

Asuinrakentamisen hintakilpailu, tontti 235-4-49-31 (Palokunnantie 3) ja asunto-osakeyhtiö Asunto Oy Bredantie 15 (Bredantie 15)

Kauniaisten kaupunki myy yhdessä tontin 235-4-49-31 (Palokunnantie 3) ja asunto-osakeyhtiön Asunto Oy Bredantie 15 osakkeet (Bredantie 15).

Tontti 235-4-49-31 ja Asunto Oy Bredantie 15 -yhtiön osakkeet myydään sääntelemättömien vapaarahoitteisten omistusasuntojen rakennuttamista varten. Tontti 235-4-49-31 ja Asunto Oy Bredantie 15 -yhtiön osakkeet myydään niistä korkeimman ostotarjouksen tehneelle tarjoajalle tässä tarjouspyynnössä mainituin ehdoin.

Ostotarjous annetaan liitteenä olevalla ostotarjouslomakkeella ja tarjousaika päättyy (xx) x.x.2026 klo 12.00.

Yleistä hintakilpailusta

Kauniaisten kaupunki ((jäljempänä myös ”Kaupunki”) myy avoimella hintakilpailulla tontin 235-4-49-31 ja asunto-osakeyhtiön Asunto Oy Bredantie 15 (Y-tunnus 0213894-3) osakkeet.

Asunto Oy Bredantie 15 -yhtiö omistaa tontin 235-4-49-28. Kauniaisten kaupungin omistama tontti 235-4-49-31 ja Asunto Oy Bredantie 15 -yhtiön omistama tontti 235-4-49-28 muodostavat voimassa olevan asemakaavan ja tonttijaon mukaisen kaavatontin 4-49-33 (jäljempänä myös ”Kaavatontti 4-49-33). Kaavatontti 4-49-33 on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu asuinrakennusten korttelialueeksi (A). Kaavatontilla 4-49-33 on asuinkerrosalaa 4400 k-m².

Kaavatontti 4-49-33 muodostuu kahdesta kiinteistörekisteriin merkitystä tontista:

Tontti, osoite	Pinta-ala (m ²)	Omistaja
235-4-49-28, Bredantie 15	4489	Asunto Oy Bredantie 15
235-4-49-31, Palokunnantie 3	2718	Kauniaisten kaupunki

Kaupunki omistaa Asunto Oy Bredantie 15 -yhtiön koko osakekannan.

Kaavatontin 4-49-33 sijainti ja raja-alue on esitetty liitteessä 2.

Kaavatontille 4-49-33 tulee toteuttaa sääntelemätöntä vapaarahoitteista omistusasumista.

Kaupunki myy hintakilpailulla tontin 235-4-49-31 ja Asunto Oy Bredantie 15 osakkeet näistä yhdessä korkeimman kokonaishinnan tarjonneelle tässä tarjouspyynnössä määritellyin ehdoin. Tontti 235-4-49-31 ja tontilla sijaitseva rakennus myydään kiinteistönkaupalla ja Asunto Oy Bredantie 15 -yhtiön osakkeet osakekaupalla.

Tarjousaika päättyy (xx) x.x.2026 klo 12.00. Ostotarjous annetaan liitteenä 1 olevalla ostotarjouslomakkeella.

Tarjoajalla (jäljempänä myös ”Ostaja”) tarkoitetaan tässä tarjouspyynnössä tarjoajaa omasta puolestaan ja/tai perustettavien ja/tai määräämiensä yhtiöiden puolesta ja lukuun.

Tarjoajan tulee ilmoittaa ostotarjouksessaan Kaavatontin 4-49-33 asemakaavan mukaiselle asuinrakentamiselle tarjottava kiinteä rakennusoikeuden yksikköhinta (euroa/k-m²).

Hintakilpailun ratkaisuperusteena on kokonaishinta, joka määräytyy tarjotun pääkäyttötarkoituksen mukaisen rakennusoikeuden yksikköhinnan (euroa/k-m²) ja mainitun kerrosalamäärän (4400 k-m²) perusteella.

