

Kaupunginhallitus
Kauniaisten kaupunki
Kirjaamo
Kauniaistentie 10
PL 52, 02701 Kauniainen

21.9.2023

Sähköposti: kirjaamo@kauniainen.fi

Oikaisuvaatimus

Haemme oikaisua Kauniaisten kaupunginhallituksen 4.9.2023 tekemään päätökseen kaupungin vuokratontin hinnasta (tontti 5-132-1, Magnus Hagelstamin tie 3; KH 04.09.2023 § 138, 93/10.00.02.02/2023). Pyydämme kaupunginhallitusta tarkistamaan tontille päätettyä hintaa selvästi alemmalle tasolle.

Esitämme, että Magnus Hagelstamin tie 3:n tontin hintaa pudotettaisiin ottamalla huomioon vain tosiasiallisesti hyödynnettävissä oleva nykyinen kerrosneliömetrimäärä 1 508 k-m² ja kohtuullistamalla asetettua kerrosneliömetrihintaa korvaamalla se arvioinnissa esitetyn markkina-arvon tarkkuuden alarajalla 574 euroa. Jos tämä ei ole mahdollista, esitämme, että kaupunki teettäisi uuden arviolausunnon, jossa otetaan huomioon tämän oikaisuvaatimuksen perusteluissa esille tuotu voimassa oleva asemakaava ja sen suojelumääräykset hyvän arviointitavan vaatimalla tavalla, ja tämän jälkeen neuvottelisi meidän kanssamme tontin hinnasta. Uusi arviolausunto tulisi teettää sellaisella auktorisoidulla kiinteistöarvioitsijalla, jolla on riittävästi kokemusta arvo kohteiden ja suojeltujen alueiden arvioinnista.

Perustelu

Kaupunginhallituksen päätös tontin hinnasta perustuu kaupungin CBRE Finland Oy:ltä 17.5.2023 tilaamaan arvioitiin, jossa on käytetty markkinalähestymistapaa ja jonka pitäisi perustua kansainvälisiin arviointistandardeihin (IVS) sekä Suomen Kiinteistöarviointiyhdistys ry:n (SKAY) hyvää kiinteistöarviointitapaa koskeviin määräyksiin.

Arvioinnissa tontin hinnaksi on saatu 1,7 milj. euroa. Hinta-arvio on tuotettu siten, että on ensin laskettu yksikköhinnaksi 8 Kauniaisissa vuosina 2017–2023 tehdystä asuinkerrostalotontin vertailukaupasta keskimääräinen kerrosneliömetrihinta, minkä jälkeen tätä yksikköhintaa on kerrottu kohteena olevalle vuokratontille voimassa olevassa asemakaavassa sallitulla kerrosneliömetrimäärällä. Arvion tarkkuudeksi on arviointiraportissa ilmoitettu ±20 % arvopäivänä 26.5.2023. Sekä Kauniaisten yhdyskuntavaliokunta että kaupunginhallitus ovat ottaneet arvioinnissa saadun hinnan esitykseensä ja päätökseensä sellaisenaan.

Tontille asetettu hinta on kuitenkin täysin ylimitoitettu nykyisessä markkina- ja kaavatilanteessa sekä katsottaessa asiaa pitkällä aikavälillä, sillä arvioidussa markkina-arvossa ei ole otettu lainkaan huomioon voimassa olevan asemakaavan rajoituksia tontin käytölle, vaikka arviointistandardin ja hyvän arviointitavan mukaan niin olisi pitänyt tehdä. Kansainvälisten arviointistandardien (IVS, 1.1.2020) kohdan 140.5 mukaan parhaan ja tuottavimman käytön määrittämisessä otetaan huomioon käytön laillisen sallittavuuden kannalta omaisuuserän käytön oikeudelliset rajoitukset, esimerkiksi kaavamääräykset, sekä rajoitusten muuttumisen todennäköisyys.

Voimassa olevassa asemakaavassa kohteena olevalla tontilla on suojelumerkintä /s, joka siihen liittyvää selostusta tulkiten tarkoittaa sitä, että tontille ei ole tosiasiallisesti mahdollista rakentaa käyttämättömästä olevasta rakennusoikeudesta huolimatta nykyistä enempää ilman, että nykyinen rakennus puretaan. Purkaminen taas vaatisi Museoviraston puoltavaa lausuntoa. Käytännössä Museovirasto kuitenkin edellyttää

rakennuksen säilyttämistä, ellei se ole niin huonossa kunnossa, että asuminen ei ole siinä enää turvallista. Myöskään lisärakentamiselle ei ole tilaa tontin kapeuden ja merkittävän puuston säilyttämismuutosten takia.

Vuoden 2012 asemakaavassa tontille tuli 862 k-m² lisää rakennusoikeutta aiempaan kaavaan verrattuna. Lisäys on kuitenkin edellä kuvatun perusteella ainoastaan näennäistä, sillä se perustui vain maankäyttö- ja rakennuslain uudistukseen ja siinä esitetyn kerrosneliömetrimäärän laskutavan tekniseen muutokseen. Tämä käy ilmi ko. asemakaavamuutoksen asemakaavaselostuksesta (kohta 4.1.3). Asemakaavamuutoksessa on nimenomaan todettu, että uusi rakennusoikeus 2370 k-m² määräytyy jo toteutuneen rakentamisen mukaisesti. Näin ollen tontilla ei ole käyttämätöntä rakennusoikeutta. Vaikka hinnan määrittelyn kohteena onkin pelkkä tontti, sitä ei voi erottaa tontilla nykyisin olevasta rakennuksesta. Liitteenä olevissa arkkitehti SAFA Antti Voipion lausunnossa ja yhtiön vuonna 2015 Newsec Valuation Oy:ltä tilaamassa tontin hintanäkemyksessä on valotettu tätä. Kaupungin ohjeistuksessa CBRE Finland Oy:lle olisi kaavan rajoitukset pitänyt tuoda selkeämmin esille.

