

Tontin 5-501-1 (Bredanportti 5) luovuttaminen vapaarahoitteiseen asuntotuotantoon

295/10.00.02/2016

KH 19.10.2016 § 173

Lisätiedot:

kiinteistöinsinööri Johanna Määttälä, puh. 09 5056 253  
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Vuoden 2016 talousarvioon sisältyy kaupungin omistaman asuinkerrostalotontin 5-501-1 (Bredanportti 5) myynti.

Tontti 5-501-1 on voimassa olevassa asemakaavassa Ak 190 osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Tontin rakennusoikeus on 7 000 k-m<sup>2</sup> ja rakennusten suurin sallittu kerrosluku vaihtelee rakennusaloittain neljästä kuuteen (IV-VI). Tontin pinta-ala on 5 872 m<sup>2</sup>. (Kartta tontista on liitteenä olevan kauppakirjaluonnoksen liitteenä)

Tontti asetettiin myyntiin **oheismateriaalina** olevan myyntiesitteen mukaisesti. Ilmoitus myytävästä tontista julkaistiin kaupungin internet-sivuilla sekä Helsingin Sanomat ja Hufvudstadsbladet -lehdissä keskiviikkona 21.9.2016. Lisäksi myytävää tonttia markkinoitiin sähköpostitse 35 alan toimijalle. Myyntiesite ja muu myyntimateriaali oli nähtävänä kaupungin internet-sivuilla. Tontin ostotarjousten viimeinen jättöajankohta oli 12.10.2016 klo 12:00. Kaupunki varasi itselleen oikeuden hylätä kaikki tehdyt tarjoukset.

Määräaikaan mennessä saatiin yhteensä kolme tarjousta. Saadut tarjoukset ovat nähtävänä kokouksessa.

Tarjouksissa esitetyt tontin kokonaiskauppahinnat olivat:

- Tarjous 1: 5 670 577 euroa (810 €/k-m<sup>2</sup>)
- Tarjous 2: 4 278 000 euroa (611 €/k-m<sup>2</sup>)
- Tarjous 3: 3 234 000 euroa (462 €/k-m<sup>2</sup>)

Vuoden 2015 kauppahintatilastossa (3 kauppaa) ovat asuinkerrostalotonttien (rakennusoikeus yli 1 000 k-m<sup>2</sup>) kerrosneliömetrihinnat vaihdelleet välillä 564–1 210 €/k-m<sup>2</sup> keskiarvon ollessa 861 €/k-m<sup>2</sup>. Muutama vuosi sitten teetetyissä ulkopuolisten kiinteistöarvioitsijoiden arviolausunnoissa on asuinrakennusoikeuden arvo Kauniaisten keskustassa ja sen ympäristössä vaihdellut välillä 600–750 €/k-m<sup>2</sup>.

Tarjouksessa 1 esitetty kauppahinnan ja tontin kaavan mukaisen rakennusoikeuden (7 000 k-m<sup>2</sup>) perusteella laskettu kerrosneliömetrihinta on samaa luokkaa kuin kauppahintatilaston keskiarvo ja tontin rakennusoikeus huomioiden kauppahinnan voidaan katsoa hyvin vastaavan tontin käypää arvoa alueella. Myös Tarjouksen 2 kauppahinnan voitaneen katsoa vastaavan tontin käypää arvoa alueella, tosin asettuen k-m<sup>2</sup>-hintojen alarajan tuntumaan. Tarjouksen 3 kauppahintaa voidaan pitää alhaisena huomioiden erityisesti vapaarahoitteiseen tuotantoon tarkoitettun tontin sijainti juna-ase-

man läheisyydessä.

Kaikilla tarjoajilla voidaan katsoa olevan riittävä tekninen osaaminen sekä riittävät taloudelliset ja muut resurssit luovutettavan tontin toteuttamiseen.

Tontti esitetään myytäväksi **liitteenä** olevan kauppakirjaluonnoksen mukaisesti kokonaiskauppahinnaltaan 5 670 577 euron tarjouksen (Tarjous 1) tehneelle taholle.

Kauppakirjaan on sisällytetty myyntiesitteessäkin mainittu rakentamisveloite, jonka mukaan tontille tulee rakentaa viiden (5) vuoden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta asuinrakennuksia, joiden kerrosala on vähintään 50 % tontin voimassa olevan asemakaavan mukaisen rakennusohjeuden määrästä, valmiiksi siten, että rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt ne käyttöönnettäväksi. Sopimussakko rakentamisveloitteen laiminlyönnistä on 10 % kauppahinnasta kultakin alkavalta viivästysvuodelta. Kauppakirja tulee myyntiesitteessä todetun mukaisesti allekirjoittaa viimeistään yhden viikon kuluessa kaupunginhallituksen päätöksen lainvoimaisuudesta.

Lisäksi esitetään, että kaupunginjohtaja oikeutetaan tekemään mahdolliset tarpeelliset lisäykset ja tarkennukset kauppakirjaan lukuun ottamatta kauppahintaa sekä rakentamisveloitetta ja siihen liittyvää sopimussakkoa.

KJ:

KH päättää

- myydä tontin 235-5-501-1 kauppahinnaltaan 5 670 577 euron tarjouksen tehneelle taholle tähän hintaan liitteenä olevan kauppakirjaluonnoksen mukaisesti ja toteaa, että kauppakirja on allekirjoitettava viimeistään yhden viikon kuluessa kaupunginhallituksen päätöksen lainvoimaisuudesta ja
- oikeuttaa kaupunginjohtajan tekemään mahdolliset tarpeelliset lisäykset ja tarkennukset kauppakirjaan lukuun ottamatta kauppahintaa sekä rakentamisveloitetta ja siihen liittyvää sopimussakkoa.

.....

Merkittiin, että liitteenä olevan kauppakirjaluonnoksen sivulla 3 otsikon ”Ympäristönsuojelulain 139 §:n selontekovelvollisuus” alla olevan tekstin epätasällisyys korjataan.

Päätös:

KH päätti

- myydä tontin 235-5-501-1 kauppahinnaltaan 5 670 577 euron tarjouksen tehneelle taholle (Peab Oy) tähän hintaan liitteenä olevan kauppakirjaluonnoksen mukaisesti ja toteaa, että kauppakirja on allekirjoitettava viimeistään yhden viikon kuluessa kaupunginhallituksen päätöksen lainvoimaisuudesta ja
- oikeuttaa kaupunginjohtajan tekemään mahdolliset tarpeelliset lisäykset ja tarkennukset kauppakirjaan lukuun ottamatta kauppahintaa sekä

rakentamisveloitetta ja siihen liittyvää sopimussakkoa.