



KAUNIAISTEN KAUPUNKI
GRANKULLA STAD

KAUNIAISTEN KAUPUNKI MYY ASUINRAKENNUSTEN TONTTEJA

Kaupunki myy tarjousten perusteella kolme tonttia Gallträsk-järven eteläpuolelta, Kavallintien ja Klostretinkujan varrelta.



Tontit sijaitsevat alueella, joka kuuluu valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY 2009) "Kauniaisten huvilakaupunki". Alueella on säilynyt 1900-luvun alun yhdyskunnan rakenne: suuret tontit, rehevät suunnitellut puutarhat, kookkaat asuinrakennukset, erilliset talonmiehen asunnot sekä pensas- ja kiviaitojen reunustamat katunäkymät. Alueella sijaitsevat muun muassa arvokkaat asuinrakennukset Villa Gahmberga/Klostret (Klostretinkuja 1), Villa Skogshyddan (Kavallintie 10) ja Lill-Gahmberga (Kavallintie 18b). Tonttien rakentamisessa on huomioitava, että alueen ominaispiirteet ja kulttuurihistoriallinen arvo säilyvät ja että rakentaminen sopeutuu mahdollisimman hyvin ympäristöön.

Alueella on voimassa asemakaava Ak 205 "Gallträsk, etelä osa korttelia 43 sekä puisto- ja katualueet", joka on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 15.12.2014 (§ 65). Asemakaavan kaikki merkinnät ja määräykset ovat sitovia. Asemakaavan merkintöjen ja määräysten lisäksi tässä tarjouspyynnössä on asetettu ehtoja tonttien suunnittelulle ja rakentamiselle.

Tontit:

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 puuverhottuja. Autopaikkoja on varattava 2 ap/asunto.

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. Tontille saa rakentaa vain yhden, puuverhotun, enintään kaksikerroksinen ja yksimassaisen asuinrakennuksen. Autopaikkoja on varattava 1 ap/80 k-m², kuitenkin vähintään 1,5ap/asunto.

Tontilla sijaitsee rakennus- ja huoneistorekisterin mukaan yhden asunnon rakennus, jonka kerrosala on 240 k-m². Asunnon huoneistoala on 33 m². Asunto ei ole asuttu. Rakennus on partiolipukunnan käytössä, mutta partiolaiset ovat muuttamassa toisiin tiloihin. Asemakaava mahdollistaa rakennuksen säilyttämisen, mutta rakennuksen tekninen kunto on huono ja rakennuksen saattaminen nykyvaatimuksia vastaavaan asuinkäyttöön edellyttää rakennuksen kokonaisvaltaista saneerausta. Rakennukseen on mahdollista tutustua erikseen sovittavana ajankohtana.

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 tulee olla puuverhottuja ja enintään kaksikerroksisia. Autopaikkoja on varattava 1 ap/80 k-m², kuitenkin vähintään 1,5 ap/asunto.

Kaupungin ehdot tonttien suunnittelulle ja rakentamiselle:

- tontit tulee suunnitella ja rakentaa voimassa olevan asemakaavan ja tonttijaon mukaisesti,
- tonteille 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 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 pelti.

Tontit tulee rakentaa hyväksytyssä tarjouksessa esitettyjen suunnitelmien mukaisesti ja tästä kuten myös rakentamisvelvoitteesta (rakennusoikeudesta 70 % tulee rakentaa kolmen (3) vuoden kuluessa valmiiksi) ja edelleenluovutuskiellosta (tonttia ei saa luovuttaa kolmannelle ennen rakentamisvelvoitteen täyttämistä) sisällytetään ehdot sopimussakkoineen kauppakirjaan.

Tontilla 235-3-372-7 sijaitseva rakennus luovutetaan purkukuntoisena ja arvottomana ja kauppahinta perustuu yksin-

omaan tontin rakennusoikeuden arvoon. Tontinsaaja vastaa rakennuksen purkamisesta kustannuksineen.