Kiinteistönkaupan ja osakekaupan kauppaehdot perustuvat tarjouspyyntöön ja korkeimman kokonaishinnan tarjoukseen. Kaupunki määrää luovutusehdot ottaen huomioon muun muassa tarjouspyynnön sisällön ja Kaupungin tavanomaisesti käyttämät ehdot. Merkittävät poikkeamat tarjouspyynnöstä ilmeneviin ehtoihin eivät ole mahdollisia.

Sopimusjärjestelyistä sekä kiinteistönkaupan ja osakekaupan toteutuksen periaatteista ja määräajoista on todettu tarkemmin jäljempänä tarjouspyynnössä sekä liitteinä 3 ja 4 olevissa kiinteistönkaupan ja osakekaupan kauppakirjaluonnoksissa.

Hintakilpailun järjestäjänä on Kauniaisten kaupunki. Hintakilpailun käytännön järjestelyistä huolehtii yhdyskuntatoimen maankäyttöyksikkö. Kilpailuun osallistumisesta ei makseta mitään korvausta tai tarjouspalkkiota.

Tarjouspyyntö liitteineen on luettavissa ja tulostettavissa kaupungin internet-sivulla:
www.kauniainen.fi/tontit

Osallistumisoikeus ja yleiset kelpoisuusedellytykset

Hintakilpailu on avoin kaikille, jotka täyttävät tarjouspyynnössä mainitut yleiset kelpoisuusedellytykset. Ostotarjous tulee antaa joko yksin tai yhteenliittymänä.

Kaavatontille 4-49-33 rakennettavien asuntojen laadukkaan suunnittelun ja rakentamisen varmistamiseksi edellytetään, että tarjoajalla (Ostajalla) on tarjouspyynnössä edellytetyllä tavalla (yleiset kelpoisuusedellytykset) käytettävissään kohteen rakentamisen edellyttämä tekninen ja arkkitehtuurinen taito, kokemus sekä taloudelliset ja muut rakentamisen edellytykset.

Ostajan yleinen kelpoisuus arvioidaan kilpailun päättymishetken mukaan. Kaupunki voi hylätä ostotarjouksen hintakilpailusta yleisen kelpoisuuden puuttumisen perusteella ja/tai eräiden harmaan talouden torjuntaan liittyvien laiminlyöntien perusteella. Tämän vuoksi tarjoajan tulee ostotarjouksen toimittamisen yhteydessä toimittaa tarjoajan perustietojen lisäksi selvitys

1) yleisistä kelpoisuusedellytyksistään ja referenssiluettelo tarjoajan toteuttamasta vähintään yhdestä tiiviin kaupunkiympäristön asuinkerrostalorakentamisen hankkeesta ja

2) harmaan talouden torjunnan osalta seuraavista asiakirjoista:

- kaupparekisteriote
- selvitykset ennakkoperintärekisteriin, alv-rekisteriin ja mahdollisesti työnantajarekisteriin liittymisestä
- verottajan todistus siitä, ettei verovelkoja ole, taikka jos on, verovelkatodistus.

Kaupungilla on tarvittaessa oikeus pyytää lisäselvityksiä yleisten kelpoisuusedellytysten ja harmaan talouden torjuntaan liittyvien seikkojen osalta. Tarjoajan on toimitettava nämä lisätiedot kaupungille (maankäyttöyksikköön) kahden viikon kuluessa pyynnöstä.

Hintakilpailun voittajan tulee ennen kilpailun ratkaisun käsittelyä toimittaa Kaupungille (maankäyttöyksikköön) vakuutus, ettei kilpailun voittaja tai yksikään sen vastuuhenkilö ole

pakotteiden kohteena ja ettei suunniteltuun kauppaan käytetä pakotteiden kohteena olevia tai pakotteiden kohteena olevalta taholta saatuja varoja.

Vakuutuksen sisältö:

Kilpailun voittaja tai yksikään sen suora tai välillinen omistaja, vastuhenkilö tai muu lähellä oleva taho ei ole pakotteiden kohteena tai että pakotteita tai varojen jäädyttämispäätöksiä ei ole asetettu sopimuskumppanille, sopimuskumppanin hallinto-, johto-, tai valvontaelimen jäsenille tai edustus-, päätös-, määräys- tai valvontavaltaa käyttäville henkilöille tai tahoille.

