikaan tehokkaat asuntopohjat, millä on saavutettu kaupungin tavoitteiden mukaisesti paljon esteettömiä asuntoja sekä molempiin rakennuksiin hyvät varasto- ja yhteistilat siinä laajuudessa, että ne eivät ole ristiriidassa palvelukeskuksen tarjoamien palveluiden kanssa. Kaikissa asunnoissa on isot parvekkeet tai maantasoaunnoissa omat parvekepihat, jotka korostavat asuinrakennuksien ja asuinympäristön luonnetta.

Asuinkerrostalojen rakentaminen on suunniteltu alkavaksi huhtikuussa 2016, jolloin ne olisivat valmiit vuoden 2017 lopussa edellyttäen, että tarvit-

tavat lupaprosessit etenevät optimaalisesti. Rakentamisen tarkempi aikataulu on sovitettava yhteen Villa Bredan palvelukeskuksen rakentamisen ja työmaajärjestelyjen kanssa.

Toteutusratkaisussa tontille 4-48-10 sijoitetaan kaksi 4-kerroksista asuin-kerrostaloa. Pohjoisempana, lähempänä Villa Bredan palvelukeskusta sijaitsevaan taloon tulee omistusasuntoja senioreille (Villa Roosa) ja etelämpänä sijaitsevaan taloon (Villa Viola) vuokra-asuntoja. Toteutusratkaisun mukaan tontille rakennetaan yhteensä 56 asuntoa, mikä tukee merkittävästi kaupungin asuntotuotantoon liittyviä tavoitteita. Kaikkiin asuntoihin on toteutusratkaisussa esitetty parveke tai terassi kaupungin suunnittelun edessä esittämän mukaisesti. Kauppakirjaan esitetään sisällytettäväksi ehto, jonka mukaan tontti ja sille rakennettavat rakennukset suunnitellaan ja rakennetaan kauppakirjan liitteeksi otettavan toteutusratkaisun mukaisesti, sekä ehto, jonka mukaan kaikissa tontille rakennettavissa asunnoissa on oltava parveke tai terassi.

Toteutusratkaisun suunnittelun yhteydessä on jatkettu neuvotteluja KH:n päätöksessään 15.4.2015 edellyttämistä ja edelleen suunnitteluvaraussopimukseen sisällytetyistä suunnittelun eräistä lähtökohdista. Asemakaavan mukaan autopaikkoja tulee varata vähintään 1 ap/100 k-m². Palveluasuntoja varten autopaikkoja tulee varata rakennuslupahakemuksen yhteydessä esitetyn selvityksen perusteella, kuitenkin vähintään 1 ap/200 k-m². Toteutusratkaisun mukaan tontille ei ole tulossa palveluasuntoja. Toteutusratkaisussa on tontin autopaikoista 16 kpl (50 %) sijoitettu autohalliin ja 16 kpl piha-alueelle. Kauppakirjaan esitetään sisällytettäväksi ehto, jonka mukaan tontin autopaikoista vähintään 50 % on sijoitettava maan alle.

Toteutusratkaisu mahdollistaa sääoloista riippumattoman turvallisen yhdysreitien toteuttamiseen Villa Bredan palvelukeskukseen. Vaihtoehtoiset yhdysreitit palvelukeskukseen ovat maanpäällinen yhdyskatos tai maanalainen yhdyskäytävä. Mikäli yhdysreitti päätetään toteuttaa, tulee sen rakentamisesta ja kunnossapidosta sekä näiden kustannuksista sopia erikseen tontin omistajien kesken. Toteutusratkaisussa on rakennusten sijoittelussa huomioitu yhteisen piha-alueen toteuttaminen mahdollisimman väljänä palvelukeskuksen ja asuin-kerrostalojen väliin. Piha-alueen yhteiskäyttö edellyttää erillistä sopimista, mikä on mahdollista vasta siinä vaiheessa, kun pihasuunnitelmat ovat valmiit.

Asuntojen koko ja esteettömyys

Toteutusratkaisun mukaan tontille rakennettavat asunnot ovat yksiöitä, kaksioita ja kolmioita. Toteutusratkaisun mukaan omistusasunnoista on 10 yksiötä, 14 kaksiota ja 4 kolmiota sekä vuokra-asunnoista 9 yksiötä, 16 kaksiota ja 3 kolmiota. Kauppakirjaan esitetään otettavaksi ehto, jonka mukaan tontille rakennettavat asunnot ovat yksiöitä, kaksioita ja kolmioita.

