

Yhdyskuntavaliokunta	§ 11	12.02.2019
Kaupunginhallitus	§ 31	25.02.2019

Asuinrakennusten tontin luovutus, tontti 3-372-5 (Kavallintie 16)

85/10.00.02/2018

YLVK 12.02.2019 § 11

Lisätiedot:

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

KH päätti 1.10.2018 § 146 (**oheismateriaalina**) jatkaa asuinrakennusten tontin 3-372-5 (Kavallintie 16) tarjousaikaa vähintään 12 viikkoa. Lisäksi KH oikeutti kaupunginjohtajan tekemään päivitykset sekä mahdolliset tarpeelliset tarkennukset ja korjaukset tarjouspyyntöön. KH päätti 1.10.2018 § 148 vastaavasti jatkaa myös tontin 3-372-8 (Klostretinkuja 5) tarjousaikaa. Julkaistu tarjouspyyntö on **oheismateriaalina**.

Ilmoitus luovutettavista tonteista julkaistiin kaupungin internet-sivuilla sekä Helsingin Sanomat ja Hufvudstadsbladet -lehdissä 11.11.2018 ja Kaunis-Grani -lehdessä 29.11.2018. Tarjouspyyntöasiakirjat olivat nähtävänä kaupungin internet-sivuilla. Tonttien ostotarjousten viimeinen jättöajankohta oli 25.1.2019 klo 12:00. Kaupunki varasi itselleen oikeuden hyväksyä tai hylätä tehdyt tarjoukset.

Tontista 3-372-5 (Kavallintie 16) ei jätetty yhtään tarjousta ja kiinnostus tonttia kohtaan oli vähäistä. Tontin osalta on mahdollista edelleen jatkaa tarjousaikaa tarjouspyynnössä esitetyin ehdoin tai siirtää tontin luovutus myöhempään ajankohtaan. Tontin osalta esitetään kuitenkin tontin luovutuksen valmistelemista uudelleen ja tontin luovuttamista yhdessä Gallträskin alueen tonttien (Kavallintie 8b, Kavallintie 12 ja Klostretinkuja 2) kanssa.

Tontille 3-372-5 (Kavallintie 16) esitetään laadittavaksi hallinnanjakosopimus ja tontti myytäväksi määräosin.

Hallinnanjakosopimuksella sovitaan tontin käytöstä ja hallinnasta ja se mahdollistaa määräosaomistuksen kohdistamisen yksinomaiseen käyttöön osoitettuun hallinta-alueeseen. Hallinnanjakosopimuksella tontin rakennuspaikat osoitetaan omiksi hallinta-alueikseen (**luonnos hallinta-alueista pinta-aloineen ja rakennusoikeuksineen oheismateriaalina**). Osa tontista jää yhteiseen hallintaan. Tällöin tontin rakennuspaikat on mahdollista luovuttaa erikseen. Kiinnostus yksittäistä rakennuspaikkaa kohtaan on todennäköisesti suurempi kuin kiinnostus kolmen rakennuspaikan tonttia kohtaan. Kaupunginjohtaja esitetään oikeutettavaksi laatimaan ja hyväksymään hallinnanjakosopimus. Hallinnanjakosopimus laaditaan tarkoituksenmukaisella tavalla huomioiden Kuntaliiton hallinnanjakosopimuksen yleismalli.

Tontin luovutus esitetään yhdistettäväksi tällä esityslistalla edellisessä kohdassa käsitellyn Gallträskin alueen tonttien 3-373-1 (Klostretinkuja 2),

3-43-31 (Kavallintie 12) ja 3-43-33 (Kavallintie 8b) luovutukseen noudatetaan samaa luovutusmenettelyä, jossa tontit (määräosat) luovutetaan myymällä ne avoimella tarjouskilpailulla kaksivaiheisessa menettelyssä. Ensimmäisessä vaiheessa kaupunki pyytää tonteista (määräosista) hintatarjoukset ja antaa hintatarjousten perusteella suunnitteluvaraukset tontteihin. Toisessa vaiheessa suunnitteluvarauksen saajat laativat suunnitelmat tonttien rakentamiseksi ja kaupunki myy tontit (määräosat) suunnitteluvarauksen saajille suunnitelmat hyväksytyään.

Kaupungin ehdoiksi tontin suunnittelulle ja rakentamiselle esitetään seuraavia:

- tontti tulee suunnitella ja rakentaa voimassa olevan asemakaavan ja tonttijaon sekä hallinnanjakosopimuksen mukaisesti,
- 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,
- tontin asuinrakennusten tulee olla keskenään erilaisia,
- tontille rakennettavien rakennusten tulee sopeutua ympäröivään rakennuskantaan ja historialliseen katumiljööseen,
- tontille rakennettavien rakennusten katemateriaalin tulee olla konesaumattu pelti ja
- tontin hallinta-alueelle osoitetusta rakennusoikeudesta tulee käyttää vähintään 70 %

Lisäksi tonttiin kohdistuvat rakentamisvelvoite ja edelleenluovutuskielto sopimussakkoineen. Ehdot ovat vastaavat kuin muiden luovutettavien Gallträskin alueen tonttien ehdot huomioiden kuitenkin tonttiin aikaisemmilla tarjouskierroksilla kohdistunut ehto tontin asuinrakennusten erilaisuudesta. Aikaisemmilla tarjouskierroksilla tonttiin kohdistunut ehto näkymien huomioimisesta Kavallintieltä Klostretiin asuinrakennusten sijoittelussa on jätetty pois, koska tontin rakennusalan jakaminen hallinta-alueiksi rajoittaa asuinrakennuksen sijoittamista rakennusosalalle ja muodostaa luonnostaan ”näky-mäkäytäviä” Klostretiin. Tonttien 235-3-373-1 (Klostretinkuja 2), 235-3-43-31 (Kavallintie 12) ja 235-3-43-33 (Kavallintie 8b) tarjouspyyntöön tehdään tarvittavat muutokset tontin 3-372-5 (Kavallintie 16) huomioimiseksi tarjouspyynnössä.

