

Etuosto-oikeuden käyttäminen kiinteistönluovutuksessa (8. kaupunginosa)

580/10.00.01/2014

YLV 01.12.2020 § 127

Lisätiedot:

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

Kaupan kohde

Kaupunki on saanut 16.11.2020 kiinteistönluovutusilmoituksen kiinteistön-
kaupasta. Kaupassa 16.11.2020 on luovutettu **liitteessä** (vain luottamus-
henkilöiden Extranet) esitetty tontti ja sillä sijaitseva rakennus. Kauppahinta
on 890.000 euroa, noin 1483 €/k-m².

Kaupan kohteena oleva tontti on voimassa olevassa asemakaavassa Ak
65 (vahvistettu 6.11.1973) osoitettu erillisten pientalojen korttelialueeksi
(Ao3). Tontin rakennusoikeus on 600 k-m². Tontille saa rakentaa enintään
kaksi asuntoa yhteen asuinrakennukseen sekä lisäksi yhden talous- ja au-
totallirakennuksen.

Tontilla sijaitsee rakennus- ja huoneistorekisterin mukaan vuonna 1970
valmistunut asuinrakennus, jossa on yksi asuinhuoneisto. Kaupakirjan
mukaan rakennus myydään purkukuntoisena.

Tontin mahdolliset kehittämistoimenpiteet

Maankäytön yleissuunnitelman (Masu 2) mukaan sekä Meurmanin että
muissakin asemakaavoissa edellytettyä paritaloasuntojen kytkemistä ei pi-
detä välttämättömänä yleismääränä. Poikkeamispäätöksellä (erilleen ra-
kentaminen) tontin asuinrakennuksen asuinhuoneistot olisi mahdollista si-
joittaa erillistaloihin. Tällöin tontilla voisi olla kaksi erillistaloa sekä yksi ta-
lous- ja autotallirakennus.

Tontille on myönnetty poikkeaminen asemakaavasta siten, että asuinhuo-
neistot voidaan sijoittaa kahteen eri rakennukseen ehdolla, että tontilla ole-
valle rakennukselle myönnetään purkulupa ja että rakennus puretaan.
Kaupakirjan mukaan rakennukselle on myönnetty purkulupa.

Kaupungin etuosto-oikeus

Etuostolain (608/1977) mukaan Kauniaisten kaupungilla on etuosto-oikeus
kaupungissa sijaitsevan kiinteistön kaupassa, jos kiinteistön tai kiinteistöjen
yhteinen pinta-ala on enemmän kuin 3000 m². Etuostolla kaupungin katso-
taan tulleen kaupantekohetkellä luovutuskirjassa ilmoitetun ostajan sijaan
kaupassa sovitulla ehdoilla. Etuosto-oikeutta ei ole niissä tapauksissa, jos
ostajana on laissa tarkoitettu myyjän läheinen, jos ostajana tai tietyissä

tapauksissa myyjänä on valtio, valtion liikelaitos tai muu valtion laitos tai jos myynti tapahtuu pakkohuutokaupalla. Etuosto-oikeutta ei ole myöskään silloin, jos sen käyttämistä, huomioon ottaen ostajan ja myyjän välinen suhde, luovutuksen ehdot tai muut olosuhteet on pidettävä ilmeisen kohtuuttomana.

Kaupungin on tehtävä etuosto-oikeuden käyttämistä tarkoittava päätös kolmen kuukauden (3 kk) kuluessa kiinteistönkaupan tekemisestä. Etuostoa käyttäessään kaupungin tulee korvata ostajalle kauppahinta ja kaupan tekemisestä aiheutuneet välittömät kustannukset.

Yhteenvedo

Käytössä olevien tietojen perusteella kaupungilla on etuosto-oikeus kyseessä olevassa kiinteistönkaupassa.

Etuosto-oikeutta ei esitetä käytettäväksi. Tontti sijaitsee rakennetulla pientaloalueella ja rajoittuu toisiin pientalotontteihin. Kaupungilla ei ole tarvetta tontille eikä tontin mahdollinen kehittäminen kaupungin toimesta ole tarkoituksenmukaista.

YTJ:

Yhdyskuntavaliokunta esittää kaupunginhallitukselle, että Kauniaisten kaupunki ei käytä etuosto-oikeuttaan liitteessä esitetyn tontin ja sillä sijaitsevan asuinrakennuksen 16.11.2020 tehdyssä kiinteistönkaupassa.

.....

Tämä asia käsiteltiin kokouksen viidentenä asiana estyslistan asian nro 5 (Asemakaavan muutos, 4. kaupunginosa, kortteli 49 tontit 22 ja 23 (Asematie 10-14) jälkeen.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

KH 07.12.2020 § 225

KJ:

KH päättää, että Kauniaisten kaupunki ei käytä etuosto-oikeuttaan liitteessä esitetyn tontin ja sillä sijaitsevan asuinrakennuksen 16.11.2020 tehdyssä kiinteistökaupassa.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.