

Oikaisuvaatimus koskien KH:n päätöstä 23.9.2015 (§ 188) kaupungin vuokratontista 5-132-1 (Magnus Hagelstamin tie 3)

87/10.00.02/2015

KH 20.01.2016 § 8

Lisätiedot:

kaupunginlakimies Lena Filipsson-Korento, puh. 09 5056 239
kiinteistöinsinööri Johanna Määttä, puh. 09 5056 253
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Bostads Ab Magnus Hagelstamsvägen 3 (myöhemmin yhtiö) on jättänyt 23.10.2015 kirjatun oikaisuvaatimuksen kaupunginhallituksen päätöksestä 23.9.2015 § 188 koskien kaupungin vuokratontin 5-132-1 (Magnus Hagelstamin tie 3) myymistä ja vuokrasuhteen jatkamista. KH päätti tuolloin, että kaupunki on valmis myymään tontin 5-132-1 yhtiölle kauppahintaan 1 575 000 € tai vaihtoehtoisesti vuokraamaan sen yhtiölle 50 vuoden vuokra-ajaksi 2.3.2016 alkaen perusvuokraan 40 113 € (perustuen tontin käytettyyn rakennusoikeuteen, kuitenkin siten, että mikäli tontin käytetty rakennusoikeus kasvaa vuokra-aikana, tontin perusvuokra tarkistetaan käytettyä rakennusoikeutta vastaavaksi) sekä oikeutti kaupunginjohtajan laatimaan kyseeseen tuleva sopimus tavanomaisin sopimusehdoin.

Oikaisuvaatimuksessa (**oheismateriaalina**) yhtiö vaatii tontin vuokraa koskevan määrän selkeää oikaisemista, kohtuullistamista ja korjaamista sellaiselle tasolle, joka vastaa asukkaiden kantokykyä ja selviytymistä suorista asumiskuluistaan ja halua asua eläketurvaksi hankitussa asunnossaan.

Yhtiö on 4.11.2015 sähköpostitse täydentänyt oikaisuvaatimusta ehdotuksella, että kaupunki ja yhtiö tilaavat yhdessä, puoliiksi kulut maksaen, auktorisoidulta kiinteistönarvioijalta arviolausunnon, jonka perusteella tontin vuokran määrittäminen ratkaistaan.

Oikaisuvaatimusaika on päättynyt 5.11.2015. Tämän jälkeen yhtiö on vielä toimittanut kaupungille kirjelmät 10.11.2015, 18.11.2015, 25.11.2015 ja 12.1.2016. Marraskuussa 2015 toimitetut kirjelmät koskevat lähinnä aikataulua ja arviolausunnon hankkimista. Kirjelmässä 12.1.2016 yhtiö esittää vaatimuksenaan maanvuokratason oikaisua tasolle 25 000 €/vuosi ja tuo perusteluina esille tontin arvon ja maanvuokran määrän yhtiön tilaamaan ns. hintanäkemyksen perusteella, EU:n valtioneuvoston säännökset ja kuntalain uuden 130 §:n, kunnan harkintavallan ja vuokratason korottamisen merkityksen yhtiön taloudelle.

Oikaisuvaatimusaajan puitteissa on ilmoitettava millaista oikaisua vaaditaan ja millä perusteella sitä vaaditaan. Viranomaisen on sidottu niihin vaatimuksiin, joita oikaisuvaatimuksessa esitetään, eikä se voi käsitellä asiaa laajemmin. Kaupunki ei siten ole velvollinen käsittelemään asiaa 5.11.2015 jälkeen esitetyn osalta siltä osin kuin aihe laajentuisi oikaisuvaatimusaajan puitteissa esitettyyn verrattuna. Selvyden vuoksi kaupunki toteaa, että oikaisuvaatimuksessa on kyse vain tontin vuokran määrästä. Koska alkuperäisessä oikaisuvaatimuksessa on vaadittu tontin vuokran alentamista,

kaupunki sinänsä voi ottaa huomioon vasta lisäkirjelmässä 12.1.2016 esitetyn määrän 25 000 €. Huomioon ottaen, että EU:n valtiontukia koskevien säännösten ja kuntalain 130 §:n osalta esitetyt perustelut on esitetty oikaisuvaatimusajan päättymisen jälkeen, kaupungin ei tarvitse niihin erikseen vastata.