Tonttien alimmat kauppahinnat:

Kaupunki on asettanut tonttikohtaiset alimmat kauppahinnat. Tarjoukset, joissa tarjottu kauppahinta jää alle ilmoitetun alimman kauppahinnan, voidaan hylätä. Tonttikohtaiset alimmat hyväksyttävät kauppahinnat ovat seuraavat:

Tontti 235-3-372-5:	800 000 euroa
Tontti 235-3-372-7:	270 000 euroa
Tontti 235-3-372-8:	900 000 euroa

Tarjousmenettelyyn osallistuminen:

Tarjousmenettelyyn osallistuminen on avoin kaikille.

Tarjousmenettelyyn osallistuvan tulee tehdä kirjallinen tarjous tontin ostamisesta. Tarjous on mahdollista tehdä myös useammasta tontista; tällöin jokaisesta tontista tulee tehdä erillinen tarjous.

Tarjouksen tulee sisältää seuraavat asiakirjat: asemapiirros, julkisivukuvat ja alustavat pohjapiirustukset, aluejulkisivukuva, alueleikkauskuvat ja selostus sekä erillinen tarjouslomake.

Suunnitelmien tulee perustua voimassa olevaan asemakaavaan ja tonttijakoon ja täyttää kaupungin ehdot tonttien suunnittelulle ja rakentamiselle.

Asemapiirros:

- piirros on sovitettava mittakaavassa paperikokoon A4/A3, mittakaava ilmoitettava,
- piirroksen on käsitettävä tarjouksen kohteena oleva tontti kokonaisuudessaan,
- piirrokselta tulee ilmetä kantakarttapohjalla:
 - § rakennusten sijainti, käyttötarkoitus ja kerroslu-ku,
 - § pihan ja maaston korkeusasemat ja
 - § katokset, aidat, rakennelmat, oleskelu- ja leikki-alueet, kulkuväylät, pysäköintijärjestelyt, istutukset, piha-alueiden pinnoitteet.

Julkisivukuvat ja alustavat pohjapiirustukset:

- julkisivukuvat sovitettava mittakaavassa paperikokoon A4/A3, mittakaava ilmoitettava,
- julkisivukuvissa on oltava näkyvissä kaikki tontille suunnitellut rakennukset,
- julkisivukuvat tulee olla vähintään kahdesta eri suunnasta,
- alustavat pohjapiirustukset sovitettava mittakaavassa paperikokoon A4/A3, mittakaava ilmoitettava,
- alustavien pohjapiirustusten tarkoituksena on varmistaa suunnitelmien realistisuus.

Aluejulkisivukuva / havainnekuva / kuvasovite:

- kuva on sovitettava mittakaavassa paperikokoon A4/A3, mittakaava ilmoitettava,
- kuvassa on oltava näkyvissä kaikki olemassa olevat rakennukset ja kaikki tontille suunnitellut rakennukset,

- kuva tulee esittää sellaista suunnasta, että tontilla 235-3-372-6 sijaitseva Klostret näkyy kuvassa.

Alueleikkauskuvat:

- kuvat on sovitettava mittakaavassa paperikokoon A4/A3, mitakaava ilmoitettava,
- kuvia tulee esittää vähintään 2 kpl ja niiden sijainti tulee merkitä asemapiirroksen,
- kuvassa on oltava näkyvissä kaikki olemassa olevat rakennukset ja kaikki tontille suunnitellut rakennukset ja
- vähintään yksi kuva tulee esittää sellaisesta suunnasta, että tontilla 235-3-372-6 sijaitseva Klostret näkyy leikkauksissa.

Selostus:

- selostuksen tulee sisältää ainakin:
 - § selostuksen suunnitelman keskeisistä ratkaisuista perusteluineen sekä kaupungin suunnittelulle asettamien ehtojen täyttymisestä,
 - § selvityksen tarjoajan kokeneisuudesta alalla (referenssit) sekä
 - § arvioidun toteuttamisaikataulun.

Tarjouslomakkeelle tulee merkitä tontin yksiselitteisesti määritetty sitova euromääräinen kokonaiskauppahinta ja tarjouksen antaja yhteystietoineen. Tarjouslomake on allekirjoitettava.

