

Yhdyskuntavaliokunta  
Kaupunginhallitus

§ 10  
§ 30

12.02.2019  
25.02.2019

Asuinrakennusten tonttien luovutus, tontit 3-373-1 (Klostretinkuja 2), 3-43-31 (Kavallintie 12) ja 3-43-33 (Kavallintie 8b)

49/10.00.02/2019

YLKV 12.02.2019 § 10

Lisätiedot:

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

Vuoden 2019 talousarvioon sisältyy Gallträsk, etelä rakentamattomien tonttien 3-43-33 (Kavallintie 8b), tontti 3-43-31 (Kavallintie 12) ja tontti 3-373-1 (Klostretinkuja 2) luovutus. Vuoden 2019 talousarvioon sisältyvän tontin 3-43-32 (Kavallintie 8a) ja tontilla sijaitsevan ns. Portinvartijan talon luovutus tuodaan käsittelyyn myöhemmin erikseen tontin luovutuksen luovutusehtoineen poiketessa rakentamattoman tontin luovutuksesta.

Luovutettavat tontit sijaitsevat alueella, jolla on voimassa 15.12.2014 hyväksytty asemakaava Ak 205 "Gallträsk, etelä osa korttelia 43 sekä puistoja katualueet" (ote **ajantasakaavasta ja kantakartasta sekä kaavamääräykset oheismateriaalina**).

#### Tontti 235-3-373-1 (Klostretinkuja 2)

Tontin pinta-ala on 1297 m<sup>2</sup>. Tontti on asemakaavassa osoitettu asuinrakennusten korttelialueeksi (A). Tontin rakennusoikeus on yhteensä 250 k-m<sup>2</sup> enintään kahdelle asunnolle.

#### Tontti 235-3-43-31 (Kavallintie 12)

Tontin pinta-ala on 1996 m<sup>2</sup>. Tontti on asemakaavassa osoitettu asuinrakennusten korttelialueeksi (A). Tontin rakennusoikeus on yhteensä 400 k-m<sup>2</sup> enintään kahdelle asunnolle.

#### Tontti 235-3-43-33 (Kavallintie 8b)

Tontin pinta-ala on 2611 m<sup>2</sup>. Tontti on asemakaavassa osoitettu asuinrakennusten korttelialueeksi (A). Tontin rakennusoikeus on yhteensä 400 k-m<sup>2</sup> enintään kahdelle asunnolle.

Tontit esitetään luovutettavaksi myymällä ne **liitteenä olevan tarjouspyynnön** mukaisesti avoimella tarjouskilpailulla kaksivaiheisessa menettelyssä, jonka ensimmäisessä vaiheessa kaupunki pyytää tonteista hintatarjoukset ja antaa hintatarjousten perusteella suunnitteluvaraukset tontteihin. Toisessa vaiheessa suunnitteluvarauksen saajat laativat suunnitelmat tonttien rakentamiseksi ja kaupunki myy tontit suunnitteluvarauksen saajille suunnitelmat hyväksytyään.

Esitetty menettely pohjautuu viime vuonna Gallträskin alueen tonttien 3-372-5 (Kavallintie 16), 3-372-7 (Klostretinkuja 3) ja 3-372-8 (Klostretinkuja 5) luovutusmenettelyyn, jossa tarjouksen tuli sisältää sitovan kauppahinnan lisäksi suunnitelmat tontin rakentamiseksi. Kiinnostus tontteja kohtaan

jäi kuitenkin vähäiseksi ja ensimmäisellä tarjouskierroksella luovutettiin vain tontti 3-372-7 (Klostretinkuja 3). Luovutusmenettelyä on pyritty muuttamaan niin, kiinnostus tontteja kohtaan kasvaisi ja tarjouksia saataisiin enemmän. Esitetystä menettelyssä suunnitelmat tontin rakentamiseksi edellytetään vaiheessa, jossa tarjoajalla on yksin varaus tonttiin.

