

Tontin 3-43-32 (Kavallintie 8a) ja asuinrakennuksen (ns. Portinvartijan tupa) luovutusehtojen ja luovutusmenettelyn päivitys

YLKV 05.04.2022 § 36

Lisätiedot:

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

Kaupunginhallitus päätti 10.6.2019 (§ 121, [linkki](#)) tontin 3-43-32 (Kavallintie 8a) ja sillä sijaitsevan rakennuksen (ns. portinvartijan tupa) luovuttamisesta päätöksen liitteenä olleen tarjouspyynnön mukaisesti siten, että rakennus myydään tarjousten perusteella ja tontti vuokrataan päätöksen liitteenä olleita vuokrausehtoja noudattaen rakennuksen ostajalle. Kaupunginhallituksen päätöksen jälkeen rakennus on liitetty kunnallistekniikkaan ja rakennuksessa on tehty tarpeellisia kunnostustoimenpiteitä myynnin mahdollistamiseksi.

Toisaalta kaupungille on tehty esitys (**oheismateriaalina** luottamushenkilöiden Extranet) rakennuksen osoittamisesta kirjailijakäyttöön. Esityksessä todetaan kaupungin ylläpitävän hienolla tavalla kirjailijoiden kulttuuriperintöä ja luonnollisena jatkumona tälle pidetään rakennuksen osoittamista kirjailijataloksi nykykirjailijoiden pitkäaikaiseen käyttöön.

Huomioiden kaupunginhallituksen päätöksestä jo kulunut aika ja luovutukseen vaikuttavissa seikoissa tapahtuneita muutoksia sekä kaupungille tehty esitys osoittaa rakennus kirjailijakäyttöön tuodaan asia uudestaan käsittelyyn.

### **Tontti 3-43-32 (Kavallintie 8a)**

Tontin pinta-ala on 1062 m<sup>2</sup>. Tontilla on voimassa 15.12.2014 hyväksytty asemakaava Ak 205 ”Gallträsk, etelä osa korttelia 43 sekä puisto- ja katualueet”. Tontti on asemakaavassa osoitettu asuinrakennusten korttelialueeksi (A). Tontin rakennusoikeus on 70 k-m<sup>2</sup>. Tontilla sijaitseva asuinrakennus on asemakaavassa suojeltu (sr-1) kulttuurihistoriallisesti ja ympäristön kannalta arvokkaana rakennuksena. Tontin osalta tilanne ei ole muuttunut. Ote ajantasakaavasta ja kaavamääräykset ovat **oheismateriaalina**.

### **Rakennus, ns. Portinvartijan tupa**

Rakennus on valmistunut 1900-luvun alkupuolella ja kuulunut Villa Skogshyddanin pihapiirin rakennuksiin. Rakennus on aikaisemmin ollut kaupungin vuokra-asuntona, mutta viime vuodet tyhjillään. Rakennus- ja huoneistorekisterin mukaan rakennuksen kerrosala on 70 k-m<sup>2</sup> ja huoneistoala 40 m<sup>2</sup>.

Tilakeskuksen vuonna 2019 teettämässä rakennuksen kuntoarviossa rakennuksen todettiin olevan rakennusteknisiltä osiltaan tyydyttävässä/välttävässä kunnossa, LVI-tekniikan osalta tyydyttävässä kunnossa ja sähköjärjestelmien osalta heikossa/välttävässä kunnossa ja rakennuksen arvioitiin vaativan merkittäviä korjauksia seuraavien 10 vuoden aikana.

Kaupunginhallituksen päätöksen jälkeen rakennus on liitetty HSY:n vesijohto-, jätevesi- ja hulevesiverkostoon sekä Carunan sähköverkkoon. Lisäksi rakennusta on kunnostettu. Rakennuksen sisäpuolella on tehty pintaremonttia ja

rakennuksen ulkopinnat on puhdistettu. Kunnossapitotoimenpiteiden jälkeen rakennuksen kuntoarvio on päivitetty. Kuntoarvioraportin (**oheismateriaalina** luottamushenkilöiden Extranet) mukaan rakennus on rakennusteknisiltä osiltaan tyydyttävässä kunnossa ja sisäpintojen osalta hyvässä kunnossa. Mahdolliset rakennuksen kuntoon liittyvät lisäselvitykset tehdään tarvittaessa myöhemmässä vaiheessa, ennen tarjouspyynnön julkaisemista tai yhteistyössä kiinnostuneen ostajatahon kanssa ennen lopullista kauppaa.

