

Yhdyskuntavaliokunta
Kaupunginhallitus

§ 84
§ 147

04.09.2018
01.10.2018

Asuinrakennusten tontin myyminen, tontti 3-372-7 (Klostretinkuja 3)

85/10.00.02/2018

YLVK 04.09.2018 § 84

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 3-372-7 (Klostretinkuja 3) jätettiin määräaikaan mennessä neljä tarjousta. Tarjouksien sisältämät suunnitteluasiakirjat ovat esityslistan **oheismateriaalina (Extranet)**.

Tarjous_1 sisältää vain tarjouslomakkeen. Tarjoukseen ei ole sisällytetty tarjouspyynnössä edellytetyjä asiakirjoja: selostus, asemapiirros, julkisivukuvat ja alustavat pohjapiirustukset, aluejulkisivukuva ja alueleikkauskuvat. Tarjouksessa tontin kauppahinta on 270.000 euroa, joka vastaa tontille asetettua alinta kauppahintaa. Tarjouksessa todetaan, että tarjous sisältää ehdon nykyisen rakennuksen säilyttämisestä ja kunnostamisesta asuinkäyttöön ja edelleen, jos tarjous hyväksytään, tehdään kaikki kunnostamisen ja rakennusluvan edellyttämät asiakirjat. Tarjouksessa arvioidaan suunnittelun kustannuksiksi 15.000-20.000 euroa. Tarjous on sisällöltään niin puutteellinen, että se esitetään hylättäväksi.

Tarjous_2 sisältää tarjouslomakkeen lisäksi julkisivukuvat ja alustavat pohjapiirustukset. Tarjouksessa tontin kauppahinta on 270.000 euroa, joka vastaa tontille asetettua alinta kauppahintaa. Tarjouksen lisätiedoissa mainitaan, että piirustukset ovat toisesta projektista. Asemapiirros on toimitettu tarjousajan päättymisen jälkeen eikä sen sisältö vastaa tarjouspyynnössä edellytettyä. Tarjous on sisällöltään niin puutteellinen, että se esitetään hylättäväksi.

Tarjous_3 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 301.000 euroa, joka ylittää tontille asetetun alimman kauppahinnan 270.000 euroa.

Seuraavassa on maankäyttöyksikön arvio, kuinka Tarjous_3 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. Suunniteltu rakennus sopeutuu koon, materiaalien ja kattomuodon osalta alueen suojeltuihin rakennuksiin ja kulttuuriympäristöön. Suunniteltu rakennus on arkkitehtuuriltaan alisteinen Klostretille, mutta ei tyyliltään sopeudu Klostretin arkkitehtuuriin parhaalla mahdollisella tavalla. Suunniteltu rakennus ei ole yksimaskainen.

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 suunniteltu asuinrakennus on arkkitehtuuriltaan sekä sijainniltaan ja mitoitukseltaan alisteinen Klostretille, mutta asuinrakennus ei ole kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöön soveltuva villa-tyyppinen asuinrakennus.

Tontille rakennettavien rakennusten katemateriaalin tulee olla pelti.

Rakennuksen vesikatton materiaali on pelti.

Tarjous_4 sisältää tarjouspyynnössä edellytetyt asiakirjat: erillinen tarjouslomake, selostus, asemapiirros, julkisivukuvat ja alustavat pohjapiirustukset, aluejulkisivukuva ja alueleikkauskuvat. Tarjouksessa tontin kauppahinta on 281.500 euroa, joka ylittää tontille asetetun alimman kauppahinnan 270.000 euroa.

Seuraavassa on maankäyttöyksikön arvio, kuinka Tarjous_4 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. Suunniteltu rakennus sopeutuu koon, materiaalien ja kattomuodon osalta alueen suojeltuihin rakennuksiin ja kulttuuriympäristöön. Suunniteltu rakennus on arkkitehtuuril-

taan alisteinen Klostretille ja sopeutuu siihen. Suunniteltu rakennus on yksimassainen.

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 suunniteltu asuinrakennus on arkkitehtuuriltaan sekä sijainniltaan ja mitoitukseltaan alisteinen Klostretille ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöön soveltuva villa-tyyppinen asuinrakennus.

Tontille rakennettavien rakennusten katemateriaalin tulee olla pelti.

Rakennuksen vesikaton materiaali on pelti.