Toteutusratkaisun suunnitelleen arkkitehdin mukaan asuntojen suunnittelussa on otettu huomioon seuraavat esteetöntä suunnittelua ohjaavat lait ja asetukset: maankäyttö- ja rakennuslaki, Suomen rakentamismääräyskoelma, Helsingin, Espoon, Vantaan ja Kauniaisten rakennusvalvontojen yhtenäiset käytännöt sekä Kauniaisten rakennusjärjestys. Esteettömyysvaatimukset on huomioitu rakennusten sisäänkäynneissä, porrashuoneis-

sa, asunnoissa ulkotiloineen sekä yhteistiloissa ja piha-alueella. Kauppakirjaan esitetään otettavaksi ehto, jonka mukaan tontille rakennettavat asunnot rakennetaan huomioiden esteettömyysvaatimukset Suomen rakentamismääräyskokoelman mukaisesti.

Senioriasunnot ja vuokra-asunnot

Toteutusratkaisun mukaan tontille rakennetaan 28 senioreille tarkoitettua omistusasuntoa (Villa Roosa) ja 28 vuokra-asuntoa (Villa Viola), joten tontille rakennettavista asunnoista puolet on senioriasuntoja ja puolet vuokra-asuntoja. Toteutusratkaisussa on esitetty mahdollisuus rakentaa yksi asuinhuoneisto lisää, mutta tämä edellyttäisi kaavasta poikkeamista kerrosluvun osalta. Lisäys ei aiheuttaisi muutoksia rakennuksen julkisivuun. Kauppakirjaan esitetään otettavaksi ehto, jonka mukaan tontille on rakennettava sekä omistus- että vuokra-asuntoja siten, että noin puolet asunnoista on omistusasuntoja ja noin puolet vuokra-asuntoja.

Omistusasuntojen kohdentumisesta senioreille voidaan edellyttää huolehdittavan markkinoinnin keinoin sekä velvoittamalla asunnot ensimmäistä kertaa myytäessä myymään ne yli 55-vuotiaille. Ostajataho ei ilmoituksensa mukaan halua yhtiöjärjestykseen asukkaan ikää koskevia määräyksiä, koska tällainen määräys voi johtaa kohtuuttomiin tilanteisiin esimerkiksi perhesuhteiden muuttuessa. Kauppakirjaan esitetään otettavaksi ehto, jonka mukaan omistusasunnot on ne ensimmäistä kertaa myytäessä myytävä yli 55-vuotiaille. Asunto katsotaan myydyksi yli 55-vuotiaille, jos ostaja tai joku ostajan asuntoon muuttavasta perhekunnasta on yli 55-vuotta.

Vuokra-asuntojen pysymisestä vuokra-asuntoina ja kaupungin oikeudesta vaikuttaa vuokra-asuntojen asukasvalintoihin sovitaan erillisessä sopimuksessa, joka liitetään kauppakirjaan. Neuvottelut sopimuksen yksityiskohdista ovat vielä kesken. Lähtökohtana sopimuksessa on, että sopimus olisi voimassa 20 vuotta eikä sitä voisi irtisanoa voimassaoloaikana. Pääpiirteisään sopimuksen sisältö on, että tarjottaessa asuntoja vuokralle ensimmäistä kertaa tai myöhemmin asuntojen vapautuessa varattaisiin ensin kaupungille mahdollisuus osoittaa asuntoihin vuokralaisia. Sopimuksen mukainen kohteen keskivuokra asuntojen valmistuessa olisi 18 €/m²/kk yksittäisen asunnon vuokran ollessa enintään 20 €/m²/kk. Mikäli kaupunki ei osoittaisi asuntoihin vuokralaisia, asunnot vuokrattaisiin vapailla markkinoilla. Sopimuksessa varattaisiin kaupungille myös mahdollisuus lunastaa vuokra-asuntokohde sopimuksen päättyessä. Kauppakirjaan esitetään otettavaksi ehto, jonka mukaan vuokra-asunnot pysyvät vuokra-asuntoina vähintään 20 vuotta ja kaupungilla on oikeus vaikuttaa vuokra-asuntojen asukasvalintoihin kauppakirjan liitteeksi otettavan sopimuksen mukaisesti.

