

Yhdyskuntavaliokunta
Kaupunginhallitus

§ 9
§ 29

12.02.2019
25.02.2019

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

85/10.00.02/2018

YLKV 12.02.2019 § 9

Lisätiedot:

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

KH päätti 1.10.2018 § 148 (**oheismateriaalina**) jatkaa asuinrakennusten tontin 3-372-8 (Klostretinkuja 5) tarjousaikaa vähintään 12 viikkoa tarjouspyynnössä esitetyin ehdoin. Lisäksi KH oikeutti kaupunginjohtajan tekemään päivitykset sekä mahdolliset tarpeelliset tarkennukset ja korjaukset tarjouspyyntöön. KH päätti 1.10.2018 § 146 vastaavasti jatkaa myös tontin 3-372-5 (Kavallintie 16) 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 3-372-8 (Klostretinkuja 5) jätettiin määräaikaan mennessä yksi tarjous. Tarjouksen sisältämät suunnitteluasiakirjat jaetaan esityslistan **oheismateriaalina** (luottamushenkilöiden Extranet).

Tarjous sisältää tarjouspyynnössä edellytetyt asiakirjat: asemapiirros, julkisivukuvat ja alustavat pohjapiirustukset, aluejulkisivukuva, alueleikkauskuvat ja selostus sekä erillinen tarjouslomake. Selostus ei sisällä selostusta suunnitelman keskeisistä ratkaisuista perusteluineen ja kaupungin suunnittelulle asettamien ehtojen täyttymisestä, mutta referenssejä ja toteuttamisaikataulun. Tarjouksen puutteellisuus tältä osin ei estä tarjouksen käsitteilyä. Tarjouksessa tontin kauppahinta on 940.000 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, rakentamisen sijainnin ja autopaikkojen lukumäärän osalta. Suunnitellut rakennukset sopeutuvat koon, arkkitehtuurin ja kattomuotojen sekä ulkoverhouksen materiaalin osalta alueen suojeltuihin rakennuksiin ja kulttuuriympäristöön. Rakennusten ulkover-

houksen materiaalia ei ole erikseen mainittu. Tarjoajalta on tarkistettu, että rakennusten ulkoverhous on puuta.

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 villa-tyyppisiä asuinrakennuksia, jotka ovat arkkitehtuuriltaan sekä sijainniltaan ja mitoitukseltaan alisteisia Klostretille.

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. Asunnot on sijoitettu asuinrakennuksiin päällekkäin Gallträskin rantaan viettävää rinnettä hyödyntäen.

Tontille rakennettavien rakennusten katemateriaalin tulee olla pelti.

Rakennusten katemateriaalia ei ole erikseen mainittu. Tarjoajalta on tarkistettu, että rakennusten katemateriaali on pelti.

Tontin 3-372-8 (Klostretinkuja 5) osalta on mahdollista hyväksyä tontista jätetty tarjous ja myydä tontti tarjoajalle tai siirtää tontin luovutus myöhempään ajankohtaan taikka luovuttaa tontti yhdessä vuodelle 2019 luovutettavaksi suunniteltujen Gallträskin alueen tonttien (Kavallintie 8b, Kavallintie 12 ja Klostretinkuja 2) kanssa.

Tontista 3-372-8 (Klostretinkuja 5) tehty tarjous esitetään hyväksyttäväksi ja tontti myytäväksi tarjoajalle. Tarjouksen voidaan katsoa riittävässä määrin täyttävän kaupungin tontin suunnittelulle ja rakentamiselle asettamat ehdot. Tarjottu kauppahinta ylittää kaupungin tontille asettaman alimman kauppahinnan. Tarjouksessa esitetty suunnitelma on yleisesti toteutuskelpoinen. Tontinsaajaksi esitettävän voidaan arvioida omaavan riittävät taloudelliset ja muut resurssit tontin rakentamiseksi.

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.". Keski-Uudenmaan maakuntamuseo on tutustunut tarjoukseen sisältyviin suunnitteluasiakirjoihin ja todennut, että suunnitelmassa esitetyt rakennukset ovat asemakaavan mukaisia niin kulttuuriympäristöön sopeutumisen kuin kokonsa, arkkitehtuurinsa ja kattomuotojen osalta eivätkä vähennä alueen arvoa.

Tontti 3-372-8 (Klostretinkuja 5) esitetään myytäväksi **liitteenä** olevan kauppakirjaluonnoksen mukaisesti. Kauppakirjaluonnos on laadittu tarjouspyynnön ja tarjouspyyntömateriaalin sekä tarjouksen sisältö huomioiden siten, että tarjoaja sitoutetaan toteuttamaan tontti tarjouksessaan esittämien suunnitelmien mukaisesti, sekä muutoin tavanomaisin kiinteistökaupan ehdoin. Kaupunginjohtaja esitetään oikeutettavaksi tekemään tarvittavat lisäykset ja muutokset kauppakirjaluonnokseen lukuunottamatta kauppahintaa ja rakentamisvelvoitetta sopimussakkoineen. Lisäksi esitetään, että kauppakirja tulee allekirjoittaa yhden kuukauden kuluessa tämän päätöksen lainvoimaisuudesta.

YTJ:

Yhdyskuntavaliokunta esittää, että kaupunginhallitus päättää

- hyväksyä tontista 235-3-372-8 (Klostretinkuja 5) jätetyn tarjouksen ja myydä tontin liitteenä olevan kauppakirjaluonnoksen mukaisesti tarjouksen tehneelle taholle kauppahintaan 940 000 euroa,
- oikeuttaa kaupunginjohtajan tekemään tarvittavat lisäykset ja muutokset kauppakirjaluonnokseen lukuunottamatta kauppahintaa ja rakentamisvelvoitetta sopimussakkoineen ja
- että kauppakirja on allekirjoitettava yhden kuukauden kuluessa tämän päätöksen lainvoimaisuudesta.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

KH 25.02.2019 § 29

Todettakoon, että tarjoajana on ryhmittymä muodostuen yksityishenkilöistä ja perustettavasta/perustettavista asunto-osaakeyhtiöistä.

KJ:

KH päättää

- hyväksyä tontista 235-3-372-8 (Klostretinkuja 5) jätetyn tarjouksen ja myydä tontin liitteenä olevan kauppakirjaluonnoksen mukaisesti tarjouksen tehneelle taholle (XXX) kauppahintaan 940 000 euroa,
- oikeuttaa kaupunginjohtajan tekemään tarvittavat lisäykset ja muutokset kauppakirjaluonnokseen lukuunottamatta kauppahintaa ja rakentamisvelvoitetta sopimussakkoineen ja
- että kauppakirja on allekirjoitettava yhden kuukauden kuluessa tämän päätöksen lainvoimaisuudesta.

.....

Esittelijä muutti ehdotustaan siten, että kauppakirja on allekirjoitettava huhtikuun loppuun mennessä.

Päätös:

KH päätti

- hyväksyä tontista 235-3-372-8 (Klostretinkuja 5) jätetyn tarjouksen ja myydä tontin liitteenä olevan kauppakirjaluonnoksen mukaisesti tar-

jouksen tehneelle taholle (

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]) kauppahintaan 940 000 euroa,

- oikeuttaa kaupunginjohtajan tekemään tarvittavat lisäykset ja muutokset kauppakirjaluonnokseen lukuunottamatta kauppahintaa ja rakentamisvelvoitetta sopimussakkoineen ja
- että kauppakirja on allekirjoitettava huhtikuun loppuun mennessä.