Tontin 3-372-7 (Klostretinkuja 3) osalta on mahdollista a) hyväksyä jätetyistä tarjouksista Tarjous_3 tai Tarjous_4 ja luovuttaa 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 3-372-7 (Klostretinkuja 3) tehty Tarjous_4 esitetään ehdollisena hyväksyttäväksi ja myytäväksi tarjoajalle. Tarjous_4:ä voidaan pitää kaupungin tontin suunnittelulle ja rakentamiselle asettamien ehtojen perusteella ja tarjottu kauppahinta huomioiden kokonaisuutena arvioiden parhaana tarjouksena. Tarjouksessa esitetty suunnitelma on yleisesti toteutuskelpoinen. Tontinsaajaksi esitettävän voidaan arvioida omaavan riittävät taloudelliset ja muut resurssit tontin rakentamiseksi.

Tarjous_4:n hyväksyminen esitetään tehtäväksi 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.”

Tontti 3-372-7 (Klostretinkuja 3) esitetään myytäväksi **liitteenä** olevan kauppakirjaluonnoksen mukaisesti. Kauppakirjaluonnos on laadittu tarjouspyynnön ja tarjousmateriaalin sisältö huomioiden siten, että tarjoaja sitoutetaan toteuttamaan tontti tarjouksessaan esittämien suunnitelmien mukaisesti, sekä muutoin tavanomaisin kiinteistönkaupan ehdoin. Kaupunginjohdaja esitetään oikeutettavaksi tekemään tarvittavat lisäykset ja muutokset kauppakirjaluonnokseen lukuunottamatta kauppahintaa ja rakentamisvel-

voitetta sopimussakkoineen. Lisäksi esitetään, että kauppakirja tulee allekirjoittaa vuoden 2018 loppuun mennessä.

YTJ:

Yhdyskuntavaliokunta esittää, että kaupunginhallitus päättää

- hylätä tontista 235-3-372-7 (Klostretinkuja 3) jätetyt tarjoukset Tarjous_1 ja Tarjous_2,
- hyväksyä tontista 235-3-372-7 (Klostretinkuja 3) jätetyn tarjouksen Tarjous_4 ja myydä tontin liitteenä olevan kauppakirjaluonnoksen mukaisesti tarjouksen tehneelle taholle kauppahintaan 281.500 euroa ehdolla, että Keski-Uudenmaan maakuntamuseo antaa puoltavan lausunnon tarjoukseen sisällytetyistä suunnitelmista,
- oikeuttaa kaupunginjohtajan tekemään tarvittavat lisäykset ja muutokset kauppakirjaluonnokseen lukuunottamatta kauppahintaa ja rakentamisveloitetta sopimussakkoineen ja
- että kauppakirja on allekirjoitettava vuoden 2018 loppuun mennessä.

Pj esitti päätösehdotukseen lisättävän, että tarjous nro 4 hyväksytään lukuunottamatta autokatoksen ja varaston sijaintia ja suuruutta. Ratkaisu ei tällaisenaan sovi ympäristöön. Lisäksi rakennuksen edustan pihamateriaalina tulee asfaltin sijaan käyttää sora- ja kivituhkaa kuten muissakin alueissa. Ehdotus sai valiokunnan yksimielisen kannatuksen.

Päätös:

Yhdyskuntavaliokunta esittää, että kaupunginhallitus päättää

- hylätä tontista 235-3-372-7 (Klostretinkuja 3) jätetyt tarjoukset Tarjous_1 ja Tarjous_2,
- hyväksyä tontista 235-3-372-7 (Klostretinkuja 3) jätetyn tarjouksen Tarjous_4 *kuitenkin siten, että autokatoksen ja varaston sijaintia ja suuruutta tulee selvittää. Ratkaisu ei tällaisenaan sovi ympäristöön. Lisäksi rakennuksen edustan pihamateriaalina tulee asfaltin sijaan käyttää sora- ja kivituhkaa kuten muissakin alueissa sekä* myydä tontin liitteenä olevan kauppakirjaluonnoksen mukaisesti tarjouksen tehneelle taholle kauppahintaan 281.500 euroa ehdolla, että Keski-Uudenmaan maakuntamuseo antaa puoltavan lausunnon tarjoukseen sisällytetyistä suunnitelmista,
- oikeuttaa kaupunginjohtajan tekemään tarvittavat lisäykset ja muutokset kauppakirjaluonnokseen lukuunottamatta kauppahintaa ja rakentamisveloitetta sopimussakkoineen ja
- että kauppakirja on allekirjoitettava vuoden 2018 loppuun mennessä.