(Rasite)sopimukset

Yhdyskuntalautakunta on 15.9.2015 (§ 91) hyväksynyt Villa Bredan palvelukeskuksen laajennushankkeen edellyttämät rasitesopimukset (oheismateriaalina) tonttien 4-48-9 (Villa Bredan palvelukeskus) ja 4-48-10 välillä. Rasitesopimukset esitetään otettavaksi kauppakirjan liitteiksi. Näin myös tontin 4-48-10 ostajataho sitoutetaan sopimukseen.

Kauppakirjaluonnos

Toteutusratkaisu täyttää suunnitteluvaraussopimuksessa asetetut ehdot tontin suunnittelulle, joten tontin luovutuksessa tulee edetä tämän mukaisesti. Maankäyttöyksikkö on laatinut kauppakirjaluonnoksen (**liite 2**) tontin myymiseksi ostajataholle. Kauppakirjaan otettavaksi esitetyt ehdot perustuvat tavanomaisten kiinteistönkaupan ehtojen lisäksi suunnitteluvaraussopimukseen sisällytettyihin ehtoihin sekä suunnittelun edetessä ostajatahon kanssa neuvoteltuihin seikkoihin.

Kauppahinta ja sen maksaminen

Kauppahinta on suunnitteluvaraussopimuksen mukainen 2.592.000 euroa.

Ostajataho on ilmoittanut olevansa halukas maksamaan kauppahinnan vasta siinä vaiheessa, kun rakennuslupa toteutusratkaisussa esitettyjen asuinkerrostalojen rakentamiseksi on myönnetty. Kauppakirjaan on mahdollista sisällyttää kauppahinnan maksamista koskevia ehtoja. Ostajataholle on mahdollista varata kohtuullinen aika koko kauppahinnan maksamista varten. Ostajataholta on kuitenkin syytä edellyttää osan kauppahinnasta maksamista kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä. Tontin omistus- ja hallintaoikeuden siirtyminen on syytä sitoa koko kauppahinnan maksamiseen.

Kauppakirjaa esitetään otettavaksi ehdot, joiden mukaan kauppahinnasta maksetaan 50.000 € kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä ja loppukauppahinta maksetaan 1.3.2016 mennessä, minkä jälkeen ostajataho on velvollinen maksamaan viivästyskorkoa maksamattomalle kauppahinnan osalle. Kauppakirjaan on syytä lisätä myös päivämäärä, johon mennessä kauppahinta on kokonaisuudessaan maksettava, tai kauppa saadaan purkaa. Tällaiseksi päivämääräksi esitetään 31.5.2016. Kaupan purkaminen edellyttää erikseen tehtävää kiinteistönkaupan muotovaatimusten mukaista kirjallista sopimusta.

Jotta ostajataholla olisi mahdollisuus edetä tontin toteuttamisessa ennen tontin omistusoikeuden siirtymistä, esitetään kauppakirjaan sisällytettävän ostajataholle annettava valtakirja rakennusluvnan hakemiseen kauppakirjan liitteenä olevan toteutusratkaisun pohjalta laadittujen rakennuslupakuvien perusteella. Tontin rakentamista ei kuitenkaan aloiteta ennen omistusoikeuden siirtymistä.

Rakentamisvelvoite

Kauppakirjaan esitetään sisällytettäväksi suunnitteluvaraussopimuksen mukainen ehto rakentamisvelvoitteesta. Ehdon mukaan tontin rakennusoi-keudesta on rakennettava vähintään 70 % kolmen vuoden kuluessa tontin omistusoikeuden siirtymisestä valmiiksi siten, että rakennusvalvontaviran-omainen on hyväksynyt sen käyttöön otettavaksi. Rakentamisvelvoitteelle asetettua määräaika voidaan hakemuksesta pidentää.