### **Luovutusehdot ja luovutusmenettely**

Tontti 3-43-32 ja sillä sijaitseva rakennus esitetään luovutettavaksi **liitteenä** olevan tarjouspyynnön mukaisesti siten, että rakennus myydään tarjousten perusteella ja tontti vuokrataan rakennuksen ostajalle. Tontin vuokraamista puoltaa tontin alhaiseksi arvioitu myyntihinta ja tontin luovutuksen perustuminen tontilla sijaitsevan asemakaavassa suojellun rakennuksen säilymiseen tulevaisuudessa. Mikäli tontilla sijaitseva rakennus tuhoutuisi korjauskelvottomaksi, voimassa oleva asemakaava ei mahdollista korvaavan uudisrakennuksen rakentamista suojelumerkinnän vuoksi.

Tontin vuokrauksessa noudatettavia ehtoja esitetään päivitettäväksi. Tontin perusvuokra esitetään tarkistettavaksi sekä lisättäväksi ehdot vuokran tasotarkistuksesta kesken vuokrakauden ja vuokralaisen mahdollisuudesta irtisanoa vuokrasopimus. Ehtojen päivittämisessä on huomioitu soveltuvin osin kaupunginvaltuuston 16.11.2020 (§ 51, [linkki](#)) hyväksymät keskeiset periaatteet noudatettavaksi kaupungin luovuttaessa rakentamattomia asuntotontteja. Muutokset vuokrauksessa noudatettaviin ehtoihin verrattuna kaupunginhallituksen aikaisempaan päätökseen ovat **oheismateriaalina**. Tontti esitetään vuokrattavaksi **liitteenä** olevan maanvuokrasopimusluonnoksen mukaisesti. Sopimusluonnoksessa on huomioitu kaupunginhallituksen aikaisemmin hyväksymät vuokrausehdot nyt esitettävine muutoksineen sekä kaupungin maanvuokrasopimuksissa noudattama käytäntö, maanvuokralain säännökset ja tonttikohtaiset olosuhteet.

#### Perusvuokra

Maankäyttöyksikön vuonna 2019 tontin käyvästä arvosta pyytämien arvioiden keskiarvo oli 105 000 euroa ja tästä laskettu tontin perusvuokra (4%) 4200 euroa. Huomioiden arvioiden tekemisestä kulunut aika on maankäyttöyksikkö pyytänyt uudet arviot tontin käyvästä arvosta. Uusien arvioiden keskiarvo on 112 500 euroa ja tästä laskettu tontin perusvuokra (4%) on 4 500 euroa. Ehtoa tontin perusvuokrasta esitetään tarkistettavaksi siten, että perusvuokra on 4 500 euroa. Ehto alemmasta perusvuokrasta (3%) vuokra-ajan ensimmäisen neljän vuoden ajan esitetään poistettavaksi huomioiden kaupunginvaltuuston hyväksymät rakentamattomien asuntotonttien luovutusperiaatteet.

#### Vuokran tasotarkistus

Vuokrausehtoihin voidaan sisällyttää vuokran tasotarkistuksen kesken vuokrakauden mahdollistava ehto Espoon mallin mukaisesti. Espoon kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston päätökseen asuntotonttien vuokrantarkistusmenettelystä (6.9.2021 § 120, [linkki](#)) sisältyy vuokran tasotarkistus. Päätöksen mukaan vuokrakauden aikana (vuokra-aika 60 vuotta) vuokraan tehdään tasotarkistus noin 20 vuoden ja 40 vuoden kohdalla siten, että perusvuokraa korjataan kolmen viimeisimmän vuoden pääkaupunkiseudun asuntohintaindeksin keskiarvolla.