Yhdyskuntavaliokunta kiinnitti huomiota muun muassa suunnitelmassa esitetyn autokatoksen ja varaston sijaintiin ja kokoon. Tarjouksen Tarjous_4 osalta edellä tehty arvio suunnitelman asemakaavan mukaisuudesta on tältä osin virheellinen, koska autokatos ja varasto sijoittuvat asemakaavassa osoitetun rakennusalan ulkopuolelle eikä suunnitelma tältä osin siis noudata asemakaavaa. Maankäytön näkemyksen mukaan varaston ja autokatoksen sijoittaminen rakennusalan ulkopuolelle, tontin sisäänajon yhteyteen, toteuttavat sekä asemakaavan kulttuurihistoriallisia ja kaupunkikuvallisia tavoitteita että kaupungin alueen toteuttamiselle asettamia tavoitteita paremmin kuin niiden sijoittaminen rakennusosalalle tiiviisti asuinrakennuksen viereen.

Varaston ja autokatoksen sijoittaminen rakennusalan ulkopuolelle edellyttää poikkeamista asemakaavasta, mikä ratkaistaan erikseen maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti, joko MRL 171 §:n tai MRL 175 §:n nojalla. Tarjouksessa Tarjous_4 esitetty suunnitelma on kuitenkin mahdollista toteuttaa autopaikkojen osalta asemakaavan mukaisesti suunnitelmassa esitetylle paikalle, mikäli autopaikkoja ei kateta. Tämän perusteella esitetään tarjouksen Tarjous_4 hyväksymistä lukuun ottamatta varastoa, autokatosta ja ajotien asfalttipinnoitetta.

Tarjouspyynnössä esitettyjen tontin suunnittelua ja rakentamista koskevien ehtojen vuoksi on kauppakirjaluonnokseen lisätty tuntuva sopimussakko tontin toteuttamiseksi sopimuksen mukaisten suunnitelmien mukaisesti.

Kauppakirjaluonnosta ja päätösehdotusta on tarkennettu tarpeellisilta osin.

KJ:

KH päättää

- hylätä tontista 235-3-372-7 (Klostretinkuja 3) jätetyt tarjoukset Tarjous_1 ja Tarjous_2, ja ottaa arvioinnissa huomioon vain tarjoukset Tarjous_3 ja Tarjous_4,
- pitää tontista 235-3-372-7 (Klostretinkuja 3) jätettyä tarjousta Tarjous_4 annetuista tarjouksista kokonaisuutena parhaimpana ja hyväksyä tarjouksen Tarjous_4 lukuun ottamatta suunnitelmassa esitettyjä varastoa, autokatosta ja ajotien asfalttipinnoitetta,
- myydä tontin liitteenä olevan kauppakirjaluonnoksen mukaisesti tarjouksen tehneelle taholle (xxx) kauppahintaan 281.500 euroa ehdolla, että Keski-Uudenmaan maakuntamuseo antaa ennen kaupantekoa puoltavan lausunnon tarjoukseen sisällytetyistä suunnitelmista,
- oikeuttaa kaupunginjohtajan tekemään tarvittavat lisäykset ja muutokset kauppakirjaluonnokseen lukuunottamatta kauppahintaa ja rakentamisvelvoitetta sopimussakkoineen ja
- että kauppakirja on allekirjoitettava vuoden 2018 loppuun mennessä.

Päätös:

KH päätti

- hylätä tontista 235-3-372-7 (Klostretinkuja 3) jätetyt tarjoukset Tarjous_1 ja Tarjous_2, ja ottaa arvioinnissa huomioon vain tarjoukset Tarjous_3 ja Tarjous_4,
- pitää tontista 235-3-372-7 (Klostretinkuja 3) jätettyä tarjousta Tarjous_4 annetuista tarjouksista kokonaisuutena parhaimpana ja hyväksyä tarjouksen Tarjous_4 lukuun ottamatta suunnitelmassa esitettyjä varastoa, autokatosta ja ajotien asfalttipinnoitetta,
- myydä tontin liitteenä olevan kauppakirjaluonnoksen mukaisesti tarjouksen tehneelle taholle () kauppahintaan 281.500 euroa ehdolla, että Keski-Uudenmaan maakuntamuseo antaa ennen kaupantekoa puoltavan lausunnon tarjoukseen sisällytetyistä suunnitelmista,
- oikeuttaa kaupunginjohtajan tekemään tarvittavat lisäykset ja muutokset kauppakirjaluonnokseen lukuunottamatta kauppahintaa ja rakentamisvelvoitetta sopimussakkoineen ja
- että kauppakirja on allekirjoitettava vuoden 2018 loppuun mennessä.