

Yhdyskuntavaliokunta
Kaupunginhallitus

§ 64
§ 117

02.06.2020
08.06.2020

Asuinrakennuksen tontin myynti, tontti 3-43-31 (Kavallintie 12)

49/10.00.02/2019

YLVK 02.06.2020 § 64

Lisätiedot:

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

KH päätti 25.2.2019 (§ 30) (linkki päätökseen: <http://kauniainen-fi.oncloudos.com/cgi/DREQUEST.PHP?page=meetingitem&id=20192765-10>)

asuinrakennusten tonttien 3-373-1 (Klostretinkuja 2), 3-43-31 (Kavallintie 12) ja 3-43-33 (Kavallintie 8b) luovuttamisesta myymällä ne vapaarahoitteeseen asuntotuotantoon päätöksen liitteenä olleen tarjouspyynnön mukaisesti. Lisäksi KH hyväksyi liitteenä olleen suunnitteluvaraussopimuksen ja päätti, että se on allekirjoitettava kahden viikon kuluessa suunnitteluvarauksen antamisesta sekä oikeutti kaupunginjohtajan hyväksymään tai hylkäämään saadut hintatarjoukset ja antamaan suunnitteluvaraukset tontteihin ja lisäksi tekemään täydennykset sekä mahdolliset tarpeelliset tarkennukset ja korjaukset tarjouspyyntöön ja suunnitteluvaraussopimukseen. Julkaistu tarjouspyyntö on **oheismateriaalina**.

Ilmoitus luovutettavista tonteista julkaistiin kaupungin internet-sivuilla ja Oikotie-internetportaalissa sekä Helsingin Sanomat ja Hufvudstadsbladet -lehdissä 10.4.2019 ja KaunisGrani -lehdessä 4.4.2019. Tarjouspyyntöasiakirjat olivat nähtävänä kaupungin internet-sivuilla. Tonttien hintatarjousten viimeinen jättöajankohta oli 3.5.2019 klo 12:00. Tontista 3-43-31 (Kavallintie 12) jätettiin määräaikaan mennessä kahdeksan tarjousta. Kaupunginjohtaja antoi suunnitteluvarauksen tonttiin korkeimman tarjouksen tehneelle taholle ja suunnitteluvaraussopimus allekirjoitettiin 24.5.2019. Suunnitteluvarauksen saaja ei kuitenkaan toimittanut mitään suunnitelmia määräajassa, 24.9.2019 mennessä. Kaupunginjohtaja teki 21.10.2019 (§ 21) päätöksen suunnitteluvaraussopimuksen raukeamisesta.

Tontista 3-43-31 (Kavallintie 12) pyydettiin uudestaan tarjouksia kaupungin internet-sivuilla ja Oikotie-internetportaalissa 14.11.2019 julkaistulla ilmoituksella hintatarjousten viimeisen jättöajankohdan ollessa 9.12.2019. Tontista jätettiin määräaikaan mennessä 10 tarjousta. Kaupunginjohtaja antoi suunnitteluvarauksen tonttiin korkeimman tarjouksen (601.500 euroa) tehneelle taholle ja suunnitteluvaraussopimus allekirjoitettiin 18.12.2019. Sopimuksen mukaisesti suunnitteluvaraus on voimassa 18.6.2020 saakka. Sopimuksessa edellytettiin suunnitteluvarauksen saajan laatimaan kustannuksellaan tontin rakentamiseksi suunnitelmat, jotka tuli toimittaa 18.4.2020 mennessä.

Suunnitteluvarauksen saaja toimitti sopimuksen mukaiset suunnitelmat määräajassa. Maankäyttöyksikkö edellytti kuitenkin suunnitelmien kehittä-

mistä edelleen huomioiden keskeisenä tavoitteena oleva villa-tyyppinen asuinrakennus. Suunnitteluvarauksen saaja on toimittanut päivitettyt suunnitelmat. Suunnitelmat ovat **oheismateriaalina** (luottamus henkilöiden Extranet). Seuraavassa on maankäyttöyksikön arvio, kuinka suunnitelmat täyttävät suunnitteluvaraussopimuksessa mainitut ehdot tontin suunnittelulle:

Tontti tulee suunnitella ja rakentaa voimassa olevan asemakaavan ja tonttijaon mukaisesti.