Tontti esitetään myytäväksi vastaavasti kuin muut luovutettavat Gallträskin alueen tontit. Luovutettaessa tontti määräosin on myynti myös tontin omistuksen ja hallinnan selkeyden kannalta tarkoituksenmukaista, jotta kaupunki ei jäisi tontin osaomistajaksi ja hallinnanjakosopimuksen osapuoleksi.

YTJ:

Yhdyskuntavaliokunta esittää, että kaupunginhallitus päättää

- että tontin 3-372-5 (Kavallintie 16) luovutus valmistellaan uudelleen ja tontin luovutus yhdistetään tonttien 3-373-1 (Klostretinkuja 2), 3-43-31 (Kavallintie 12) ja 3-43-33 (Kavallintie 8b) luovutukseen noudattaen samaa luovutusmenettelyä,
- että ehdot tontin 3-372-5 (Kavallintie 16) suunnittelulle ja rakentamiselle ovat seuraavat:
 - tontti tulee suunnitella ja rakentaa voimassa olevan asemakaavan ja tonttijaon sekä hallinnanjakosopimuksen mukaisesti,
 - 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,
 - tontin asuinrakennusten tulee olla keskenään erilaisia,
 - tontille rakennettavien rakennusten tulee sopeutua ympäröivään rakennuskantaan ja historialliseen katumiljööseen ja
 - tontille rakennettavien rakennusten katemateriaalin tulee olla kone- ja saumattu pelti,
 - tontin hallinta-alueelle osoitetusta rakennusoikeudesta tulee käyttää vähintään 70 % ja
 - tonttiin kohdistuvat rakentamisvelvoite ja edelleenluovutuskielto sopimussakkoineen ja
- oikeuttaa kaupunginjohtajan laatimaan ja hyväksymään tonttia 3-372-5 (Kavallintie 16) koskevan hallinnanjakosopimuksen

.....

Jäsen Björk esitti Gallträskin alueen tonttien myyntiin asettamista vaiheistusti. Esitys sai valiokunnan yksimielisen kannatuksen.

Puheenjohtaja esitti, että tarjouspyynnön yhteydessä julkaistaan myös luonnos hallinnanjakosopimukseksi. Esitys sai valiokunnan yksimielisen kannatuksen.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin lisäyksellä, että valiokunta päätti, että tarjouspyynnön yhteydessä julkaistaan myös luonnos hallinnanjakosopimukseksi.

Lisäksi yhdyskuntavaliokunta esittää, että KH harkitsee Gallträskin alueen tonttien myynnin vaiheistusta.

KH 25.02.2019 § 31

Tässä ja toisessa Gallträskin alueen tontteja koskevassa asiassa on yhdyskuntavaliokunnassa esitetty, että asiassa harkitaan tonttien myynnin vaiheistusta. Todettakoon tähän liittyen, että myyntiprosessiin menevästä ajasta johtuen ei ole talousarviota noudattaen mahdollista vaiheistaa myyntejä siten, että myynnissä olisi vain yksi tontti kerrallaan. Maankäyttöyksikkö on valmistellut tonttien myyntiä siten, että olisi mahdollista etusijajärjestys ilmoittaen tarjota vaikka kaikista tonteista. Vastaavaa tapaa käytettiin Bredanniitynkujan tontteja myytäessä/vuokratessa. Yhdyskuntavaliokun-

nan esityksestä huolimatta esitetään KH:lle, ettei tontteja asetettaisi aina-
kaan tällä kertaa myyntiin vaiheistetuksi.

Hallinnanjakosopimus sisällytetään tarjouspyyntöaineistoon.

KJ:

KH päättää

- että tontin 3-372-5 (Kavallintie 16) luovutus valmistellaan uudelleen ja tontin luovutus yhdistetään tonttien 3-373-1 (Klostretinkuja 2), 3-43-31 (Kavallintie 12) ja 3-43-33 (Kavallintie 8b) luovutukseen noudattaen samaa luovutusmenettelyä,
- että ehdot tontin 3-372-5 (Kavallintie 16) suunnittelulle ja rakentamiselle ovat seuraavat:
 - tontti tulee suunnitella ja rakentaa voimassa olevan asemakaavan ja tonttijaon sekä hallinnanjakosopimuksen mukaisesti,
 - tontille tulee suunnitella ja rakentaa kulttuurihistoriallisesti arvokkaan 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,
 - tontin asuinrakennusten tulee olla keskenään erilaisia,
 - tontille rakennettavien rakennusten tulee sopeutua ympäröivään rakennuskantaan ja historialliseen katumiljööseen ja
 - tontille rakennettavien rakennusten katemateriaalin tulee olla kone-
saumattu pelti,
 - tontin kullekin hallinta-alueelle osoitetusta rakennusoikeudesta tulee käyttää vähintään 70 % ja
 - tonttiin kohdistuvat rakentamisvelvoite ja edelleenluovutuskielto sopimussakkoineen ja
- oikeuttaa kaupunginjohtajan laatimaan ja hyväksymään tonttia 3-372-5 (Kavallintie 16) koskevan hallinnanjakosopimuksen.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.