

Yhdyskuntalautakunta
Kaupunginhallitus

§ 51
§ 81

25.04.2017
03.05.2017

Tontin 5-78-2 (Bredanportti 8) myynti valtion tukemaan asuntotuotantoon

296/10.00.02/2016

YLK 25.04.2017 § 51

Lisätiedot: kiinteistöinsinööri Johanna Määttä, puh. 0504111821
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

KH päätti 21.9.2016 (§ 150), että kaupungin omistama tontti 5-78-2 (Bredanportti 8) luovutetaan valtion tukemaan asuntotuotantoon ja asetetaan myyntiin liitteenä olleiden tarjouspyynnön (**oheismateriaalina**) ja ostotarjouslomakkeen mukaisesti. Lisäksi KH päätti oikeuttaa kaupunginjohtajan tekemään täydennykset sekä mahdolliset tarpeelliset lisäykset ja tarkennukset tarjouspyyntöön ja ostotarjouslomakkeeseen. Tarjouspyyntöä täydennettiin ennen myyntiajan alkamista siten, että tarkennettiin valtion tukemalla asuntotuotannolla tarkoitettavan pitkäaikaista (40 vuotta) korkotukilainaa vuokra-asuntojen rakentamiseen, jotta asuntotuotanto vastaa MAL-sopimuksen mukaista tavoitetta.

Ilmoitus luovutettavasta tontista julkaistiin kaupungin internet-sivuilla sekä Helsingin Sanomat ja Hufvudstadsbladet -lehdissä keskiviikkona 15.2.2017. Lisäksi luovutettavaa tonttia markkinoitiin sähköpostitse 41 alan toimijalle. Tarjouspyyntöasiakirjat olivat nähtävänä kaupungin internet-sivuilla. Tontin ostotarjousten viimeinen jättöajankohta oli 13.4.2017 klo 12:00. Kaupunki varasi itselleen oikeuden hyväksyä tai hylätä tehdyt tarjoukset.

Määräaikaan mennessä saatiin yhteensä kaksi tarjousta. Saadut tarjoukset ovat nähtävänä kokouksessa.

Tarjouksen tuli sisältää täytetty ostotarjouslomake sekä luonnostasoinen tontin asemapiirros mittakaavassa 1:500 ja rakennuksen A4-kokoiset julkisivukuvat pohjoisesta ja idästä katsottaessa. Ostotarjouslomakkeen kysymyksiin annetuilla vastauksilla pyritään selvittämään, millaista hanketta tarjoaja on tontille toteuttamassa. Asemapiirroksen ja julkisivukuvien perusteella on tarkoitus arvioida hankkeen soveltuvuutta ympäristöön ja kaupunkikuvaan.

Tontin asuinrakennusoikeuden hinta on 1.276.000 euroa (vuoden 2017 ARA-hinta). Hinnalle on saatu sähköpostitse vahvistus ARasta.

Tarjousten arviointi:

	Tarjous1	Tarjous2
ostotarjouslomake	on	on
asemapiirros	on	on
julkisivukuvat	on	on (A3-kokoisina)
asemakaavan, rakentamistapaohjeen ja tonttijaon mukaisuus	päivittäistavaramyymälän rakennusoikeutta käytetty muuhun työ-/liiketilään	päivittäistavaramyymälän rakennusoikeutta käytetty muuhun liiketilään,