Tontin 3-43-32 vuokrauksessa esitetään noudatettavaksi ehtoa vuokran tasotarkistuksesta ja tasotarkistus tehtäväksi yhden kerran vuokra-ajan aikana (noin 15 vuoden kuluttua vuokra-ajan alkamisesta, vuoden 2038 alusta lukien) siten, että perusvuokraan tehdään tasotarkistus korjaamalla perusvuokraa tarkistusta edeltävien kolmen viimeisimmän vuoden pääkaupunkiseudun vanhojen osakeasuntojen hintaindeksin keskiarvolla.

#### Vuokrasopimuksen irtisanominen

Vuokrausehtojen mukaan vuokralaisella on velvollisuus korjata tuhoutunut rakennus entisenlaiseksi, mikäli rakennuksen korjaaminen on mahdollista. Edelleen vuokranantajalla on oikeus irtisanoa vuokrasopimus, mikäli vuokralainen laiminlyö palaneen tai muutoin tuhoutuneen rakennuksen korjausvelvollisuuden taikka mikäli tuhoutuneen rakennuksen korjaaminen ei ole mahdollista. Vuokraehtoihin ei sisällynyt vuokralaisen oikeutta vuokrasopimuksen irtisanomiseen eikä tarkempaa määrittelyä, milloin rakennuksen korjaaminen on mahdollista.

Vuokrausehtoja esitetään tarkistettavaksi niin, että vuokralaisella on lähtökohtaisesti tuhoutuneen rakennuksen korjaamisvelvollisuus lukuun ottamatta poikkeusta, että tuhoutuneelle rakennukselle on purkamislupa ja vuokralainen purkaa rakennuksen. Tällaisessa tilanteessa olisi vuokralaisen kannalta kohtuullista, että myös vuokralaisella olisi oikeus irtisanoa vuokrasopimus. Vuokrausehtoja esitetään tarkistettavaksi niin, että sekä vuokranantajalla että vuokralaisella on oikeus irtisanoa vuokrasopimus sen jälkeen, kun rakennukselle on purkamislupa ja vuokralainen on purkanut rakennuksen.

#### Kiinteistönvälityspalvelu

Tontin 3-43-32 ja sillä sijaitsevan asuinrakennuksen luovutuksessa käytetään tarvittaessa kiinteistönvälityspalvelua perusteluina erityisesti rakennuksen näyttöjen sujuva järjestäminen (myös iltaisin ja viikonloppuisin) sekä kiinteistönvälittäjän asiantuntemuksen ja asiakasverkostojen hyödyntäminen kyseessä olevan erityiskohteen luovutuksessa. Kiinteistönvälityspalvelun käyttäminen valmistellaan ja siitä päätetään erikseen. Kiinteistönvälityspalvelua käytettäessä tarjousmenettely päivitetään tarvittavilta osin. Kaupunginjohtaja esitetään oikeutettavaksi tekemään täydennykset sekä mahdolliset tarpeelliset tarkennukset ja korjaukset asiakirjoihin kaupunginhallituksen aikaisemman päätöksen mukaisesti.

#### **Esitys rakennuksen osoittamisesta kirjailijakäyttöön**

Kaupungille on saapunut esitys rakennuksen luovuttamisesta esityksen tehneiden kirjailijoiden pidempiaikaiseksi työhuoneeksi (vuokraus esim. 10 vuodeksi tai nimellinen ostotarjous). Esityksessä todetaan kaupungin ylläpitävän hienolla tavalla lähihistoriamme kirjailijoiden kulttuuriperintöä, mikä osaltaan luo kaupungille vahvaa identiteettiä, ja luonnollisena jatkumona tälle toimisi kirjailijatalo nykykirjailijoiden paikkana. Esityksen tehneiden kirjailijoiden käyttöajan jälkeen rakennus olisi seuraavan kirjailijan käytettävissä.

