

Kaupungin vuokratontin hinnan ja muiden myyntiehtojen vahvistaminen

102/10.00.02/2018

YLV 05.04.2018 § 36

Lisätiedot:

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

Kaupungin vuokratontin (**vuokratontin tiedot liitteessä**) vuokralaiset ovat lähettäneet kaupungille kirjeen (nähtävänä kokouksessa), jossa he pyytävät kaupunkia vahvistamaan kauppahinnan sekä ehdot tontin ostamiselle.

Kaupunki on tehnyt tonttia koskevan vuokrasopimuksen 14.10.2011 – 13.10.2041 väliseksi ajaksi. Vuokrasopimuksen kohdan 8 mukaan vuokralaisella on oikeus ostaa vuokra-alue vuokra-aikana kaupunginhallituksen vahvistamin ehdoin ja vuosittain vahvistamaan hintaan.

Vuokralaiset ehdottavat tontin kauppahinnaksi 191 800 € (956 €/k-m²), joka perustuu vuosien 2016-2017 Kauniainissa toteutuneiden vertailukelpoisten pientalotonttien keskihintaan 956 €/k-m². Vuokralaiset esittävät seuraavat perustelut kauppahinnalle:

- ehdotettu hinta poikkeaa vuodelle 2018 vahvistetusta ohjehinnasta (1123 €/k-m²), koska alueen keskihinta on vuosina 2016-2017 toteutuneissa kaupoissa ollut 870 €/k-m², mikä on huomattavasti alle koko kaupungin keskihinnan ja kaupungin vahvistaman ohjehinnan. Ohjehinnan noudattamista voidaan pitää sijaintiin vedoten kohtuuttomana, sillä se ei heijasta alueen toteutuneiden tonttikauppojen markkinahintoja. Ehdotettu kauppahinta on korkeampi kuin alueen tonttikauppojen keskihinta ja näin ollen käypä markkinahinta ja
- kaupunginhallitus on päätöksessään (23.10.2012 § 275 vuokratontin myynti) sijainnista riippuen joutanut ohjehinnasta alueen toteutuneisiin kauppoihin perustuen ja joustolle ohjehinnasta on vastaavanlaiset perusteet myös tässä tapauksessa, sillä alueen hintataso on koko kaupungin keskihintaa alhaisempi,

Lisäksi vuokralaiset pyytävät huomioimaan, että

- tonttia rasittaa vilkkaasti liikennöity tie ilman kadunpuoleista aitaa,
- tontti sijaitsee kaupungin rajalla, mikä muutoksia tehdessä edellyttää lupaa kahdelta kaupungilta ja
- tontin raja sijaitsee alle 2 metrin päässä asuinrakennuksesta, vaikka rakennusjärjestyksen mukaan rakennuksen etäisyyden tulisi olla vähintään neljä metriä naapuritontin rajasta, ja tämä vaikuttaa merkittävästi asuinviihtyvyyteen, kun naapuritontti myydään.

Vuokratontti on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO-6). Vuokratontin asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 200 k-m² (1 II 200).

Kaupunginhallitus on 29.1.2018 § 8 hyväksynyt hinnoitteluperusteet vuodelle 2018 (**oheismateriaalina**). Päätöksen mukaan ohjehinta on 1123 €/k-m² ja hintaa käytetään myös myytäessä vuokratontteja niiden vuokralaisille, ellei myyntihinnasta ole vuokrasopimuksessa erikseen sovittu. Päätöksessä todetaan myös, että hinnoitteluperusteita ei noudateta yksittäisissä tapauksissa, joissa hinnoitteluperusteiden noudattaminen on katsottava kohtuuttomaksi ja että sijainnista riippuen ohjehinnasta voidaan joustaa alas- tai ylöspäin.

Kaupunginhallituksen hyväksymän ohjehinnan (1123 €/k-m²) perusteella olisi vuokratontin myyntihinta 224 600 €.

Kaupunginhallitus on hyväksynyt ohjehinnan käytettäväksi myytäessä vuokratontteja niiden vuokralaisille. Ohjehinta ei heijasta eikä sen tarkoituksenakaan ole heijastaa yksittäisen alueen toteutuneiden tonttikauppojen markkinahintoja. Ohjehinta on sama koko kaupungissa riippumatta vuokratontin sijainnista. Ohjehinta vuonna 2018 ei perustu vuosien 2016-2017 pientalojen rakennuspaikkojen keskihintaan kaupungissa.