Kaupunginhallituksen päätös kaupungin vuokratontin 5-132-1 myyntihinnasta ja vuokrasta perustui tontin käypään arvoon. Kaupungin vuokratontin 5-132-1 myymistä ja vuokrasuhteen jatkamista koskevan asian valmisteluvaiheessa maankäyttöyksikkö pyysi kahdelta paikalliselta kiinteistönvälittäjältä arvion tontin käyvästä arvosta. Arviot tontin käyvästä arvosta olivat 1 750 000 € (738 €/k-m²) ja 1 400.000 € (591 €/k-m²). Arvioiden keskiarvoa (1 575 000 € (665 €/k-m²)) käytettiin tontin vuokran määrittämisen lähtökohdaksi.

Yhtiö ei pitänyt edellä mainittuja arvioita luotettavina kuvaamaan tontin käypää arvoa ja ehdotti, että kaupunki ja yhtiö tilaavat yhdessä, puoliksi kulut maksaen, auktorisoidulta kiinteistönarvioijalta arviolausunnon, jonka perusteella tontin vuokran määrittäminen ratkaistaisiin.

Maankäyttöyksikkö on pyytänyt arviot kiinteistönvälittäjiltä, jotka kokemuksensa ja paikallistuntemuksensa perusteella voidaan katsoa olevan päteviä arviot suorittamaan. Kiinteistönvälittäjät ovat suorittaneet arviot puolueettomina ja riippumattomina. Maankäyttöyksikkö on oman asiantuntemuksensa perusteella todennut arvioiden vastaavan markkinaehtoista tasoa eikä ole nähnyt syytä olla perustamatta tontin hintaa ja vuokraa saatuihin arvioihin. Yhtiölle on virkamiesten toimesta ilmoitettu marraskuussa 2015, ettei kaupunki näe syytä osallistua ehdotukseen arviolausunnon tilaamisesta puoliksi jaetuin kustannuksin.

Yhtiö on 12.1.2016 toimittanut kaupungille Newsec Valuation Oy:ltä tilaamansa tontin hintanäkemyksen. Hintanäkemyksessä on esitetty tontin markkina-arvoksi 920 000 € (610 €/k-m²) ja markkinalähtöiseksi vuosivuokraksi 4 %:n mukaan 36 800 €/vuosi. Hintanäkemys perustuu oletuksiin, että tontin jäljellä oleva rakennusoikeus ei ole hyödynnettävissä muun muassa tontin kapeuden, asemakaavamääräysten ja suojelun perusteella. Hintanäkemys perustuu siksi nykyisen rakennuksen kerrosalan määrään eikä kaavan mukaiseen rakennusoikeuteen. Hintanäkemyksessä on arvioitu rakennuksen olevan suojeltu ja suojelun vaikuttavan rakennusoikeuden arvoon alentavasti noin 5 %, jolloin rakennusoikeuden arvo ilman suojelua olisi 642 €/k-m². Hintanäkemyksessä tuodaan esiin myös rakennuksen suojelun todennäköinen vaikutus rakennuksen hoito- ja korjauskuluihin, jotka hintanäkemyksen mukaan voivat nousta jopa 15-20 %. Hintanäkemyksessä on otettu huomioon vuosina 2010-2015 tehtyjä vertailukauppoja. Kyseessä olevalla tontilla on voimassa vuonna 2012 hyväksytty asemakaava Ak 194, jossa tontti on osoitettu asuinrakennusalueen korttelialueeksi, jolla ympäristö säilytetään (AK/s). Vastaavasti kaava-alueen erillispientalojen tontit on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi, jolla ympäristö säilytetään (AO-15/s). Kaavamääräyksissä todetaan merkinnän "s/" tarkoittavan aluetta, jolla ympäristö säilytetään ja määräystä on tarkennettu seuraavasti: "Alue on kulttuurihistoriallisesti arvokas kokonaisuus, jonka säilyminen nykytilassaan on tärkeää. Asuinrakennuksen purkaminen edellyttää erityisiä syitä. Lisärakentaminen tulee sopeuttaa tontilla olevaan rakennukseen.