Rakennuksen osoittaminen kirjailijoiden tai muidenkin kulttuurialan toimijoiden käyttöön järjestäisi edellytyksiä kulttuurin tekemiselle ja edistäisi ja tukisi kulttuuritoimintaa Kauniaisissa. Rakennuksen vuokraaminen kirjailijoiden tai muiden kulttuurialalla toimivien käyttöön tarkoittaisi kuitenkin, että rakennus jäisi kaupungin omistukseen ja kunnossapitoon. Todennäköisesti rakennuksen työhuonekäyttökin vaatisi lisää kunnostustoimenpiteitä jo suoritettujen lisäksi,

muun muassa kylpyhuoneen remontointia. Lisäksi asemakaavassa suojeltavaksi osoitetun rakennuksen jatkuva kunnossapito edellyttää säännöllisiä toimenpiteitä. Näistä aiheutuvat kustannukset voidaan arvioida suuremmiksi kuin rakennuksesta työhuonekäytössä saatava vuokratuotto. Rakennuksen ostamiseen on esityksen tehneillä mahdollisuus rakennuksen ja tontin luovutusmenettelyssä.

Rakennuksen osoittamista kulttuurikäyttöön esitetään harkittavaksi toissijaisesti, mutta ensisijaisesti esitetään rakennuksen myyntiä ja tontin vuokrausta rakennuksen ostajalle alkuperäisen esityksen mukaisesti. Mikäli rakennuksesta ei saada kohtuullisia ostotarjouksia tai ostotarjouksia lainkaan, tuodaan rakennuksen osoittaminen kulttuurikäyttöön uudestaan käsittelyyn. Koska luovutuksesta on jo tehty päätös, tätä toissijaista vaihtoehtoa ei ole selvitetty tässä vaiheessa enempää. Rakennuksen osoittaminen kulttuurikäyttöön vaatisi kuitenkin yhteistyössä tilakeskuksen, maankäytön ja kulttuuritoimen kesken tarkempaa selvitystä muun muassa vuokratasosta ja muista vuokrausehdoista, käyttötarkoituksen kaavallista arviointia, rakennuksen kunnossapitosuunnitelman tarkastelua sekä kulttuuri- ja vapaa-aikavaliokunnan kuulemista.

Yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju:

Yhdyskuntavaliokunta esittää kaupunginhallitukselle, että tontti 235-3-43-32 (Kavallintie 8a) ja sillä sijaitseva rakennus luovutetaan liitteinä olevien tarjouspyynnön ja maanvuokrasopimusluonnoksen mukaisesti ja kaupunginjohtaja oikeutetaan tekemään täydennykset sekä mahdolliset tarpeelliset tarkennukset ja korjaukset asiakirjoihin.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Liitteet:

Tarjouspyyntö  
Maanvuokrasopimusluonnos

Oheismateriaali:

Esitys rakennuksen osoittamisesta kirjailijakäyttöön (Extranet)  
Ote ajantasakaavasta ja kaavamääräykset  
Kuntoarvioraportti (Extranet)  
Muutokset vuokrauksessa noudatettaviin ehtoihin

Jakelu:

Kaupunginhallitus

KH 11.04.2022 § 55

84/10.00.02.02/2022

Kaupunginjohtaja Christoffer Masar:

Kaupunginhallitus päättää, että tontti 235-3-43-32 (Kavallintie 8a) ja sillä sijaitseva rakennus luovutetaan liitteinä olevien tarjouspyynnön ja maanvuokrasopimusluonnoksen mukaisesti ja että kaupunginjohtaja oikeutetaan tekemään täydennykset sekä mahdolliset tarpeelliset tarkennukset ja korjaukset asiakirjoihin.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Liitteet:

Tarjouspyyntö  
Maanvuokrasopimusluonnos

Oheismateriaali:

Esitys rakennuksen osoittamisesta kirjailijakäyttöön (Extranet)  
Ote ajantasakaavasta ja kaavamääräykset  
Kuntoarvioraportti (Extranet)  
Muutokset vuokrauksessa noudatettaviin ehtoihin

Jakelu:

Esityksen tekijät