

Kaupungin vuokratontin hinta ja muut myyntiehdot (tontti 5-132-1, Magnus Hagelstamin tie 3)

YLV 15.08.2023 § 68

93/10.00.02.02/2023

Lisätiedot:

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

Kaupungin vuokratontin 5-132-1 (Magnus Hagelstamin tie 3) vuokralainen on 31.1.2023 saapuneella viestillä (**oheismateriaalina**, ei julkaista) pyytänyt kaupunkia määrittämään vuokratontille hinnan ja myyntiehdot. Lisäksi vuokralainen on esittänyt kaupungille neuvotteluja tontin vuokran alentamiseksi.

Vuokralainen on kirjeessään perustellut pyyntöään kiinteistön ylläpidon ja lukuisten korjausten merkittäville kustannuksella (tontin vuokra vuonna 2022 noin kolmasosa yhtiön koko hoitobudjetista) sekä kiinteistön kehittämisellä vastaamaan kulloisiakin asumisen tarpeita, mihin pitkällä tähtäimellä olisi parhaimmat edellytykset yhtiön omistaessa myös tontin. Vuokralaisen näkemyksen mukaan tontin kohtuullinen myyntihinta taikka tontin vuokran merkittävä alentaminen auttaisivat paitsi kiinteistön kunnosta ja kehittämisestä huolehtimisessa myös edistäisivät Magnus Hagelstamin tien alueen säilymistä asemakaavan mukaisesti arvokkaana ympäristönä. Vuokralaisen mukaan tontin myyntihinnan tulisi perustua tontin käytettyyn rakennusoikeuteen (asemakaavassa) sallitun rakennusoikeuden sijaan, koska tontin kapeuden ja muodon vuoksi käyttämättä olevaa rakennusoikeutta ei pysty lainkaan hyödyntämään purkamatta koko rakennusta. Vuokralaisen näkemyksen mukaan tontin arvo ei ole niin suuri kuin suurin sallittu rakennusoikeus voisi antaa ymmärtää.

Vuokratontin tiedot

Vuokratontilla on voimassa 6.12.2012 hyväksytty asemakaava Ak 194, jossa vuokratontti on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK), jolla ympäristö säilytetään (/s). Kaavamääräysten mukaan alue on kulttuurihistoriallisesti arvokas kokonaisuus, jonka säilyminen nykytilassaan on tärkeää. Asuinrakennusten purkaminen edellyttää erityisiä syitä. Lisärakentaminen tulee sopeuttaa tontilla olevaan rakennukseen. Uudisrakentaminen on sopeutettava ympäristöön. Ympäristön kannalta merkittävää puustoa tulee säilyttää. Tontteja ei saa aidata. Rakennushankkeista on ennen rakennusluvan myöntämistä pyydettävä museoviranomaisen lausunto. Ote asemakaavojen yhdistelmäkartasta ja kaavamääräykset **oheismateriaalina**.

Vuokratontin asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 2370 k-m². Vuokratontin käytetty rakennusoikeus on kaupungin rakennus- ja huoneistorekisterissä 1508 k-m². Rakennus- ja huoneistorekisterin mukaan vuokratontilla sijaitsee vuokralaisen omistama vuonna 1967 valmistunut pienkerrostalo, jonka kerrosala on 1508 k-m² ja kokonaisala 2366 m². Vuokratontti rakennuksineen kuuluu vuonna 2005 tehdyssä rakennusinventointiprojektissa määriteltyyn Magnus Hagelstamin tien miljöökokonaisuuteen (rakennusinventoinnin kohdekortti **oheismateriaalina**). Vuokratontin pinta-ala on 2314 m².

Kaupunki on vuokrannut tontin 21.6.2016 allekirjoitetulla maanvuokrasopimuksella. Sopimuksen mukainen vuokra-aika on 2.3.2016-1.3.2066.

Vuokratontin myynti

Vuokrasopimuksen kohdan 7.4 vuokralaisen osto-oikeus mukaan vuokralaisella on oikeus ostaa vuokra-alue vuokra-aikanaan vuokranantajan erikseen vahvistamin ehdoin ja hintaan.

