

Yhdyskuntalautakunta  
Kaupunginhallitus

§ 81  
§ 150

13.09.2016  
21.09.2016

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

296/10.00.02/2016

YLK 13.09.2016 § 81

Lisätiedot:

kiinteistöinsinööri Johanna Määttä, puh. 09 5056 253  
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Vuoden 2016 talousarvioon sisältyy kaupungin omistaman asuinkerrostalotontin 5-78-2 (Bredanportti 8) luovutus. Tontti 5-78-2 esitetään luovutettavaksi (myynti) valtion tukemaan asuntotuotantoon (ARA-tuotanto).

Tontti 5-78-2 on voimassa olevassa asemakaavassa Ak 190 osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Tontin rakennusoikeus on 3000 k-m<sup>2</sup>, minkä lisäksi saa rakentaa yhteistiloja ja varastotiloja 5 % rakennusoikeuden määrästä. Lisäksi tontille saa sijoittaa 400 k-m<sup>2</sup> suuruisen päivit-  
täistavaramyymälän katutasoon rakennusoikeuden lisäksi. Rakennusten suurin sallittu kerrosluku on porrastettu lännestä itään kaksi (II), kolme (III) ja viisi (V). Autopaikkoja tulee varata vähintään 1 ap/100 k-m<sup>2</sup>. Tontin pinta-ala on 3727 m<sup>2</sup>. (**Ote kantakartasta ja asemakaavojen yhdistelmäkartasta oheismateriaalina**)

Tontin 5-78-2 rakentaminen edellyttää tontin alueella sijaitsevien johtojen (vesi-, viemäri- ja sähkö) sekä osittain tontin alueelle sijoittuvan kevyen liikenteen väylän siirtämistä pois tontin alueelta. Tontin kaupunkikirjassa tul-  
laan sopimaan tarkemmin näihin liittyvistä ehdoista.

Kauniainen on sitoutunut Valtion ja Helsingin seudun kuntien väliseen maankäytön, asumisen ja liikenteen (MAL) sopimukseen 2016–2019, jossa Kauniaisten asuntotuotantotavoite em. vuosille on yhteensä 288 asuntoa, joista 86 asuntoa tulee olla valtion tukemaa korkotuettua tuotantoa (vuokra, asumisoikeus) ja joista vähintään 58 asuntoa 40-vuotiseen vuokra-asuntotuotantoon. Kauniaisiin on valmistunut valtion tukemaa asuntotuotantoa viimeksi vuonna 2013 (25 asuntoa).

ARA-tuotannon edellytyksenä on kohtuullinen tonttihinna. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA) hyväksyy tonttihinnan päätöksellään ja hyväksymistä ohjaa pääkaupunkiseudulle määritellyt enimmäistonttihinnot (ARAN päätös pääkaupunkiseudulla vuonna 2016 valtion tukemassa asuntotuotannossa sovellettavista enimmäistonttihinnoista **oheismateriaalina**). Tontin 5-78-2 asuinrakennusoikeuden enimmäishinta on 1.276.000 euroa (425€/k-m<sup>2</sup>), johon on saatu vahvistus ARasta. Myös päivit-  
täistavaramyymälän rakennusoikeuden hinnan tulee olla kohtuullinen, mutta muutoin liikerakennusoikeus tonttiosuukseensa jää ARAn ohjauksen ja tuen ulkopuolelle.

Tontti 5-78-2 esitetään myytäväksi **liitteenä olevan tarjouspyynnön** mukaisesti. Tontin ostotarjouksen tulee sisältää **liitteenä oleva ostotarjous-**

**lomake** täytettynä sekä luonnostasoiset tontin asemapiirros ja tontille rakennettavan rakennuksen julkisivukuvat. Ostotarjouslomakkeen kysymyksillä on tavoitteena selvittää, millaista hanketta tarjoaja on tontille toteuttamassa. Asemapiirroksella ja julkisivukuvilla on tavoitteena selvittää hankkeen soveltuvuus ympäristöön ja kaupunkikuvaan.

Määräpäivään mennessä saadut tarjoukset arvioidaan huomioiden tarjouksen

- asemakaavan, rakentamistapaohjeen ja tonttijaon mukaisuus,
- toiminnallisuus ja sopeutuminen ympäristöön,
- kaupunkikuvalliset ansiot,
- vastaavuus kaupungin asuntopoliittisiin tavoitteisiin,
- esitetyt erityiset asuntorakentamisen kehittämisteemat,
- aikataulu toteutukselle ja
- päivittäistavaramyymälän toteuttaminen.

Tarjoukset arvioidaan ensisijaisesti edellä mainittuihin seikkoihin perustuen ja toissijaisesti huomioidaan liikerakennusoikeuden hinta. Lisäksi tarjousten käsittelyssä huomioidaan, että tarjouksen tekijä on hoitanut yhteiskuntavelvoitteensa ja että tarjouksen tekijällä on riittävä tekninen taito sekä rahoitus- ja muut resurssit tontin rakentamiseksi.

Saadut tarjoukset tuodaan kaupunginhallituksen käsittelyyn tontinsaajan valitsemiseksi. Tässä vaiheessa hyväksytään myös kaupunkikirja. Kaupunkikirjaan sisällytetään tarpeelliset ehdot kohteen toteuttamiselle huomioiden tontinsaajaksi valittavan tarjouksessaan esittämät seikat. Kaupunki pidättää itselleen oikeuden hyväksyä tai hylätä tehdyt ostotarjoukset.

Tontin ostotarjouksen tekemiselle varataan riittävä aika (vähintään neljä viikkoa) huomioiden tarjoukselta edellytettävä sisältö. Tarjouspyyntö julkaistaan kaupungin internet-sivujen ja sähköpostimarkkinoinnin lisäksi myös valtakunnallisissa lehdissä hyvissä ajoin ennen tarjousten jättämiselle asetettua määräpäivää. Tarjouspyyntöä tullaan täydentämään muun muassa päivämäärien osalta ennen tarjouspyynnön julkaisemista.

YTJ:

Lautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus päättää

- luovuttaa kaupungin omistaman tontin 5-78-2 (Bredanportti 8) myymällä sen valtion tukemaan asuntotuotantoon ja
- asettaa tontin 5-78-2 myyntiin liitteinä olevien tarjouspyynnön ja ostotarjouslomakkeen mukaisesti.

Lisäksi lautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus päättää oikeuttaa kaupunginjohtajan tekemään täydennykset sekä mahdolliset tarpeelliset lisäykset ja tarkennukset tarjouspyyntöön ja ostotarjouslomakkeeseen.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

KJ:

KH päättää

- luovuttaa kaupungin omistaman tontin 5-78-2 (Bredanportti 8) myymälä sen valtion tukemaan asuntotuotantoon ja
- asettaa tontin 5-78-2 myyntiin liitteinä olevien tarjouspyynnön ja osto-tarjouslomakkeen mukaisesti.

Lisäksi KH päättää oikeuttaa kaupunginjohtajan tekemään täydennykset sekä mahdolliset tarpeelliset lisäykset ja tarkennukset tarjouspyyntöön ja ostotarjouslomakkeeseen.

.....

Merkittiin, että tontin luovutuksessa noudatetaan luovutushetkellä valtion tukemassa asuntotuotannossa sovellettavia enimmäistonttihintoja.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.