

Asuinrakennusten tontin myyminen, tontti 3-372-8 (Klostretinkuja 5)

85/10.00.02/2018

YLKV 04.09.2018 § 83

Lisätiedot:

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

KH päätti 26.3.2018 (§ 41) (**oheismateriaalina**) asuinrakennusten tonttien 3-372-5 (Kavallintie 16), 3-372-7 (Klostretinkuja 3) ja 3-372-8 (Klostretinkuja 5) luovuttamisesta myymällä ne vapaarahoitteiseen tuotantoon päätöksen liitteenä olleen tarjouspyynnön mukaisesti. Lisäksi KH oikeutti kaupunginjohtajan tekemään täydennykset sekä mahdolliset tarpeelliset tarkennukset ja korjaukset tarjouspyyntöön. Julkaistu tarjouspyyntö on **oheismateriaalina**.

Ilmoitus luovutettavista tonteista julkaistiin kaupungin internet-sivuilla ja Oikotie-internetportaalissa sekä Helsingin Sanomat ja Hufvudstadsbladet -lehdissä 6.5.2018 ja KaunisGrani -lehdessä 17.5.2018. Lisäksi tontteja markkinoitiin sähköpostitse 21 alan toimijalle. Tarjouspyyntöasiakirjat olivat nähtävänä kaupungin internet-sivuilla. Tonttien ostotarjousten viimeinen jättöajankohta oli 24.8.2018 klo 12:00. Kaupunki varasi itselleen oikeuden hyväksyä tai hylätä tehdyt tarjoukset.

Tontista 3-372-8 (Klostretinkuja 5) jätetiin määräaikaan mennessä yksi tarjous. Tarjouksen sisältämät suunnitteluasiakirjat ovat esityslistan **oheismateriaalina (Extranet)**.

Tarjous sisältää tarjouspyynnössä edellytetyt asiakirjat: erillinen tarjouslomake, selostus, asemapiirros, julkisivukuvat ja alustavat pohjapiirustukset ja aluejulkisivukuva sekä yhden alueleikkauskuvan, kun niitä edellytettiin vähintään kaksi kappaletta. Alueleikkauskuva on kuitenkin esitetty sellaisesta suunnasta, että Klostret näkyy leikkauksessa. Tarjouksen puutteellisuutta tältä osin voidaan pitää niin vähämerkityksisenä, että tarjous voidaan tästä huolimatta käsitellä. Tarjouksessa tontin kauppahinta on 1.005.000 euroa, joka ylittää tontille asetetun alimman kauppahinnan 900.000 euroa.

Seuraavassa on maankäyttöyksikön arvio, kuinka tarjous täyttää tarjouspyynnössä mainitut kaupungin asettamat ehdot tontin suunnittelulle ja rakentamiselle:

Tontti tulee suunnitella ja rakentaa voimassa olevan asemakaavan ja tonttijaon mukaisesti.

*Tontille esitetty suunnitelma noudattaa asemakaavaa rakennusoikeuden, kerrosluvun, asuntojen lukumäärän, materiaalien (puu/pelti) ja rakentamisen sijainnin sekä autopaikkojen lukumäärän osalta. Suunnitellut rakennukset poikkeavat merkittävästi arkkitehtuuriltaan (massoittelu, mittasuhteet) ja kattomuodoiltaan alueen suojelluista rakennuksista ollen ennemminkin*

*moderneja eivätkä näin sopeudu parhaalla mahdollisella tavalla alueen suojeltuihin rakennuksiin ja kulttuuriympäristöön.*

Tontille tulee suunnitella ja rakentaa kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöön soveltuvia villa-tyyppisiä asuinrakennuksia, jotka ovat arkkitehtuuriltaan sekä sijainniltaan ja mitoitukseltaan alisteisia alueen merkittävimmälle kulttuurihistoriallisesti arvokkaalle rakennukselle, tontilla 235-3-372-6 sijaitsevalle asuinrakennukselle Klostret.

*Tontille suunnitellut asuinrakennukset ovat arkkitehtuuriltaan sekä sijainniltaan ja mitoitukseltaan alisteisia Klostretille, mutta asuinrakennukset eivät ole kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöön soveltuvia villa-tyyppisiä asuinrakennuksia.*

Tontille tulee sijoittaa kaksi erillistä asuinrakennusta, joissa kummassakin on neljä asuntoa. Asuinrakennusten tulee olla keskenään erilaisia. Asuinrakennuksiin tulee sijoittaa asuntoja päällekkäin.

*Tontille on sijoitettu kaksi erillistä asuinrakennusta, joissa kummassakin on neljä asuntoa. Asuinrakennukset ovat keskenään erilaisia, joskin hyvin samantyyppisiä. Asuinrakennuksissa on sijoitettu asuntoja osin päällekkäin.*

Tontille rakennettavien rakennusten katemateriaalin tulee olla pelti.

*Rakennusten vesikatot ovat konesaumattua peltiä.*

Tontin 3-372-8 (Klostretinkuja 5) osalta on mahdollista a) hyväksyä jätetty tarjous ja myydä tontti tarjoajalle taikka b) jatkaa tarjousaikaa tarjouspyynnössä esitetyin ehdoin tai c) jatkaa tarjousaikaa ja tehdä tarjouspyynnössä esitettyihin ehtoihin muutoksia taikka d) siirtää tontin myynti vuodelle 2019. Taloussuunnitelmassa vuodelle 2019 on esitetty luovutettavaksi Gallträskin alueella tontit osoitteissa Klostretinkuja 2, Kavallintie 8 ja Kavallintie 12.