Pyrkimyksenämme on säilyttää nykyinen rakennus mahdollisimman pitkään hyvässä ja arvostetussa kunnossa ja sen suunnitelleen arkkitehdin Hilding Ekelundin perinnettä vaalien. Sitä varten rakennukseen on tehty vuosien varrella mittavia korjauksia kuten kattoremontti, julkisivuremontti ja viimeksi pari vuotta sitten perusteellinen putki- ja sähköremontti, joissa on pyritty asianmukaiseen laatuun ja pitkiin elinkaariin. Lisäksi teetämme lähivuosina mm. betonisen pihakannen korjaustyön sekä panostamme energiankulutuksen vähentämiseen nykyisessä rakennuksessa. Kaikessa toiminnassamme olemme noudattaneet vastuullisen ja järkevän taloudenpidon periaatteita, jotta yhtiön maksuvalmius pysyisi normaalina ja asumisen kustannukset pysyisivät kohtuullisina yhtiön asukkaille, jotka eivät ole sijoittajia vaan tavallisia lapsiperheitä sekä työssäkäyviä ja eläkkeellä olevia kaupunkilaisia. Arvioinnin tekijän olisi pitänyt tutustua paremmin itse rakennukseen sekä sen ylläpitoon kohdistettuihin ja suunniteltuihin toimiin.

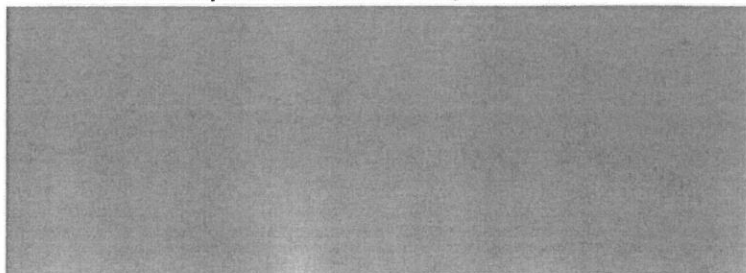
Myöskään kaavamainen vertailukohteisiin perustuvan keskimääräisen kerrosneliömetrihinnan käyttö ei tue sitä, että jokaista tonttia pitäisi tarkastella yksilöllisesti tontin omista lähtökohdista katsottuna. Keskiarvon asemasta yhdyskuntavaliokunta olisi voinut ottaa esityksessään ja kaupunginhallitus päätöksessään kannan, että hinta asetettaisiin 20 % pienemmäksi arvion tarkkuuden alarajan mukaisesti, vaikka arvion tarkkuuttakaan ei ole perusteltu millään tavalla arvioreportissa. Jos nyt päätetty hinta jyvitetään asunnoille, se nostaisi niiden myyntihinnat yhtiössämme kohtuuttomiksi, mikä tyrehdyttäisi kaupankäynnin käytännössä pitkäksi aikaa kokonaan tilanteessa, jossa asuntojen hinnat ovat yleisesti putoamassa.

Kaupunki on poikennut auktorisoidun arvioitsijan suosituksista ennenkin tai tontteja on myyty halvemmalla myös liikenneyhteyksien tai palvelujen kannalta keskeisemmistä sijainneista. Esimerkiksi Kavallintie 8a, jossa arvioitsija piti suojellun vuokratontilla olevan omakotitalon kauppahintaa 150 000 euroa todennäköisenä, kohteen lähtöhinnaksi tarjouskilpailuun asetettiin kuitenkin 0 euroa sen sijaan, että hyväksyttäväksi tarjousrajaksi olisi asetettu 20 % arvioitua markkina-arvoa pienempi hinta. Lopulta tarjouskilpailussa ollaan hyväksymässä tätä vähemmän. Kauniaisten keskustasta erittäin keskeiseltä paikalta myytiin vuonna 2017 puolestaan 1,5 milj. eurolla vanhan ostoskeskuksen tontti. Tontilla oli vanha talo, joka purettiin. Jos katsoo Kauniaisissa vuosina 2017–2023 myytyjä yli 1 000 m²:n kerrostalotontteja, niiden keskihinnaksi on tullut 1,4 milj. euroa, jos poikkeavat havainnot eli Kauniala ja Raamattuopisto jätetään pois. Osassa näistä on purettu omakotitaloja kerrostalojen tieltä, osa on ollut määrääla- tai määrääosa-kauppoja ja osa on jopa myyty jo uudelleen uuteen tarkoitukseen. Yksikään kaupoista ei ole sellaisia, joissa olisi jo asuinkerrostalo vuokratontilla, sillä toista vastaavaa ei Kauniaisissa ole.

Kaupungin tulee noudattaa päätöksenteossaan erityisen huolellisesti lakia, hyvää arviointitapaa ja kiinteistönarvioinnissa yleisesti noudatettavia standardeja, kuten kansainvälisiä arviointistandardeja (IVS).

Katsomme, että CBRE Finland Oy:n arviointikirja ei täytä em. vaatimuksia ja näin ollen kaupungin päätös on lainvastainen.

Asunto-osakeyhtiö Bostads Ab Magnus Hagelstamsvägen 3:n puolesta



Liitteet Arkkitehti SAFA Antti Voipion lausunto 7.12.2021
Newsec Valuation Oy:n hintanäkemys 9.12.2015