Sopimussakot

Kauppakirjaan esitetään sisällytettävien ehtojen toteutumisen varmistamiseksi seuraavasti:

- Mikäli tontille rakennettavissa asunnoissa ei ole parveketta tai terassia, ostajataho maksaa myyjälle sopimussakkona 1 % kokonaiskauppahinnasta jokaisesta ilman parveketta tai terassia olevasta asunnosta.
- Mikäli tontin autopaikoista vähintään 50 % ei sijaitse maan alla, ostajataho maksaa myyjälle sopimussakkona 20 % kokonaiskauppahinnasta.
- Mikäli tontille ei rakenneta sekä omistus- että vuokra-asuntoja, ostajataho maksaa myyjälle sopimussakkona 20 % kokonaiskauppahinnasta.
- Mikäli omistusasuntoja ei niitä ensimmäistä kertaa myytäessä myydä yli 55-vuotiaille, ostajataho maksaa myyjälle sopimussakkona 1 % kokonaiskauppahinnasta jokaisesta alle 55-vuotiaille myydystä asunnosta.
- Mikäli tontille rakennettavat asunnot eivät ole yksiöitä, kaksioita tai kolmioita, ostajataho maksaa myyjälle sopimussakkona 10 % kokonaiskauppahinnasta.
- Mikäli tontille rakennettavia asuntoja ei ole rakennettu huomioiden Suomen rakentamismääräyskokoelman esteettömyysvaatimukset, ostajataho maksaa myyjälle sopimussakkona 10 % kokonaiskauppahinnasta.
- Mikäli ostajataho laiminlyö rakentamisveloitteen, ostajataho on velvollinen maksamaan myyjälle sopimussakkona vuosittain 10 % kokonaiskauppahinnasta, kunnes rakentamisveloite on täytetty.

Sopimussakkoa on esitetty ehtoihin, jotka ovat kaupungin kannalta merkittäviä ja joiden toteutumatta jääminen on yksiselitteisesti määritettävissä.

Muilta osin tontti esitetään myytäväksi tavanomaisin kiinteistönkaupan ehdoin.

YTJ:

Yhdyskuntalautakunta päättää esittää kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus päättää

- hyväksyä liitteenä 1 olevan toteutusratkaisun tontille 4-48-10,
- myydä tontin 235-4-48-10 kokonaiskauppahintaan 2.592.000 euroa liitteenä 2 olevan kiinteistönkauppakirjaluonnoksen mukaisesti,
- oikeuttaa kaupunginjohtajan tekemään mahdolliset tarvittavat lisäykset ja tarkennukset kiinteistönkauppakirjaluonnokseen lukuun ottamatta kauppahintaa, rakentamisveloitetta, muiden ehtojen kohtia 1)-8) ja sopimussakkoja ja
- että kauppakirja on allekirjoitettava 31.12.2015 mennessä.

.....

Luonnos vuokra-asuntoja koskevasta yhteistyösopimuksesta jaettiin lautakunnan jäsenille kokouksessa.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

KH 21.10.2015 § 218

Yhdyskuntalautakunnan käsittelyn jälkeen on kauppakirjaluonnokseen tehty osittain jatkoneuvotteluiden yhteydessä esiin tulleiden tietojen perusteella eräitä korjauksia, lisäyksiä ja tarkennuksia, mitkä on merkitty luonnokseen keltaisella taustalla.

Kauppakirjaluonnoksen Muut ehdot -kohdassa 8) tarkoitettu vuokra-asumiseen liittyvä yhteistyösopimus ei ole vielä sillä tavoin valmis, että kaupunginhallituksen olisi mahdollista sopimus hyväksyä. Sopimuksen yksityiskohdat ovat vielä sopimatta luonnoksen ollessa edelleen puutteellinen. Tämän vuoksi esitetäänkin, että kaupunginhallitus hyväksyisi **liitteen 3** mukaiset yhdyskuntalautakunnan jäsenille jaettuun luonnokseen perustuvat periaatteet vuokra-asuntoja koskevan yhteistyösopimuksen lähtökohdaksi ja oikeuttaisi kaupunginjohtajan neuvottelemaan ja hyväksymään sopimuksen näiden periaatteiden pohjalta. Kiinteistönkauppakirjaa ei allekirjoiteta ennen kuin edellä mainittu sopimus on laadittu ja allekirjoitettu.