Kauniaisten kaupunkistrategiassa 2018-2022 todetaan, että kaupungin omistamia tontteja luovutettaessa ovat myyminen ja vuokraaminen vaihtoehtoja. Nyt luovutettavat tontit esitetään luovutettavaksi ne myymällä, koska esitetyn luovutusmenettelyn ensimmäisessä vaiheessa hintatarjousten vertailu edellyttää yksiselitteisesti vertailukelpoisia tarjouksia ja myös viime vuoden Gallträskin alueen tonttien luovutusmenettelyssä tonttien luovutus-tapa oli myyminen.

### Luovutusmenettelyn 1. vaihe (tarjousvaihe)

Ensimmäisessä vaiheessa kaupunki pyytää tonteista kirjalliset hintatarjoukset. Tarjouksen tulee sisältää tontin sitova kauppahinta. Tarjousten jättämiselle varataan riittävä aika (vähintään yksi kuukausi) ja tarjouspyyntö julkaistaan kaupungin internet-sivuilla, minkä lisäksi tontteja markkinoidaan lehdissä (KaunisGrani, Helsingin Sanomat, Hufvudstadsbladet) ja Oikotie-internetportaalissa sekä sähköpostimarkkinoinnilla. Tarjouspyyntöä tullaan täydentämään muun muassa päivämäärien osalta ennen tarjouspyynnön julkaisemista.

### Suunnitteluvaraus

Kaupunki antaa suunnitteluvaraukset tontteihin erikseen jokaisesta tontista korkeimman hintatarjouksen tekijälle edellyttäen, että tarjotun kauppahinnan voidaan katsoa vastaavan vähintään tontin käypää hintaa. Suunnitteluvaraukset esitetään tehtäväksi **liitteenä olevan suunnitteluvaraussopimuksen** mukaisesti. Suunnitteluvarausten antamisen osalta esitetään, että kaupunginjohtaja oikeutetaan hyväksymään/hylkäämään tarjoukset ja antamaan suunnitteluvaraukset tontteihin ja että suunnitteluvaraussopimus on allekirjoitettava kahden viikon kuluessa suunnitteluvarauksen antamisesta. Kaupunki varaa oikeuden hylätä kaikki hintatarjoukset ja jättää tontin tai tonttien suunnitteluvaraukset antamatta.

Suunnitteluvarauksen tarkoituksena on, että suunnitteluvarauksen saaja laatii omalla kustannuksellaan suunnitteluvaraussopimuksessa luetellut suunnitelmat. Suunnitelmien tulee täyttää kaupungin asettamat ehdot tontin suunnittelulle ja rakentamiselle ja olla muutoinkin kaupungin tavoitteiden mukaisia. Suunnitelmilla pyritään varmistamaan rakentamisen sopeutuminen alueen kulttuuriympäristöön ja kaupunkikuvaan. Suunnitelmien laatimiselle varataan aikaa neljä kuukautta suunnitteluvaraussopimuksen allekirjoittamisesta. Suunnitteluvaraus on voimassa kuusi kuukautta suunnitteluvaraussopimuksen allekirjoittamisesta. Suunnitelmien laatimiselle varattua aikaa ja suunnitteluvarauksen voimassaoloa voidaan perustellusta syystä pidentää.

Suunnitelmien tulee perustua voimassa olevan asemakaavan merkintöihin ja määräyksiin, minkä lisäksi suunnitteluvaraussopimuksessa 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 keskeisimmille kulttuurihistoriallisesti arvokkaille rakennuksille, Klostretille (tontti 3-373-1) ja Villa Skogshyddanille (tontit 3-43-31 ja 3-43-33),
- tonteille rakennettavien rakennusten katemateriaalin tulee olla kone-saumattu pelti,
- rakennusoikeudesta tulee käyttää vähintään 70 % ja
- rakentamisen tulee sopeutua ympäröivään rakennuskantaan ja historialliseen katumiljööseen

Mikäli tontista ei ole jätetty yhtään hyväksyttävää tarjousta määräaikaan mennessä tai suunnitteluvaraussopimusta ei allekirjoiteta määräajassa tai suunnitteluvaraus raukeaa, palautuu tontti myyntiin ja tontista jätetyt hintatarjoukset käsitellään määräjain, esimerkiksi kolmen viikon välein.