		kerrosluku epäselvä kaavan mukaan III-kerroksisessa osassa
toiminnallisuus ja sopeutuminen ympäristöön	toiminnallisuus ja sopeutuminen ympäristöön huomioitu	toiminnallisuus ja sopeutuminen ympäristöön huomioitu
kaupunkikuvalliset ansiot	kaupunkikuvallisesti ansiokas ja arkkitehtuuriltaan Kauniaisiin ja Koivuhovin muuhun rakenteeseen sopeutuva	kaupunkikuvallisesti tavanomainen, poikkeaa ympäristön arkkitehtuurista
vastaavuus kaupungin asuntoliittisiin tavoitteisiin asuntojen kokonaismäärä: huoneistotyyppijakauma:	pitkä korkotukilaina (40 v.), vuokra-asuntoja kohtuuhintaista vuokra-asuntoa tarvitsevalle aktiiviväestölle, 45 kpl, 1h: 12 kpl 2h: 19 kpl 3h: 8 kpl 4h: 6 kpl	pitkä korkotukilaina (40 v.), vuokra-asuntoja, ei erityisryhmää, 53 kpl 1h: 31 kpl 2h: 16 kpl 3h: 4 kpl 4h: 2 kpl
esitetyt erityiset asuntorakentamisen kehittämisteemat	kaupunkikuvallisesti korkea laatu, laadukas ja monipuolinen asuminen	
aikataulu toteutukselle	hanke valmis lokakuu 2019	heti kun mahdollista, rakennuslupakäsittelyn ja Ara:n rajoituspäätösten mukaisesti ja mahdollistamassa aikataulussa
päivittäistavaramyymälän toteuttaminen	ei toteuteta	ei toteuteta
liikerakennusoikeuden kauppahinta	42 500 euroa	10 000 euroa
esitettyjä ehtoja kaupanteolle	varaa oikeuden neuvotella tontin maksuaikataulusta ja rakentamisen sakollisesta määräajasta	tontin kauppahinta maksetaan, kun rakennuslupa on lainvoimainen

Molempien tarjousten suunnitelmissa on poikkeamia asemakaavasta eivätkä ne näin ollen sellaisenaan ole toteutuskelpoisia. Suunnitelmat soveltuvat kuitenkin jatkosuunnittelun pohjaksi. Kumpikaan tarjoaja ei ole toteuttamassa päivittäistavaramyymälää.

Molemmissa tarjouksissa kohteen rahoitusmuoto on pitkä korkotukilaina (40 v.) ja hallintamuoto vuokra-asuminen. Kummassakaan tarjouksessa kohdetta ei ole suunniteltu erityisryhmälle. Tarjous1:n asuntojen kokonaismäärä on 45 kpl ja huoneistotyyppijakaumassa on pieniä asuntoja (1h ja 2h) noin 70 % ja suuria asuntoja (3h ja 4h) noin 30 % asuntojen kokonaismäärästä. Tarjous2:n asuntojen kokonaismäärä on 53 kpl ja huoneistotyyppijakaumassa on pieniä asuntoja noin 90 % ja suuria asuntoja noin 10 %.

Kaupungin sosiaali-toimesta saadun tiedon mukaan asuntojonossa olevista kauniaislaisista hakijoista 55 % jonottaa 1-2 huoneen asuntoa, 28 % 2-3 huoneen asuntoa ja 17 % 3-4 huoneen asuntoa. Tarjous1:n huoneistotyyppijakauman voidaan arvioida vastaavan paremmin asuntojonossa olevien asuntotarpeeseen. Kauniaisten strategiassa erityisen tärkeänä pidetään asuntotarjonnan riittävyyttä myös nuorille perheille.

Tarjouksissa esitetyt tontin kokonaiskauppahinnat ovat:

- Tarjous1: 1.318.500 euroa
- Tarjous2: 1.286.000 euroa.

Molempia tarjouksia voidaan pitää hyväksyttävänä. Tarjous1:n suunnitelmaa voidaan julkisivukuvien perusteella arvioida kaupunkikuvallisesti ansiokkaammaksi. Huomioiden myös liikerakennusoikeuden kauppahinta voidaan Tarjous1:tä pitää kokonaisuutena arvioiden parempana.

Molemmilla tarjoajilla voidaan katsoa olevan riittävä tekninen osaaminen sekä riittävät taloudelliset ja muut resurssit luovutettavan tontin toteuttamiseen, mitkä olivat tarjouspyynnön mukaisesti vaatimuksena tontin saajalle.

