

Periaatepäätös määrärahan varaamiseksi vuoden 2019 talousarvioon, asemakaavan muutoksella muodostuvan tontinosan hankkiminen kaupungin omistukseen (Bredantie 15)

411/10.02.03/2014

YLKV 05.06.2018 § 60

Lisätiedot:

maankäyttöpäällikkö Marko Lassila, puh. 050 382 9313
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Kaupunki on laatimassa osoitteissa Bredantie 15-17 ja Palokunnantie 1-3 asemakaavan muutosta, jolla muodostuu asuinrakennusten korttelialue (tuleva tontti 4-49-33). Ote asemakaavan muutosehdotuksesta on **ohesateriaalina**. Muodostuvan tontin alue on nykyisin osin kaupungin (38 %) ja osin yksityisen maanomistajan (62 %) omistuksessa. Kaupungin omistamalla alueella sijaitsee Grankottenin päiväkotikoti. Kaavavalmistelun alkuvaiheessa sivistystoimen antamana lähtötietona oli, että päiväkodin hoitopaikat voidaan sijoittaa kaupungin muihin yksiköihin ja siten luopua päiväkotirakennuksesta kaavan toteutuksen käynnistyessä. Samalla kaupunki vapautuisi kiinteistöön kohdistuvista käyttökustannuksista sekä tulossa olevista merkittävistä saneerausinvestoinneista. Sitten sivistystoimi on ilmoittanut lausunnossaan, että päiväkodista ei voidakaan luopua ainakaan nopeassa aikataulussa.

Asemakaavan muutosta ryhdyttiin laatimaan kokonaisuutena vaiheittainen toteutus mahdollistaen. Vaiheistus jakautui likimain yksityisen maanomistajan (vaihe 1) ja kaupungin (vaihe 2) omistamien alueiden mukaisesti. Kaavamuutoksen sisältö on kuitenkin muuttunut valmistelun aikana päätöksentekoprosessissa siten, että ensimmäiseksi vaiheeksi tarkoitetun alueen rakentamistehokkuutta on laskettu niin merkittävästi, että pelkästään sen toteuttaminen rakenteellisine pysäköintineen ei ole taloudellisesti kannattavaa. Kokonaisuutena kaavaratkaisun toteutusedellytykset ovat kuitenkin edelleen olemassa.

Asemakaavan muutosehdotuksen asuinrakennusten korttelinosa (A), tuleva tontti 4-49-33, muodostuu kaupungin omistamasta alueesta (2718 m²) ja yksityisen maanomistajan alueesta (7207 m²). Korttelinosaan on osoitettu asuinrakennusoikeutta 4400 k-m². Korttelinosan pysäköinti tulee toteuttaa rakenteellisena pihakannen alle. Suunnitteluratkaisu on muovautunut valmistelussa ja päätöksenteossa saatu palaute ja rakentamisen ympäristöön soveltuminen huomioiden siten, että rakentamisen painopiste sijoittuu Palokunnantien varteen ja rakenteellinen pysäköinti alueen itäosaan. Näin ollen kokonaisuuden toteuttamisedellytysten osalta osapuolet ovat riippuvaisia toisistaan. Siksi on ollut tarkoituksenmukaista osoittaa alue yhdeksi tontiksi, jolloin rakennusoikeus jakautuu omistajien kesken pinta-alojen suhteessa.

Kiinteistönmuodostamislain mukaan tontinosan omistajalla on lunastusoikeus toiselle kuuluvaan tonttiin sisältyvään alueeseen. Etuoikeus lunastamiseen on sillä, jonka osalla rakennuksineen ja laitteineen on suurin arvo (tässä yksityinen maanomistaja). Mikäli kaupunki haluaa säilyttää alueella

sijaitsevan rakennuksen päiväkotikäytössä, kaupungin on valmistauduttava ostamaan yksityisessä omistuksessa oleva tontinosa omistukseensa. Päätös tontinosan ostamisesta on tärkeää tehdä ennen kaavamuutoksen hyväksymistä ja sisällyttää maankäyttösopimukseen.

Hallintosäännön mukaisesti tontinosien hankinta kuuluu yhdyskuntavaliokunnan päätösvaltaan. Tässä tapauksessa hankinta on tarkoitus sisällyttää kuitenkin maankäyttösopimukseen, jonka hyväksyminen kuuluu kaupunginhallituksen päätösvaltaan. Talousarvioon sisältymättömän hankinnan edellyttämä määräraha tulee viedä valtuuston päätettäväksi. Lopullinen tontinosan kauppa ajoittunee vasta vuodelle 2019, mutta kaavamuutoksen hyväksymiskäsittelyn ja etenkin siihen liittyvän maankäyttösopimuksen valmistelu edellyttää, että osapuolet voivat sitoutua sopimukseen ilman taloudellista riskiä. Tästä johtuen asia tulisi käsitellä ennen vuoden 2019 talousarviokäsittelyä siten, että määrärahavarauksesta tehdään sitova päätös. Mikäli varaus myönnetään, se tullaan sisällyttämään varsinaiseen vuoden 2019 talousarvioon. Päätöksen siirtäminen varsinaisen talousarviokäsittelyn yhteyteen pitkittää jo ennestään pitkään kestänyttä kaavamuutosprosessia ja sen ei voida katsoa olevan yksityisen maanomistajan näkökulmasta kohtuullista.