Tontista 3-372-8 (Klostretinkuja 5) tarjousaikaa esitetään jatkettavaksi tarjouspyynnössä esitetyin ehdoin, jotta tontista saataisiin useampi tarjous. Tarjousaikaa jatkettaisiin riittävästi (vähintään 12 viikkoa) huomioiden tarjoukselta edellytetty sisältö ja tällöin tarjousten jättöaika päättyisi vuoden 2019 puolella. Tarjouspyyntö julkaistaisiin kaupungin internet-sivuilla, minkä lisäksi tonttia markkinoitaisiin lehdissä (KaunisGrani, Helsingin Sanomat ja Huvudstadsbladet) ja Oikotie-internetportaalissa. Tarjouspyyntöä päivitetäisiin muun muassa päivämäärien osalta ennen tarjouspyynnön julkaisemista. Tontista jätetty tarjous on voimassa 31.12.2018 saakka. Tarjous otettaisiin huomioon käsiteltäessä tarjouksia jatkettuna tarjousajan jälkeen, mikäli tarjoaja on jatkanut tarjouksensa voimassaoloa.

Mikäli jätetty tarjous päädytään hyväksymään ja tontti myymään tarjoajalle, esitetään, että hyväksyminen tehdään ehdollisena siten, että hyväksymisen ehtona on Keski-Uudenmaan maakuntamuseon puoltava lausunto tarjoukseen sisällytetyistä suunnitelmista, jotta tontin suunnittelun ja rakentamisen myöhemmässä vaiheessa ei muodostuisi ristiriitaa kaupungin hyväksymän tarjouksen ja museon näkemyksen kesken, mikä voisi vaikeuttaa tontin toteuttamista tarjouksen mukaisesti. Voimassa olevan asemakaavan Ak 205 yleisten määräysten mukaan muun muassa korttelin 372 tonttien 3-8 osalta "alueen tarkemman suunnittelun ja alueen rakennuksiin ja ympäristöön vaikuttavien toimenpiteiden yhteydessä on kuultava Keski-Uudenmaan maakuntamuseota. Kulttuurihistoriallisen arvon säilymiseksi alueen ominaispiirteet on otettava huomioon rakennuksiin ja muuhun ympäristöön vaikuttavien toimien suunnittelussa ja toteuttamisessa. Rakennusten muutoksia ja uudisrakentamista suunniteltaessa on kuultava hyvissä ajoin

Keski-Uudenmaan maakuntamuseota. Uudisrakentaminen tulee suunnitella siten, että muutos ei vähennä alueen kulttuurihistoriallista arvoa ja että rakentaminen soveltuu mahdollisimman hyvin ympäristöön.”.

Mikäli jätetty tarjous päädytään hyväksymään ja tontti myymään tarjoajalle, esitetään, että kaupunginjohtaja oikeutetaan laatimaan kiinteistönkauppakirja tarjouspyynnön ja tarjousmateriaalin sisältö huomioiden siten, että tarjoaja sitoutetaan toteuttamaan tontti tarjouksessaan esittämien suunnitelmien mukaisesti, sekä muutoin tavanomaisin kiinteistönkaupan ehdoin. Tämä poikkeaa KH 26.3.2018 (§ 41) listatekstistä, jossa todettiin, että tarjousten käsittelyn yhteydessä kaupunginhallitus hyväksyy myös tonttien kauppakirjat. Lisäksi esitetään, että kauppakirja tulee allekirjoittaa vuoden 2018 loppuun mennessä.

Mikäli jätetty tarjous päädytään hyväksymään ja tontti myymään tarjoajalle, vaihtoehtoisena päätösesityksenä esitetään, että yhdyskuntavaliokunta esittää, että kaupunginhallitus päättää

- hyväksyä tontista 235-3-372-8 (Klostretinkuja 5) jätetyn tarjouksen ja myydä tontin tarjouksen tehneelle taholle kauppahintaan 1.005.000 euroa ehdolla, että Keski-Uudenmaan maakuntamuseo antaa puoltavan lausunnon tarjoukseen sisällytetyistä suunnitelmista,
- oikeuttaa kaupunginjohtajan laatimaan kiinteistönkauppakirjan tarjouspyynnön ja tarjousmateriaalin sisältö huomioiden siten, että tarjoaja sitoutetaan toteuttamaan tontti tarjouksessaan esittämien suunnitelmien mukaisesti, sekä muutoin tavanomaisin kiinteistönkaupan ehdoin ja
- että kauppakirja on allekirjoitettava vuoden 2018 loppuun mennessä.

YTJ:

Yhdyskuntavaliokunta esittää, että kaupunginhallitus päättää

- jatkaa tontin 235-3-372-8 (Klostretinkuja 5) tarjousaikaa vähintään 12 viikkoa tarjouspyynnössä esitetyin ehdoin ja
- oikeuttaa kaupunginjohtajan tekemään päivitykset sekä mahdolliset tarpeelliset tarkennukset ja korjaukset tarjouspyyntöön.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.