KH:n toivoman yhdysreitin osalta todettakoon lisäksi seuraavaa: KH on siis päättänyt 15.4.2015 antaa suunnitteluvaraus kokonaiskauppahinnaltaan 2.592.000 euron tarjouksen tehneelle taholle ja samalla siinä yhteydessä edellyttänyt, että suunnitteluvarauksen saajan kanssa neuvotellaan mm. siitä, että sääoloista riippumaton turvallinen yhdysreitti toteutetaan Villa Bredan palvelukeskukseen. Esittelytekstissä on edellä mainittu, että liitteenä oleva toteutusratkaisu mahdollistaa tällaisen yhdysreitin toteuttamisen, joko maanpäällisenä yhdyskatoksena tai maanalaisena yhdyskäytävänä, mutta, että mikäli yhdysreitti päätetään toteuttaa, tulee sen rakentamisesta ja kunnossapidosta sekä näiden kustannuksista sopia erikseen tonttien omistajien kesken. Yhdysreitin toteuttamisesta ei siis ole tehty päätöksiä vielä.

Suunnitteluvarauksen saaja on liitteenä olevan toteutusratkaisun lopussa olevan kirjelmän mukaisesti selvittänyt kulkuyhteyden teknistä toteutusmahdollisuutta ja kustannuksia yhteistyössä Villa Bredan suunnittelijoiden kanssa. Kumpikin ratkaisu aiheuttaisi kustannuksia kaupungille ja vaatisi lisäksi poikkeamispäätöksen ainakin rakennusalan ylityksen vuoksi. Todettakoon, että Villa Bredan palvelukeskuksen suunnitelmiin tai budjettiin ei sisälly yhdysreittiä.

Suunnitteluvarauksen saajan tarjoukseen ei luonnollisesti sisälly yhdysreitin toteuttamisesta aiheutuvia kustannuksia, koska yhdysreittiä koskevasta toiveesta ei ole tarjouksenantohetkellä ollut tietoa. Näin ollen ei voida tässä vaiheessa vaatia suunnitteluvarauksen saajaa kustantamaan yhdysreittiä, vaan mahdollisen reitin toteuttaminen vaatii omat sopimuksensa.

Koska Villa Bredan palvelukeskuksen peruskorjausta ja laajennusta on suunniteltu ja rakennuslupa myönnetty ilman yhdysreittiä, voitaneen edellä oleva huomioiden katsoa asia riittävästi selvitetyn tässä vaiheessa ja todeta, ettei yhdysreittiä toteuteta tällä hetkellä. Mahdollista tulevaa tarvetta ajatellen on kuitenkin sisällytetty kauppakirjaan kohtaan Muut ehdot 12) yhdysreittiä koskeva kappale.

KJ:

KH päättää

- hyväksyä **liitteenä 1** olevan toteutusratkaisun tontille 4-48-10,
- myydä tontin 235-4-48-10 kokonaiskauppahintaan 2.592.000 euroa **liitteenä 2** olevan kiinteistönkauppakirjaluonnoksen mukaisesti,
- oikeuttaa kaupunginjohtajan tekemään mahdolliset tarvittavat lisäykset

ja tarkennukset kiinteistönkauppakirjaluonnokseen lukuun ottamatta kauppahintaa, rakentamisvelvoitetta, muiden ehtojen kohtia 1)-8) ja sopimussakkoja ja

- että kauppakirja on allekirjoitettava 31.12.2015 mennessä.

Lisäksi KH päättää, edellytyksenä, että vuokra-asuntoja koskeva yhteistyösopimus allekirjoitetaan ennen kiinteistönkauppakirjaa, hyväksyä **liitteessä 3** olevat periaatteet mainitun yhteistyösopimuksen lähtökohdaksi ja oikeuttaa kaupunginjohtajan laatimaan ja hyväksymään mainitun sopimuksen näiden periaatteiden pohjalta.

.....

Jäsen Stenbergin ehdotus asian palauttamisesta lisäselvityksiä varten seuraavaan kokoukseen, hyväksyttiin yksimielisesti.

Lisäselvittävinä kysymyksinä kirjattiin seuraavat kysymykset:

- Voiko talojen välisen sisäpihan, eli asukkaiden yhteisen oleskelupihan suunnitella väljemmäksi toisenlaisella ratkaisulla?
- Voiko tontilla ylempänä sijaitsevaa taloa varjostuksen vähentämiseksi siirtää lähemmäs Palokunnankujaa siten, että pysäköintihalli ja asuintalo ns. vaihtavat paikkaa?
- Voiko paikoituksen rakentaa täysin talon alle?

Päätös:

Asia palautettiin em. lisäselvityksiä varten.