

Asuinrakennusten tonttien asettaminen myyntiin, tontti 3-372-5 (Kavallintie 16), tontti 3-372-7 (Klostretinkuja 3) ja tontti 3-372-8 (Klostretinkuja 5)

85/10.00.02/2018

YLVK 13.03.2018 § 24

Lisätiedot:

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

Vuoden 2018 talousarvioon sisältyy Gallträsk-järven eteläpuolella sijaitsevien tonttien 3-372-5 (Kavallintie 16), 3-372-7 (Klostretinkuja 3) ja 3-372-8 (Klostretinkuja 5) myynti.

Tontit sijaitsevat alueella, jolla on voimassa 15.12.2014 hyväksytty asemakaava Ak 205 "Gallträsk, etelä osa korttelia 43 sekä puisto- ja katualueet" (ote **ajantasakaavasta ja kantakartasta sekä kaavamääräyksistä oheismateriaalina**).

Tontti 235-3-372-5 (Kavallintie 16)

Tontin pinta-ala on 3831 m². Tontti on asemakaavassa osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi, jolla rakennukset saavat olla enintään yksiasuntoisia (AO-1). Tontin rakennusoikeus on yhteensä 800 k-m² enintään kolmelle asunnolle. Asuinrakennusten tulee olla kaksikerroksisia ja niiden tulee olla puuverhottuja.

Tontti 235-3-372-7 (Klostretinkuja 3)

Tontin pinta-ala on 2180 m². Tontti on asemakaavassa osoitettu asuinrakennusten korttelialueeksi (A). Tontin rakennusoikeus on yhteensä 240 k-m² enintään kahdelle asunnolle. Asuinrakennukset saavat olla enintään kaksikerroksisia ja niiden tulee olla puuverhottuja.

Tontilla sijaitsee rakennus- ja huoneistorekisterin mukaan yhden asunnon rakennus, jonka kerrosala on 240 k-m² ja asunnon huoneistoala 33 m². Asunto ei ole enää asuttu. Rakennus on viimeksi ollut partiolippukunnan käytössä, mutta jäänyt tyhjilleen partiolaisten muutettua toisiin tiloihin.

Asemakaava mahdollistaa rakennuksen säilyttämisen, mutta rakennuksen tekninen kunto on huono ja rakennuksen saattaminen nykyvaatimuksia vastaavaan asuinkäyttöön edellyttäisi rakennuksen kokonaisvaltaista saneerausta, jonka karkea kustannusarvio on 700.000 euroa rakennuttajapäällikön vuonna 2013 laatiman arvion perusteella. Rakennuksesta ei ole teetetty kuntoarviota. Tontin luovutuksessa rakennus esitetään luovutettavaksi purkukuntoisena ja arvottomana kauppahinnan perustuessa tällöin yksinomaan tontin rakennusoikeuden arvoon. Mikäli tontinsaaja purkaa rakennuksen, vastaa hän purkamisesta kustannuksineen.

Tontti 235-3-372-8 (Klostretinkuja 5)

Tontin pinta-ala on 4559 m². Tontti on asemakaavassa osoitettu asuinrakennusten korttelialueeksi (A). Tontin rakennusoikeus on yhteensä 1000

k-m² enintään kahdeksalle asunnolle. Asuinrakennukset saavat olla enintään kaksikerroksisia ja niiden tulee olla puuverhottuja.

Kulkuyhteys tontille 3-372-5 on Kavallintieltä ja tonteille 3-372-7 ja 3-372-8 vielä rakentamatta olevalta Klostretinkujalta. Klostretinkujan rakentaminen ei kuulu Kuntatekniikan tulosalueen vuoden 2018 investointiohjelmaan. Katu tehdään ajokelpoiseksi myytävälle tonteille saakka tonttien luovutukseen mennessä varsinaisen kadun rakentamisen jäädessä myöhempään ajankohtaan.

Tontit esitetään myytäväksi avoimella tarjouskilpailulla **liitteenä olevan tarjouspyynnön** mukaisesti. Kirjallisen tarjouksen tulee sisältää sitovan kauppahinnan lisäksi suunnitelmat tontin rakentamiseksi. Suunnitelmilla pyritään varmistamaan rakentamisen sopeutuminen alueen kulttuuriympäristöön ja kaupunkikuvaan. Kauppakirjoissa tontinsaajat sitoutetaan rakentamaan tontit tarjouksessaan esittämien suunnitelmien mukaisesti.