Mikäli kaupunki päättää ostaa alueen, voi päiväkotitoiminta alueella jatkaa siihen asti, että päivähoitopaikat saadaan osoitettua hallitusti toisaalle. Tämän jälkeen kaupunki voi luovuttaa asemakaavan muutoksen mahdollistaman kokonaisuuden toteuttajalle. Näin ollen hankintaan investoitava rahamäärä on luonteeltaan tilapäinen sijoitus. Lisäksi on huomionarvoista, että kaupungin itse myöhemmin toteuttamaan edelleen luovutukseen on mahdollista asettaa mm. toteutukseen liittyviä laadullisia vaatimuksia ja sen hetkistä asuntopoliittista tilannetta tukevia ehtoja, joita vastaavasti yksityisten välisiin luovutuksiin kaupungin ei olisi mahdollista sisällyttää.

Maankäyttöyksikkö on neuvotellut maanomistajan kanssa maankäyttösopimuksesta sekä tontinosan ostamisesta. Neuvotteluissa käytetyt rakennusoikeuden arvot perustuvat auktorisoidun kiinteistöarvioijan arviointilausuntoon (**ohesimateriaali**, jaetaan vain luottamushenkilöille). Mikäli kaupunki ostaa maanomistajan tonttiosuuden, vähennetään kauppasummasta maankäyttösopimuskorvaus. Maankäyttösopimusneuvotteluissa on lähdetty siitä olettamasta, että yksityisen maanomistajan tonttiosuudella olevat rakennukset tulee purkaa asemakaavan muutoksen toteuttamiseksi. Tästä johtuen rakennusten on katsottu olevan arvottomia. Neuvottelujen perusteella maankäyttösopimuskorvauksesta ja tontinosan kauppahinnasta on päästy osapuolten välillä alustavaan yhteisymmärrykseen. Summat tarkentuvat vähäisesti, jonka vuoksi tässä ei esitetä tarkkoja summia. Määräraha-varaus esitetään tasasummana, joka ylittää todellisen tarpeen.

Mikäli valtuusto myöntää määrärahan tontinosan ostamiselle, tuodaan asemakaavan muutos ja siihen liittyvä maankäyttösopimus hyväksymiskäsittelyyn alkusyksystä. Tällöin asemakaavan muutos voisi tulla lainvoimaiseksi loka-marraskuussa 2018 ellei kaavan hyväksymispäätöksestä valiteta. Normaalikäytännön mukaisesti maankäyttösopimuskorvaus/tontinosien ostot/myynnit suoritetaan kolmen kuukauden kuluttua kaavan lainvoimaiseksi tulosta. Näin ollen määrärahan käyttö ajoittuisi alkuvuoteen 2019. Mikäli kaavan hyväksymispäätöksestä valitetaan, siirtyy kauppa vähintään vuo-

della eteenpäin, jolloin määräraha siirrettäneen seuraavalle vuodelle.

Edellä olevan perusteella valtuustolle esitetään 2.000.000 euron määrärahavarausta tontinosan ostamiseen.

YTJ:

Valiokunta esittää, että KH esittää KV:lle 2.000.000 euron sitovan määrärahavarauksen tekemistä sisällytettäväksi vuoden 2019 talousarvion investointiohjelman maa-alueiden hankintoihin asemakaavan muutoksella muodostuvan tontinosan ostamiseksi osoitteessa Bredantie 15.

.....

Asiasta käydyn keskustelun nojalla puheenjohtaja esitti päätösehdotusta muutettavan seuraavasti:

"Valiokunta katsoo että Bredantie 15-17 ja Palokunnantie 1-3 tonttien kaa-voitusprosesessin tulee edetä normaalin tapaan ilman että kaupunki lunastaa yksityisen tahon omistamia tontinosia ja päättää samalla olla esittämättä KH:lle sekä edelleen KV:lle 2.000.000 euron sitovan määrärahavarauksen tekemistä sisällytettäväksi vuoden 2019 talousarvion investointiohjelman maa-alueiden hankintoihin asemakaavan muutoksella muodostuvan tontinosan ostamiseksi osoitteessa Bredantie 15.

Edelleen valiokunta päättää lähettää asian tiedoksi KH:lle."

Esitys sai valiokunnan yksimielisen kannatuksen.

Päätös:

Valiokunta katsoo että Bredantie 15-17 ja Palokunnantie 1-3 tonttien kaa-voitusprosesessin tulee edetä normaalin tapaan ilman että kaupunki lunastaa yksityisen tahon omistamia tontinosia ja päätti samalla olla esittämättä KH:lle sekä edelleen KV:lle 2.000.000 euron sitovan määrärahavarauksen tekemistä sisällytettäväksi vuoden 2019 talousarvion investointiohjelman maa-alueiden hankintoihin asemakaavan muutoksella muodostuvan tontin-
osan ostamiseksi osoitteessa Bredantie 15.

Edelleen valiokunta päätti lähettää asian tiedoksi KH:lle.