Tontille esitetty suunnitelma noudattaa asemakaavaa rakennusoikeuden (400 k-m²), kerrosluvun (II), asuinrakennusten ja asuntojen lukumäärän (1 asuinrakennus, 2 asuntoa), ulkoverhouksen (puu) ja autopaikkojen lukumäärän (väh. 3) osalta. Asuinrakennus sijoittuu rakennusalueelle, mutta varastot ja niihin liittyvät autokatokset sijoittuvat rakennusalan ulkopuolelle. Suunniteltu asuinrakennus sopeutuu koon, arkkitehtuurin, materiaalien ja kattomuodon osalta alueen suojeltuihin rakennuksiin ja kulttuuriympäristöön. Asuinrakennuksen väritystä ei ole ilmoitettu, vaan ainoastaan todettu, että tavoitteena on mukautua Villa Skogshyddanin vaaleaan yleisilmeeseen. Suunniteltu asuinrakennus on yksimassainen.

Varastojen ja niihin liittyvien autokatojen sijoittaminen rakennusalan ulkopuolelle edellyttää poikkeamista asemakaavasta, mikä ratkaistaan erikseen maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti, joko MRL 171 §:n tai MRL 175 §:n nojalla. Tontille esitetty suunnitelma on kuitenkin mahdollista toteuttaa autopaikkojen osalta asemakaavan mukaisesti suunnitelmassa esitetylle paikalle, mikäli autopaikkoja ei kateta. Tämän perusteella suunnitelma on mahdollista hyväksyä lukuun ottamatta varastoja ja niihin liittyviä autokatoja.

Tontille tulee suunnitella ja rakentaa kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöön soveltuva villa-tyyppinen asuinrakennus, joka on arkkitehtuuriltaan sekä sijainniltaan ja mitoitukseltaan alisteinen alueen merkittävimmälle kulttuurihistoriallisesti arvokkaalle rakennukselle, tontilla 235-3-43-30 sijaitsevalle asuinrakennukselle Villa Skogshyddanille.

Tontille suunniteltu asuinrakennus on villa-tyyppinen ja se on sekä arkkitehtuuriltaan että sijainniltaan ja mitoitukseltaan alisteinen Villa Skogshyddanille. Tontille suunniteltu asuinrakennus ulottuu korkeudeltaan maastossa alempana sijaitsevan Villa Skogshyddanin yläpuolelle ja peittää Villa Skogshyddanin osittain taakseen Kavallintieltä katsottuna. Nykytilanteessa tiheä puusto estää näkymän Villa Skogshyddaniin. Tonttien rakentaminen avaa myös uusia näkymiä Villa Skogshyddaniin. Olosuhteet (asemakaavan mukainen rakennusoikeus, maaston korkeusasemat ja etäisyys Kavallintieltä) huomioiden asuinrakennus on suunniteltu siten, että se vastaa asetettuun tavoitteeseen alistumisesta Villa Skogshyddanille.

Tontille rakennettavien rakennusten tulee sopeutua ympäröivään rakennuskantaan ja historialliseen katumiljööseen.

Tontille suunniteltu asuinrakennus sopeutuu ympäröivään rakennuskantaan ja historialliseen katumiljööseen. Kavallintien puoleiselle julkisivulle kaivataan kuitenkin jatkosuunnittelussa vielä tavoitellun aikakauden arkkitehtuurille ominaisia pehmeämpiä piirteitä.

Tontille rakennettavien rakennusten katemateriaalin tulee olla konesaumattu pelti.

Tontille suunnitellun asuinrakennuksen katemateriaalia ei ole mainittu.

Tontin rakennusoikeudesta tulee käyttää vähintään 70 %.

Tontin kaavan mukaisesta rakennusoikeudesta (400 k-m²) suunniteltu asuinrakennus käyttää 93 %.

Suunnitteluvarauksen saajan laatimat suunnitelmat tontin 3-43-31 (Kavallintie 12) rakentamiseksi esitetään hyväksyttäväksi lukuun ottamatta varastoja ja niihin liittyviä autokatoksia kuitenkin niin, että erityisesti asuinrakennuksen Kavallintien puoleista julkisivua kehitetään huomioiden tavoitteena oleva villa-tyyppinen asuinrakennus, ja tontti myytäväksi suunnitteluvarauksen saajalle. Suunnitelmat ovat yleisesti toteutuskelpoisia ja tontinsaajaksi esitettävän voidaan arvioida omaavan riittävät taloudelliset ja muut resurssit tontin rakentamiseksi.