Kaupunginhallituksen 6.2.2023 (§ 21) hyväksymissä kaupungin omistuksessa olevien pientalotonttien tontinosien ja vuokratonttien hinnoitteluperusteissa todetaan, että kerrostalotonttien osalta hinta päätetään myynnin yhteydessä. Maankäyttöyksikkö on tilannut auktorisoidulta kiinteistöarvioijalta arvioreportin vuokratontin markkina-arvosta (arvopäivämäärä 26.5.2023). Raportin mukaan vuokratontin markkina-arvo on 1.700.000 euroa (717 €/kem²). Raportissa todetaan arvonmäärittämisessä käytetyn markkinalähestymistapaa ja kohde on arvioitu Kauniaisten vertailukelpoisista tonttikaupoista johdettuihin rakennusoikeuden ja tontin yksikköhintoihin perustuen.

Markkina-arvo perustuu vuokratontin voimassa olevan asemakaavan mukaiseen rakennusoikeuteen. Vuokratontin myyntihintaa ei ole syytä perustaa tontin käytettyyn rakennusoikeuteen vuokralaisen esittämän mukaisesti. Mikäli vuokratontilla sijaitseva rakennus puretaan, on asemakaavan mukainen rakennusoikeus kokonaisuudessaan käytettävissä, ja nykytilanteessa on voidaan tutkia mahdollisuuksia käyttämättä olevan rakennusoikeuden hyödyntämiseen.

Vuokratontin myyntihinnaksi esitetään arvioreportin mukaista tontin markkina-arvoa. Kiinteistönkauppa tämän päätöksen perusteella esitetään tehtäväksi 31.5.2024 mennessä. Vuokratonttia koskevaan kiinteistönkauppakirjaan ei ole todettu tarvetta sisällyttää erityisiä ehtoja. Kaupunginjohtaja esitetään oikeutettavaksi laatimaan tonttia koskeva kiinteistönkauppakirja.

Hallintosäännön 18 §:n mukaan kaupunginhallituksen toimivaltaan kuuluu päättää kaupungin kiinteän omaisuuden luovuttamisesta, ellei toimivaltaa ole määrätty valiokunnille.

Vuokratontin maanvuokran alentamisesta

Vuokratontin vuokrasopimuksen mukainen perusvuokra on 40.113 euroa vuodessa (4 % tontin arvosta) ja vuoden 2023 indeksitarkistettu vuokra 47.033,39 euroa. Perusvuokra perustuu vuokrasopimusta laadittaessa pyydettyihin arvioihin tontin käyvästä arvosta. Vuokra-ajan ensimmäiset neljä vuotta alennettu perusvuokra oli 30.085 euroa vuodessa (3 % tontin arvosta).

Todettakoon, että kaupunginvaltuuston hyväksymissä (16.11.2020 § 51) rakentamattomien asuntotonttien luovuttamista koskevissa vuokratonttien periaatteissa on vuosivuokra 4 % tontin markkina-arvosta ja vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin.

Erityisiä neuvotteluja tontin vuokran alentamisesta ei ole käyty. Tontin vuokran alentamista ei ole asian valmistelussa katsottu perustelluksi huomioiden edellä mainitut periaatteet sekä kaupungin tontinvuokralaisten yhtenäinen kohtelu ja seikka, että tontin vuokra on ollut alennettu vuokra-ajan ensimmäiset neljä vuotta. Mainittakoon, että vuokralaisella on perustellusta syystä mahdollisuus

hakea erikseen osittaista tai täydellistä vapautusta yksittäisen maanvuokraerän suorittamisesta.

Yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju:

Yhdyskuntavaliokunta esittää kaupunginhallitukselle, että

- kaupungin vuokratontin 5-132-1 (Magnus Hagelstamin tie 3) myyntihinta on 1.700.000 euroa,
- kiinteistönkauppakirja laaditaan tavanomaisin kiinteistönkaupan ehdoin ja kaupunginjohtaja oikeutetaan laatimaan tonttia koskeva kiinteistönkauppakirja ja
- kiinteistönkauppa tämän päätöksen perusteella on tehtävä 31.5.2024 mennessä.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Oheismateriaali:

EI JULKAISTA Pyyntö 31.1.2023

Ote asemakaavojen yhdistelmäkartasta ja kaavamääräykset

Rakennusinventoinnin kohdekortti