Uudisrakentaminen on sopeutettava ympäristöön. Ympäristön kannalta merkittävää puustoa tulee säilyttää. Tontteja ei saa aidata. Rakennushankkeista on ennen rakennusluvan myöntämistä pyydettävä museoviranomaisen lausunto.” Asemakaava määräyksineen on **ohesimateriaalina**.

Yhtiön omistuksessa olevaa rakennusta ei siis ole suojeltu kaavassa. Merkintä ei kohdistu yksittäiseen rakennukseen, vaan alueeseen. Merkintä ”/s” ei tarkoita suojeltua rakennusta, merkintä on myös kaupungin omistuksessa olevalla rakentamattomalla tontilla. Koska yhtiön omistuksessa olevaa rakennusta ei ole suojeltu, rakennuksen suojelun vaikutusta rakennusoikeuden arvoon ei tule ottaa huomioon tai edes arvioida. Hintanäkemys perustuu tältä osin kaavan virheelliseen tulkintaan. Kaavamerkinnän ”s/” vaikutus rakennusoikeuden arvoon voi olla myös positiivinen. Alueelta asunnon ostava voi tällöin vakuuttua, että ympäristö säilyy jatkossakin yhtä miellyttävänä kuin se on tänä päivänä.

Hintanäkemyksessä arvioitu rakennusoikeuden arvo (610 €/k-m²) sijoittuu maankäyttöyksikön pyytämien arvioiden (738 €/k-m² ja 591 €/k-m²) väliin ja vahvistaa arvioiden paikkansapitävyyttä. Hintanäkemys olisi voitu ottaa huomioon kolmantena arviona tontin käyvästä arvosta, mutta hintanäkemyksen perustuessa virheelliseen tulkintaan rakennuksen suojelun osalta ei hintanäkemystä tällaisena tulisi huomioida tontin käyvän arvon määrittämisessä.

Jos hintanäkemys huomioitaisiin ilman rakennuksen suojelun vaikutusta rakennusoikeuden arvoon (642 €/k-m²), olisi arvioiden keskiarvo 657 €/k-m² ja perusvuokra tämän perusteella 39 630 € (tontin myyntihinnan ollessa 1 557 090 €).

Maankäyttöyksikön selvityksen mukaan Kauniaisissa on tehty vuonna 2015 neljä vertailukelpoista asuinkerrostalotontin kauppaa. Vuosina 2013 ja 2014 kauppoja ei ole tehty lainkaan. Yhteenvedo vuoden 2015 asuinkerrostalotonttien kaupoista on:

Kaupunginosa	Tontin rakennusoikeus	Tontin pinta-ala	Kauppahinta €	Kauppahinta €/k-m ²
1	1 400	2 403	1 694 000	1 210
5	11 000	6 842	6 206 000	564
1	775	1 490	1 170 000	1 510
4	3 200	3 355	2 592 000	810
			keskivarvo:	1 023

Kohteista kaksi sijoittuvat Kauniaisten juna-aseman ja palvelujen läheisyyteen, mikä osaltaan selittää niiden korkeaa kerrosneliömetrihintaa. Kohteista yhdessä on rakennusoikeuden määrä poikkeuksellisen suuri, mikä taas selittää sen hieman alhaista kerrosneliömetrihintaa.

Maankäyttöyksikön pyytämät arviot sijoittuvat toteutuneiden kauppojen vaihteluväliin ja kyseessä olevan tontin käypä arvo voidaan perustaa näihin arvioihin.

