

Yhdyskuntavaliokunta
Kaupunginhallitus

§ 83
§ 148

04.09.2018
01.10.2018

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

85/10.00.02/2018

YLVK 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.

KH 01.10.2018 § 148

Mikäli KH päättää hyväksyä tehdyn tarjouksen esitetään, että KH päättää

- hyväksyä tontista 235-3-372-8 (Klostretinkuja 5) jätetyn tarjouksen ja myydä tontti tarjouksen tehneelle taholle kauppahintaan 1.005.000 euroa ehdolla, että Keski-Uudenmaan maakuntamuseo antaa ennen kaupantekoa 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.

KJ:

KH 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.

Yhdyskuntavaliokunta
Kaupunginhallitus

§ 24
§ 41

13.03.2018
26.03.2018

Asuinrakennusten tonttien asettaminen myyntiin, tontti 3-372-5 (Kavallintie 16), tontti 3-372-7 (Klostretinkuja 3) ja tontti 3-372-8 (Klostretinkuja 5)

85/10.00.02/2018

YLVK 13.03.2018 § 24

Lisätiedot:

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

Vuoden 2018 talousarvioon sisältyy Gallträsk-järven eteläpuolella sijaitsevien tonttien 3-372-5 (Kavallintie 16), 3-372-7 (Klostretinkuja 3) ja 3-372-8 (Klostretinkuja 5) myynti.

Tontit sijaitsevat alueella, jolla on voimassa 15.12.2014 hyväksytty asemakaava Ak 205 "Gallträsk, etelä osa korttelia 43 sekä puisto- ja katualueet" (ote **ajantasakaavasta ja kantakartasta sekä kaavamääräyksistä oheismateriaalina**).

Tontti 235-3-372-5 (Kavallintie 16)

Tontin pinta-ala on 3831 m². Tontti on asemakaavassa osoitettu erillispienalojen korttelialueeksi, jolla rakennukset saavat olla enintään yksiasuntoisia (AO-1). Tontin rakennusoikeus on yhteensä 800 k-m² enintään kolmelle asunnolle. Asuinrakennusten tulee olla kaksikerroksisia ja niiden tulee olla puuverhottuja.

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. Asuinrakennukset saavat olla enintään kaksikerroksisia ja niiden tulee olla puuverhottuja.

Tontilla sijaitsee rakennus- ja huoneistorekisterin mukaan yhden asunnon rakennus, jonka kerrosala on 240 k-m² ja asunnon huoneistoala 33 m². Asunto ei ole enää asuttu. Rakennus on viimeksi ollut partiolippukunnan käytössä, mutta jäänyt tyhjilleen partiolaisten muutettua toisiin tiloihin.

Asemakaava mahdollistaa rakennuksen säilyttämisen, mutta rakennuksen tekninen kunto on huono ja rakennuksen saattaminen nykyvaatimuksia vastaavaan asuinkäyttöön edellyttäisi rakennuksen kokonaisvaltaista saneerausta, jonka karkea kustannusarvio on 700.000 euroa rakennuttajapäällikön vuonna 2013 laatiman arvion perusteella. Rakennuksesta ei ole teetetty kuntoarviota. Tontin luovutuksessa rakennus esitetään luovutettavaksi purkukuntoisena ja arvottomana kauppahinnan perustuessa tällöin yksinomaan tontin rakennusoikeuden arvoon. Mikäli tontinsaaja purkaa rakennuksen, vastaa hän purkamisesta kustannuksineen.

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 saavat olla enintään kaksikerroksisia ja niiden tulee olla puuverhottuja.

Kulkuyhteys tontille 3-372-5 on Kavallintieltä ja tonteille 3-372-7 ja 3-372-8 vielä rakentamatta olevalta Klostretinkujalta. Klostretinkujan rakentaminen ei kuulu Kuntatekniikan tulosalueen vuoden 2018 investointiohjelmaan. Katu tehdään ajokelpoiseksi myytävälle tonteille saakka tonttien luovutukseen mennessä varsinaisen kadun rakentamisen jäädessä myöhempään ajankohtaan.

Tontit esitetään myytäväksi avoimella tarjouskilpailulla **liitteenä olevan tarjouspyynnön** mukaisesti. Kirjallisen tarjouksen tulee sisältää sitovan kauppahinnan lisäksi suunnitelmat tontin rakentamiseksi. Suunnitelmilla pyritään varmistamaan rakentamisen sopeutuminen alueen kulttuuriympäristöön ja kaupunkikuvaan. Kaupunkikirjoissa tontinsaajat sitoutetaan rakentamaan tontit tarjouksessaan esittämien suunnitelmien mukaisesti.