Tarjous1:n tarjoaja on varannut oikeuden neuvotella tontin maksuaikataulusta ja rakentamisen sakollisesta määräajasta. Tarjous2:n tarjoaja on asettanut kaupanehdoksi tontin kauppahinnan maksamisen, kun rakennuslupa on lainvoimainen. Rakentamisvelvoitteelle asetetusta kolmen vuoden määräajasta ei ole syytä poiketa, jotta tontille rakennettavat asunnot täyttävät Kauniaisille MAL-sopimuksessa 2016-2019 asetettua asuntotuotantotavoitetta valtion tukeman 40-vuotisen vuokra-asuntotuotannon osalta. Tarjoajien kauppahinnan maksuaikatauluun esittämiä muutoksia voidaan pitää perusteltuina huomioiden, että hankkeen toteutuminen valtion tuemalla 40 vuoden korkotukimallilla on varmaa vasta, kun ARA on tehnyt osapäätöksen hankkeen rahoituksesta.

Tontin luovutus:

Tontti esitetään luovutettavaksi **liitteessä** olevilla ehdoilla, jotka sisällytetään tontin kauppakirjaan, kokonaiskauppahinnaltaan 1.318.500 euron tarjouksen (Tarjous1) tehneelle taholle.

Liitteeseen on sisällytetty kiinteistönkaupan ehdot, jotka ovat tarpeen, jotta tontille toteutettava hanke vastaa kaupungin tontin toteuttamiselle asettamia tavoitteita. Lisäksi ehtoihin on sisällytetty tontin rakentamiskelpoiseksi saattamiseen liittyviä ehtoja.

Kaupunginjohtaja esitetään oikeutettavaksi laatimaan yksityiskohtaiset ehdot sisältävä kiinteistönkauppakirja sekä tarvittaessa tekemään mahdolliset tarpeelliset lisäykset ja tarkennukset kauppakirjaan.

Kauppakirja tulee tarjouspyynnössä todetun mukaisesti allekirjoittaa viimeistään yhden kuukauden kuluttua kaupunginhallituksen tontin luovutusta koskevan päätöksen lainvoimaisuudesta.

YTJ:

Yhdyslautakunta esittää, että kaupunginhallitus päättää

- myydä tontin 5-78-2 kokonaiskauppahinnaltaan 1.318.500 euron tarjouksen tehneelle taholle (xxx) tähän hintaan ja
- oikeuttaa kaupunginjohtajan laatimaan kiinteistönkauppakirjan liitteessä olevilla ehdoilla sekä tekemään mahdolliset tarpeelliset lisäykset ja tarkennukset kauppakirjaan.

.....

Esittelijä lisäsi kokouksessa yhden lauseen esitystekstin loppuun:

Tarkennuksena päivittäistavaramyymälän toteuttamiseen on Tarjous2:n tarjoaja sähköpostitse ilmoittanut, että pyrkivät ensisijaisesti toteuttamaan liiketilaan päivittäistavara-kaupan ja käynnistävät neuvottelut kaupan yhteistyökumppaneiden kanssa mahdollisen tonttivarauksen jälkeen.

Päätös:

KH 03.05.2017 § 81

Päätösehdotus hyväksyttiin.

KJ:

KH päättää

- myydä tontin 5-78-2 kokonaiskauppahinnaltaan 1.318.500 euron tarjouksen tehneelle taholle (xxx) tähän hintaan ja
- oikeuttaa kaupunginjohtajan laatimaan kiinteistökauppakirjan liitteessä olevilla ehdoilla sekä tekemään mahdolliset tarpeelliset lisäykset ja tarkennukset liitteessä oleviin ehtoihin.

Päätös:

KH päätti

- myydä tontin 5-78-2 kokonaiskauppahinnaltaan 1.318.500 euron tarjouksen tehneelle A-Kruunu Oy:lle tähän hintaan ja
- oikeuttaa kaupunginjohtajan laatimaan kiinteistön kauppakirjan liitteessä olevilla ehdoilla sekä tekemään mahdolliset tarpeelliset lisäykset ja tarkennukset liitteessä oleviin ehtoihin.