Suunnitelmien tulee perustua voimassa olevan asemakaavan merkintöihin ja määräyksiin, minkä lisäksi tarjouspyynnössä esitetään seuraavia ehtoja tonttien suunnittelulle ja rakentamiselle:

- tonteille tulee suunnitella ja rakentaa kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöön soveltuvia villa-tyyppisiä asuinrakennuksia, jotka ovat arkkitehtuuriltaan sekä sijoitukseltaan ja mitoitukseltaan alisteisia alueen keskeisimmälle kulttuurihistoriallisesti arvokkaalle rakennukselle, Klostretille,
- tontin 235-3-372-5 asuinrakennusten tulee olla keskenään erilaisia,
- tontin 235-3-372-5 asuinrakennusten sijoittelussa tulee huomioida näkymät Kavallintieltä tontilla 235-3-372-6 sijaitsevaan asuinrakennukseen "Klostret",
- tontille 235-3-372-8 tulee sijoittaa kaksi erillistä asuinrakennusta, joissa kummassakin on neljä asuntoa. Asuinrakennusten tulee olla keskenään erilaisia. Asuinrakennuksiin tulee sijoittaa asuntoja päällekkäin ja
- tonteille rakennettavien rakennusten katemateriaalin tulee olla kone-saumattu peltikate.

Kauppahinnan osalta on tarjouspyynnössä esitetty tonttikohtaisesti alin kauppahinta. Kaupungin tavoitteena on paitsi edellyttää tonteilla laadukasta ja ympäristöön sopivaa rakentamista myös saada tonteista tonttien sijainti huomioiden käypä hinta. Ilmoittamalla tonttikohtaisesti alin kauppahinta varmistetaan tämän tavoitteen toteutuminen ja mahdollistetaan tarjousten arvioinnissa painopisteen asettaminen suunnitelmien arvioimiseen. Ilmoitetut alimmat kauppahinnat perustuvat maankäyttöyksikön näkemykseen tonttien alimmista käyvistä hinnoista. Tarjoukset, joissa tarjottu kauppahinta jää alle ilmoitetun alimman hyväksyttävän kauppahinnan, voidaan hylätä.

Tarjousten tekemiselle varataan riittävä aika (vähintään kahdeksan viikkoa) huomioiden tarjoukselta edellytetty sisältö. Tarjouspyyntö julkaistaan kaupungin internet-sivuilla, minkä lisäksi tontteja markkinoidaan lehdissä (KainisGrani, Helsingin Sanomat) ja Oikotie-internetportaalissa sekä sähköpostimarkkinoinnilla. Tarjouspyyntöä tullaan täydentämään muun muassa päivämäärien osalta ennen tarjouspyynnön julkaisemista.

Saadut tarjoukset tuodaan kaupunginhallituksen käsittelyyn tarjousten arvioimiseksi ja tontinsaajien valitsemiseksi. Tarjoukset arvioidaan kaupungin tonttien suunnittelulle ja rakentamiselle asettamien ehtojen perusteella ja tarjottu kauppahinta huomioiden siten, että kukin tontti luovutetaan kokonaisuutena parhaimmaksi arvioidun tarjouksen tekijälle. Lisäksi tarjousten käsittelyssä huomioidaan, että tarjouksessa esitetty suunnitelma on yleisesti toteutuskelpoinen ja että tontinsaajaksi esitettävä on hoitanut yhteiskuntavelvoitteen ja että tontinsaajaksi esitettävällä voidaan arvioida olevan riittävä tekninen osaaminen sekä riittävät taloudelliset ja muut resurssit tontin rakentamiseksi. Kaupunki voi pyytää lisäselvitystä näiden seikkojen osalta. Kaupunki varaa oikeuden hylätä kaikki tarjoukset ja jättää tontin tai tontit luovuttamatta. Tarjousten käsittelyn yhteydessä kaupunginhallitus hyväksyy myös tonttien kauppakirjat.

YTJ:

Yhdyskuntavaliokunta esittää, että kaupunginhallitus päättää

- luovuttaa kaupungin omistamat tontit 235-3-372-5 (Kavallintie 16), 235-3-372-7 (Klostretinkuja 3) ja 235-3-372-8 (Klostretinkuja 5) myymällä ne vapaarahoitteiseen asuntotuotantoon ja
- asettaa tontit myyntiin liitteenä olevan tarjouspyynnön mukaisesti.

Lisäksi yhdyskuntavaliokunta esittää, että kaupunginhallitus oikeuttaa kaupunginjohtajan tekemään täydennykset sekä mahdolliset tarpeelliset tarkennukset ja korjaukset tarjouspyyntöön.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin. Lisäksi valiokunta totesi, että tarjousten tekemiselle varattava riittävä aika tulee olla vähintään 12 viikkoa ja että tontteja markkinoidaan myös Hufvudstadsbladetin kautta.