Voimassa olevan asemakaavan Ak 205 yleisten määräysten mukaan muun muassa korttelin 43 osalta "alueen tarkemman suunnittelun ja alueen rakennuksiin ja ympäristöön vaikuttavien toimenpiteiden yhteydessä on kuultava Keski-Uudenmaan maakuntamuseota. Kulttuurihistoriallisen arvon säilymiseksi alueen ominaispiirteet on otettava huomioon rakennuksiin ja muuhun ympäristöön vaikuttavien toimien suunnittelussa ja toteuttamisessa. Rakennusten muutoksia ja uudisrakentamista suunniteltaessa on kuultava hyvissä ajoin Keski-Uudenmaan maakuntamuseota. Uudisrakentaminen tulee suunnitella siten, että muutos ei vähennä alueen kulttuurihistoriallista arvoa ja että rakentaminen soveltuu mahdollisimman hyvin ympäristöön.". Keski-Uudenmaan maakuntamuseo on tutustunut alustavasti suunnitelmiin ja ilmoittaa, että voi puoltaa suunnitelmia esitetyn aineiston pohjalta, mutta varaa oikeuden lausua suunnitelmista tarkemmin rakennuslupavaiheessa.

Tontti 3-43-31 (Kavallintie 12) esitetään myytäväksi **liitteenä** olevan kauppakirjan mukaisesti. Kauppakirja on laadittu tarjouspyynnön, tarjousmateriaalin sekä suunnitteluvaraussopimuksen sisältö huomioiden sekä muutoin tavanomaisin kiinteistönkaupan ehdoin. Suunnitteluvarauksen saajan laatimat suunnitelmat liitetään kauppakirjaan.

Aiemmin toteutuneiden vastaavien kauppojen kohdalla on havaittu, että suunnitelmiin on tarvetta tehdä muutoksia rakennuslupavaiheessa. Tämän vuoksi kauppakirjan ehtoa kaupan kohteena olevan tontin ja sille rakennettavien rakennusten suunnittelusta ja rakentamisesta kauppakirjan liitteenä olevien suunnitelmien mukaisesti on tarkennettu siten, että suunnitelmiin on mahdollista tehdä rakennuslupavaiheessa kaupungin tontin suunnittelulle ja rakentamiselle asettamien ehtojen kannalta myönteisiä muutoksia. Vastaava tarkennus on otettu Gallträskin alueelta loppuvuodesta 2019 / alkuvuodesta 2020 myytyjen tonttien ja rakennuspaikkojen kauppakirjoihin.

Lisäksi esitetään, että kaupunginjohtaja oikeutetaan tekemään tarvittavat lisäykset ja muutokset kauppakirjaan lukuunottamatta kauppahintaa ja rakentamisvelvoitetta sopimussakkoineen.

Tarjouspyynnössä ilmoitettiin, että tontin kauppakirja tulee allekirjoittaa viimeistään kuukauden kuluttua myyntiä koskevasta kaupunginhallituksen lainvoimaisesta päätöksestä. Kauppakirjan allekirjoittamisen ajoituksessa

näin kesälomakaudelle esitetään, että tontin kauppakirja tulee allekirjoittaa viimeistään kuuden viikon kuluttua myyntiä koskevasta kaupunginhallituksen lainvoimaisesta päätöksestä.

YTJ:

Yhdyskuntavaliokunta esittää, että kaupunginhallitus päättää

- hyväksyä suunnitteluvarauksen saajan tontin 235-3-43-31 (Kavallintie 12) rakentamiseksi laatimat suunnitelmat lukuun ottamatta varastoja ja niihin liittyviä autokatoksia kuitenkin niin, että erityisesti asuinrakennuksen Kavallintien puoleista julkisivua kehitetään huomioiden tavoitteena oleva villa-tyyppinen asuinrakennus ja myydä tontin liitteenä olevan kauppakirjan mukaisesti suunnitteluvarauksen saajalle kauppahintaan 601 500 euroa,
- oikeuttaa kaupunginjohtajan tekemään tarvittavat lisäykset ja muutokset kauppakirjaan lukuun ottamatta kauppahintaa ja rakentamisveloitetta sopimussakkoineen ja
- että kauppakirja on allekirjoitettava kuuden viikon kuluessa tämän päätöksen lainvoimaisuudesta.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

KH 08.06.2020 § 117

KJ:

KH päättää

- hyväksyä suunnitteluvarauksen saajan tontin 235-3-43-31 (Kavallintie 12) rakentamiseksi laatimat suunnitelmat lukuun ottamatta varastoja ja niihin liittyviä autokatoksia kuitenkin niin, että erityisesti asuinrakennuksen Kavallintien puoleista julkisivua kehitetään huomioiden tavoitteena oleva villa-tyyppinen asuinrakennus, ja myydä tontin liitteenä olevan kauppakirjan mukaisesti suunnitteluvarauksen saajalle kauppahintaan 601 500 euroa,
- oikeuttaa kaupunginjohtajan tekemään tarvittavat lisäykset ja muutokset kauppakirjaan lukuun ottamatta kauppahintaa ja rakentamisveloitetta sopimussakkoineen ja
- että kauppakirja on allekirjoitettava kuuden viikon kuluessa tämän päätöksen lainvoimaisuudesta.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.