Kaupunginhallituksen päätöksessä 23.10.2012 § 275 on ohjehinnasta (1240 €/k-m² vuosien 2010-2011 keskihinnan perusteella) joustettu sijaintiin perustuen ylöspäin huomioiden erityisesti päätöksen kohteena olleen tontin välittömässä läheisyydessä ohjehinnan vahvistamisen jälkeen tehdyt kaupat, joiden kerrosneliömetrihinnat olivat selkeästi korkeammat kuin ohjehinta. Myyntihinta perustettiin alueella vuosina 2009-2012 tehdyn seitsemän kaupan keskiarvoon, joka oli reilut 30 % ohjehintaa korkeampi. Nyt kyseessä olevan vuokratontin alueella vastaavasti vuosina 2015-2017 tehtyjen kauppojen keskiarvo on 968 €/k-m², mikä ei poikkea merkittävästi koko kaupungin vuosien 2016-2017 keskihinnasta 956 €/k-m². Vuonna 2018 alueella ei ole tehty rakennuspaikkojen kauppia.

Vuokralaisten lisäksi esittämät seikat eivät anna aihetta poiketa ohjehinnasta. Mahdollisen aidan rakentaminen vuokratontin rajalle on vuokralaisten vastuulla. Mahdollisten muutosten edellyttämän rakennus- tai muun vastaavan luvan Kauniaisten alueella myöntää Kauniaisten kaupunki. Mikäli luvan kohteena oleva tontti rajoittuu Espoon kaupungin omistamaan alueeseen, kuullaan Espoon kaupunkia naapurina. Rakennusjärjestyksen määräyksen mukaan rakennuksen etäisyys tontin rajasta on oltava vähintään 4 metriä, ellei asemakaavasta muuta johdu. Vuokratontilla sijaitsevan asuinrakennuksen etäisyys naapuritontin rajasta on alle 4 metriä ja perustuu asemakaavaan.

Edellä esitetyn perusteella esitetään vuokratontin myyntihinnan vahvistamista kaupunginhallituksen hyväksymien hinnoitteluperusteiden mukaisesti vuoden 2018 ohjehinnan perusteella. Ohjehinnasta ei ole syytä poiketa sijaintiin perustuen. Ohjehintaa ei voida kyseessä olevan vuokratontin osalta pitää kohtuuttomana, joten hinnoitteluperusteiden noudattamatta jättämiseen ei ole perusteita. Koska vuokrasopimuksen mukaisesti vuokralaisella on oikeus ostaa vuokra-alue kaupunginhallituksen vuosittain vahvistamaan

hintaan, esitetään, että kaupunginhallituksen vahvistama vuokratontin myyntihinta on voimassa vuoden 2018.

Vuokratontin rakennusalan rajan etäisyys rakentamattoman naapuritontin (omistaja Kauniaisten kaupunki) rakennusalan rajasta on alle kahdeksan metriä. Kauppakirjaan esitetään sisällytettäväksi ehto, jonka mukaan ostaja sitoutuu sopimaan paloteknisen osastointivelvoitteen toteuttamisesta siten, että vuokratontilla on pysyvä oikeus jättää palomuuuri rakentamatta, jolloin naapuritontti on velvollinen toteuttamaan palo-osastoinnin. Helsingin seudun ympäristöpalvelut –kuntayhtymä HSY:n tietojen mukaan vuokratontin poikki kulkee Espoon puolella sijaitsevan tontin tonttipaineviemäri. Kauppakirjaan esitetään sisällytettäväksi ehto, jonka mukaan ostaja on tietoinen paineviemäristä ja sitoutuu sopimaan tarvittaessa rasitteen perustamisesta viemäriä varten siten, että rasitteen perustamisesta ei makseta korvauksia. Muutoin kauppakirjaan ei ole tarvetta sisällyttää erityisiä ehtoja.

YTJ:

Yhdyskuntavaliokunta esittää, että kaupunginhallitus vahvistaa, että

- liitteessä esitetyn kaupungin vuokratontin hinta on 224 600 €,
- hinta on voimassa vuoden 2018 ja
- vuokratonttia koskevaan kauppakirjaan sisällytetään tavanomaisten kiinteistönkaupan ehtojen lisäksi seuraavat ehdot: ostaja sitoutuu sopimaan paloteknisen osastointivelvoitteen toteuttamisesta siten, että vuokratontilla on pysyvä oikeus jättää palomuuuri rakentamatta sekä ostaja on tietoinen vuokratontin alueella sijaitsevasta paineviemäristä ja sitoutuu sopimaan tarvittaessa rasitteen perustamisesta viemäriä varten siten, että rasitteen perustamisesta ei makseta korvauksia.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.