Kyseessä oleva tontti on kaupungin ainoa asuinkerrostalon vuokratontti,

jolla ei ole valtion tukemaa asuntotuotantoa. Tontti ei ole kuitenkaan kaupungin ainoa ns. vapaarahoitteinen vuokratontti, vaan sellaisiksi voidaan lukea myös kaupungin erillispientalojen vuokratontit. KV on (16.5.2011 § 33) hyväksynyt erillispientalojen tontteihin sovellettavaksi tarkoitetut vuokratonttien luovutusperiaatteet. Luovutusperiaatteiden mukaan vuokrasopimusta uusittaessa vuokra perustuu kaupunginhallituksen vuosittain vahvistamaan ohjehintaan. Ohjehinta kuvaa käypää hintaa pohjautuen kahtena edellisenä vuotena tehdyissä vertailukelpoisissa pientalon rakennuspaikkojen kiinteistökaupoissa maksettuihin hintoihin. Tasapuolisen kohtelun perusteella tulisi käypää hintaa vuokran määräytymisen perusteena soveltaa myös kyseessä olevan asuinkerrostalotontin vuokran määräytymisessä.

Muutos kyseessä olevan tontin vuokran määrässä yhdessä yhtiön esittämän rakennuksen lähivuosien korjaustarpeen kanssa vaikuttaa yhtiön talouteen ja edelleen osakkaille aiheutuviin kustannuksiin. Nämä ovat kuitenkin seikkoja, joihin yhtiö ja sen osakkaat olisivat voineet varautua vuosia etukäteen esimerkiksi keräämällä varoja tulevia perussparannus- tai muita suurehkoja korjaushankkeita varten. Tontin käypä arvo ei huomioi yhtiön maksukykyä. Tontin vuokrasopimus olisi myös voimassa seuraavat 50 vuotta eikä kaupungilla olisi mahdollisuutta vaikuttaa perusvuokran määrään, vaikka yhtiön maksukyvyssä tai muissa olosuhteissa tapahtuisi muutoksia. Yhtiö ei ole perustellut tarkemmin kuinka on päätynyt vuosivuokran osalta lukuun 25 000 €.

Yhtiön esittämä vuosivuokra alittaa selvästi ARA:n vuodelle 2016 vahvistamien valtion tukemassa asuntotuotannossa sovellettavien enimmäistonttihintojen perusteella lasketun vuosivuokran, joka perustuen kaavanmukaiseen rakennusoikeuteen olisi noin 34 000 €. Yhtiö on kuitenkin erikseen todennut, ettei se vaadi vuokran tason määrittämistä ARA-periaatteiden mukaan.

KJ:

Kaupunginhallitus päättää,

- että kaupunki ei suostu Bostads Ab Magnus Hagelstamsvägen 3:n ehdotukseen tilata yhdessä, puoliksi kulut maksaen, auktorisoidulta kiinteistönarvioijalta arviolausunto, jonka perusteella tontin vuokran määrittäminen ratkaistaan,
- katsoa, ettei ole syytä muuttaa KH:n 23.9.2015 (§ 188) asiassa tekemää päätöstä.

.....

Jäsen Stenberg ehdotti jäsen Sederholmin kannattamana, että tarkistetun perusvuokran perintä suoritettaisiin siirtymäajan siten, että yhtiö maksaisi 70 % perusvuokrasta ensimmäisenä vuonna, 80 % seuraavana vuonna, 90 % kolmantena vuonna ja 100 % 2.3.2019 alkaen.

Suoritettussa äänestyksessä jäsen Stenbergin ehdotus hävisi pohjaehdotukselle äänin 4 – 3 (Colliander-Nyman, Sederholm, Stenberg).

Päätös:

KH päätti esittelyssä mainituin perusteluin

- ettei kaupunki suostu Bostads Ab Magnus Hagelstamsvägen 3:n ehdotukseen arviolausunnon hankkimiseksi tontin vuokran määrittämisen ratkaisemiseksi ja
- ettei se muuta 23.9.2015 (§ 188) kaupungin vuokratontista 5-132-1 tekemäänsä päätöstä.