Suunnitelmien tulee perustua voimassa olevan asemakaavan merkintöihin ja määräyksiin, minkä lisäksi tarjouspyynnössä esitetään seuraavia ehtoja tonttien suunnittelulle ja rakentamiselle:

- tonteille tulee suunnitella ja rakentaa kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöön soveltuvia villa-tyyppisiä asuinrakennuksia, jotka ovat arkkitehtuuriltaan sekä sijoitukseltaan ja mitoitukseltaan alisteisia alueen keskeisimmälle kulttuurihistoriallisesti arvokkaalle rakennukselle, Klostretille,
- 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 kone-
saumattu peltikate.

Kauppahinnan osalta on tarjouspyynnössä esitetty tonttikohtaisesti alin kauppahinta. Kaupungin tavoitteena on paitsi edellyttää tonteilla laadukasta ja ympäristöön sopivaa rakentamista myös saada tonteista tonttien sijainti huomioiden käypä hinta. Ilmoittamalla tonttikohtaisesti alin kauppahinta varmistetaan tämän tavoitteen toteutuminen ja mahdollistetaan tarjousten arvioinnissa painopisteen asettaminen suunnitelmien arvioimiseen. Ilmoitetut alimmat kauppahinnat perustuvat maankäyttöyksikön näkemykseen tonttien alimmista käyvistä hinnoista. Tarjoukset, joissa tarjottu kauppahinta jää alle ilmoitetun alimman hyväksyttävän kauppahinnan, voidaan hylätä.

Tarjousten tekemiselle varataan riittävä aika (vähintään kahdeksan viikkoa) huomioiden tarjoukselta edellytetty sisältö. Tarjouspyyntö julkaistaan kaupungin internet-sivuilla, minkä lisäksi tontteja markkinoidaan lehdissä (KainisGrani, Helsingin Sanomat) ja Oikotie-internetportaalissa sekä sähköpos-

timarkkinoinnilla. Tarjouspyyntöä tullaan täydentämään muun muassa päivämäärien osalta ennen tarjouspyynnön julkaisemista.

Saadut tarjoukset tuodaan kaupunginhallituksen käsittelyyn tarjousten arvioimiseksi ja tontinsaajien valitsemiseksi. Tarjoukset arvioidaan kaupungin tonttien suunnittelulle ja rakentamiselle asettamien ehtojen perusteella ja tarjottu kauppahinta huomioiden siten, että kukin tontti luovutetaan kokonaisuutena parhaimmaksi arvioidun tarjouksen tekijälle. Lisäksi tarjousten käsittelyssä huomioidaan, että tarjouksessa esitetty suunnitelma on yleisesti toteutuskelpoinen ja että tontinsaajaksi esitettävä on hoitanut yhteiskuntavelvoitteen ja että tontinsaajaksi esitettävällä voidaan arvioida olevan riittävä tekninen osaaminen sekä riittävät taloudelliset ja muut resurssit tontin rakentamiseksi. Kaupunki voi pyytää lisäselvitystä näiden seikkojen osalta. Kaupunki varaa oikeuden hylätä kaikki tarjoukset ja jättää tontin tai tontit luovuttamatta. Tarjousten käsittelyn yhteydessä kaupunginhallitus hyväksyy myös tonttien kauppakirjat.

YTJ:

Yhdyskuntavaliokunta esittää, että kaupunginhallitus päättää

- luovuttaa kaupungin omistamat tontit 235-3-372-5 (Kavallintie 16), 235-3-372-7 (Klostretinkuja 3) ja 235-3-372-8 (Klostretinkuja 5) myymällä ne vapaarahoitteiseen asuntotuotantoon ja
- asettaa tontit myyntiin liitteenä olevan tarjouspyynnön mukaisesti.

Lisäksi yhdyskuntavaliokunta esittää, että kaupunginhallitus oikeuttaa kaupunginjohtajan tekemään täydennykset sekä mahdolliset tarpeelliset tarkennukset ja korjaukset tarjouspyyntöön.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin. Lisäksi valiokunta totesi, että tarjousten tekemiselle varattava riittävä aika tulee olla vähintään 12 viikkoa ja että tontteja markkinoidaan myös Hufvudstadsbladetin kautta.

KH 26.03.2018 § 41

KJ:

KH päättää

- luovuttaa kaupungin omistamat tontit 235-3-372-5 (Kavallintie 16), 235-3-372-7 (Klostretinkuja 3) ja 235-3-372-8 (Klostretinkuja 5) myymällä ne vapaarahoitteiseen asuntotuotantoon ja
- asettaa tontit myyntiin liitteenä olevan tarjouspyynnön mukaisesti.

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

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.



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