Tarjouksen tekemistä varten julkaistaan internet-sivulla www.kauniainen.fi/galltraskontit seuraava materiaali:

- ü tarjouspyyntö (tämä asiakirja, pdf)
- ü ote asemakaavojen yhdistelmäkartasta 1:2000 sekä asemakaavamääräykset (pdf)
- ü kantakartta, ajantasakaava ja kaupungin omat johdot (pdf)
- ü johto- ja verkkokartta (pdf)
- ü Tarjouslomake (pdf)

Kantakartan, ajantasakaavan ja kaupungin omat johdot dwg-muodossa sekä tontilla 235-3-372-6 sijaitsevan asuinrakennuksen Klostret julkisivukuvan ja leikkaukset korkotiedoilla sekä luonnokset Klostretinkujan kadun ja vesihuollon asemapiirustuksista pdf-muodossa voi pyytää sähköpostiosoitteesta maankaytto@kauniainen.fi.

Tarjoajan edellytetään lisäksi tutustuvan huolellisesti internet-sivulla www.kauniainen.fi/galltraskontit olevaan aineistoon.

Mahdolliset kysymykset pyydetään toimittamaan 8.6.2018 mennessä kirjaamoon (kirjaamo@kauniainen.fi). Vastaukset mahdollisiin kysymyksiin sekä tarjousaikana tehtävät mahdolliset täydennykset tarjouspyyntöön ja muuhun aineistoon julkaistaan internet-sivulla www.kauniainen.fi/galltraskontit viimeistään 20.6.2018.

Tarjouksen tulee olla voimassa vähintään 31.12.2018 saakka. Tarjousten tekemisestä ei makseta mitään korvausta.

Tarjous tulee toimittaa suljetussa kirjekuoressa, joka on osoitettu Kauniaisten kaupunginhallitukselle ja jonka päällä on merkintä "Tarjous tontit Gallträsk 2018". Tarjouksen on oltava perillä Kauniaisten kaupungin kirjaamossa (Kauniaistentie 10, 02700 Kauniainen) viimeistään **24.8.2018 klo 12:00**.

Tarjous sitoo sen antajaa siitä, kun tarjouksen vastaanottaja ottaa selon tarjouksesta.

Tarjousten käsittely:

Kaupunki luovuttaa kunkin tontin kokonaisuutena parhaimmaksi arvioidun tarjouksen tekijälle. Tarjousten arvioinnissa huomioidaan erityisesti

- että suunnitelma on asemakaavan ja tonttijaon mukainen,
- että suunnitelma täyttää kaupungin asettamat ehdot tontin suunnittelulle ja rakentamiselle ja
- kauppahinta.

Tarjousten käsittelyssä huomioidaan myös, että tarjouksessa esitetty suunnitelma on yleisesti toteutuskelpoinen ja että tontinsaajaksi esitettävä on hoitanut yhteiskuntavelvoitteensa ja että tontinsaajaksi esitettävällä voidaan arvioida olevan riittävä tekninen osaaminen sekä riittävät taloudelliset ja muut resurssit luovutettavan tontin rakentamiseksi. Kaupunki voi pyytää lisäselvitystä edellä esitettyjen seikkojen arvioimiseksi.

Kaupunki varaa itselleen oikeuden seuraamuksitta hylätä kaikki tarjoukset ja jättää tontin tai tontit luovuttamatta.

Tontinsaajat päättää kaupunginhallitus. Kaupunginhallituksen päätös lähetetään tiedoksi kaikille tarjouksen jättäneille.

Lisätietoja: www.kauniainen.fi/galltrasktontit

kartat.kauniainen.fi

Tiedustelut: Kauniaisten kaupungin maankäyttöyksikkö /
kiinteistöinsinööri Johanna Määttälä
puh. 050 411 1821, s-posti etunimi.sukunimi@kauniainen.fi
maankäyttösihteeri Nina Forsberg
puh. 050 411 1961, s-posti etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

KH 26.3.2018 § 41