### Luovutusmenettelyn 2. vaihe

Toisessa vaiheessa kaupunki käsittelee suunnitteluvarauksen saajan laatimat suunnitelmat tontin rakentamiseksi. Suunnitelmat arvioidaan kaupungin tontin suunnittelulle ja rakentamiselle asettamien ehtojen perusteella. Lisäksi suunnitelmien käsittelyssä huomioidaan, että esitetyt suunnitelmat ovat yleisesti toteutuskelpoisia ja että tontinsaajaksi esitettävä on hoitanut yhteiskuntavelvoitteensa 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. Mikäli kaupunki hyväksyy suunnitelmat, kaupunki luovuttaa tontin hintatarjouksen mukaisella kauppahinnalla suunnitteluvarauksen saajalle. Samassa yhteydessä kaupunki hyväksyy myös tontin luovutuskirjan. Luovutuskirjassa tontinsaaja sitoutetaan rakentamaan tontti laatimien suunnitelmien mukaisesti. Mikäli kaupunki ei hyväksy suunnitteluvarauksen saajan laatimia suunnitelmia, suunnitteluvaraus raukeaa ja kaupunki voi antaa suunnitteluvarauksen tonttiin toiselle. Kaupunki varaa oikeuden olla hyväksymättä suunnitelmia ja jättää tontin tai tontit luovuttamatta. Suunnitelmien hyväksymisestä ja tontin luovuttamisesta päättää kaupunginhallitus.

Lisäksi esitetään, että kaupunginjohtaja oikeutetaan tekemään täydennykset sekä mahdolliset tarpeelliset tarkennukset ja korjaukset tarjouspyyntöön ja suunnitteluvaraussopimukseen.

YTJ:

Yhdyskuntavaliokunta esittää, että kaupunginhallitus päättää

- luovuttaa kaupungin omistamat tontit 235-3-373-1 (Klostretinkuja 2), 235-3-43-31 (Kavallintie 12) ja 235-3-43-33 (Kavallintie 8b) myymällä ne vapaarahoitteiseen asuntotuotantoon liitteenä olevan tarjouspyynnön mukaisesti,
- hyväksyä liitteenä olevan suunnitteluvaraussopimuksen,
- oikeuttaa kaupunginjohtajan hyväksymään tai hylkäämään saadut hin-

- tatarjoukset ja antamaan suunnitteluvaraukset tontteihin
- päättää, että suunnitteluvaraussopimus on allekirjoitettava kahden viikon kuluessa suunnitteluvarauksen antamisesta ja
- oikeuttaa kaupunginjohtajan tekemään täydennykset sekä mahdolliset tarpeelliset tarkennukset ja korjaukset tarjouspyyntöön ja suunnitteluvaraussopimukseen

.....

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

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

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

KH 25.02.2019 § 30

Tässä ja toisessa Gallträskin alueen yhtä tonttia 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. Maankäyttöyksikö on valmistellut tonttien myyntiä siten, että olisi mahdollista etusijajärjestys ilmoittaen tarjota vaikka kaikista tonteista. Vastaavaa tapaa käytettiin Bredanniitynkujan tontteja myytäessä/vuokratessa. Yhdyskuntavaliokunnan esityksestä huolimatta esitetään KH:lle, ettei tontteja asetettaisi ainaakaan tällä kertaa myyntiin vaiheistustusti.

KJ:

KH päättää

- luovuttaa kaupungin omistamat tontit 235-3-373-1 (Klostretinkuja 2), 235-3-43-31 (Kavallintie 12) ja 235-3-43-33 (Kavallintie 8b) myymällä ne vapaarahoitteiseen asuntotuotantoon liitteenä olevan tarjouspyynnön mukaisesti,
- hyväksyä liitteenä olevan suunnitteluvaraussopimuksen,
- oikeuttaa kaupunginjohtajan hyväksymään tai hylkäämään saadut hintatarjoukset ja antamaan suunnitteluvaraukset tontteihin
- päättää, että suunnitteluvaraussopimus on allekirjoitettava kahden viikon kuluessa suunnitteluvarauksen antamisesta ja
- oikeuttaa kaupunginjohtajan tekemään täydennykset sekä mahdolliset tarpeelliset tarkennukset ja korjaukset tarjouspyyntöön ja suunnitteluvaraussopimukseen.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.