Pakotteilla ja rajoitteilla tarkoitetaan Euroopan unionin, Yhdistyneiden kansakuntien ja Suomen viranomaisten asettamia pakotteita ja rajoitteita. Varojen jäädyttämispäätöksillä tarkoitetaan Suomen viranomaisten asettamia varojen jäädyttämispäätöksiä. Tarvittaessa kilpailun voittaja on velvollinen toimittamaan asiasta lisäselvityksiä. Selvityksen perusteella Kaupungin tulee pystyä arvioimaan, kohdistuuko yritykseen, niiden välittömiin ja välillisiin omistajiin sekä yrityksen puolesta tai johdolla toimiviin tahoihin pakotteita.

Mikäli kilpailun voittajan kansalaisuus (henkilö) tai kotipaikka (yritys tai muu yhteisö) on muualla kuin EU- ja ETA-maissa, tulee tontin 235-4-49-31 hankintaan hakea lupa puolustusministeriöltä (Laki eräiden kiinteistöjenhankintojen luvanvaraisuudesta, 29.3.2019/470). Tässä tapauksessa lupa tontin 235-4-49-31 hankintaan on edellytyksenä myös Asunto Oy Bredantie 15 -yhtiön osakkeiden hankinnalle.

Kilpailutekniset tiedot

Tarjouspyynnön asiakirjat

Tarjouspyyntö muodostuu tästä tarjouspyynnöstä ja siihen sisältyvistä seuraavista liitteistä:

1. Ostotarjouslomake
2. Kaavatontin 4-49-33 sijainti ja rajaus
3. Kiinteistönkaupan kauppakirjaluonnos
4. Osakekaupan kauppakirjaluonnos
5. Asemakaavan Ak 217 kaavakartta määräyksineen
6. Asemakaavan Ak 217 kaavaselostus
7. Tonttijako Tj 49/07
8. Palokunnantien ja Bredantien katusuunnitelmat
9. Johto- ja verkkokartat
10. Ohjeita liittyen rakentamiseen ja hulevesien hallintaan
11. Asunto Oy Bredantie 15 -yhtiöön liittyvät asiakirjat
12. Maankäyttösopimus
13. Bredantie 15 tonttiin (235-4-49-28) ja rakennuksiin liittyvät asiakirjat
14. Palokunnantie 3 tonttiin (235-4-49-31) ja rakennukseen liittyvät asiakirjat

Kilpailuaika

Hintakilpailu alkaa (xx) x.x.2026. Kilpailusta tiedotetaan julkisesti.

Hintakilpailu päättyy (xx) x.x.2026 klo 12.00.

Kilpailua koskevat kysymykset ja tarjouspyynnön täydentäminen

Tarjouspyyntöä ja tarjouspyynnön kohdetta koskevat tarkentavat kysymykset tulee esittää sähköpostitse (xx) x.x.2026 klo xx mennessä osoitteeseen: kirjaamo@kauniainen.fi. Viesti tulee otsikoida ”Hintakilpailu, Palokunnantie 3/Bredantie 15”.

Vastaukset määräaikaan mennessä esitettyihin kysymyksiin pyritään antamaan viimeistään (xx) x.x.2026. Vastaukset kysymyksiin sekä kilpailuaikana tapahtuvat tarjouspyynnön mahdolliset täydennykset ja korjaukset sekä tarjousten jättämiseksi varatun määräajan mahdollinen pidentäminen julkaistaan ainoastaan kaupungin internet-sivulla: www.kauniainen.fi/tontit

Vain edellä mainitulla tavalla kilpailuaikana annetut tiedot ovat kilpailun järjestäjää sitovia.

Ostotarjoukset ja hintakilpailun ratkaisuperuste

Tarjoajan tulee tehdä ostotarjous seuraavasti:

Tarjoaja tulee ilmoittaa liitteenä 1 olevalla ostotarjouslomakkeella Kaavatontin 4-49-33 pääkäyttötarkoituksen mukaisille asuintiloille tarjottava kiinteä rakennusoikeuden yksikköhinta (euroa/k-m²) sekä Kaavatontista 4-49-33 tarjottu kokonaishinta, joka saadaan kertomalla tarjottu yksikköhinta mainittuun lomakkeeseen merkityllä kerrosalamäärällä.

Ostotarjouksen on oltava voimassa x.x.2026 saakka.

Hintakilpailun ratkaisuperusteena on kokonaishinta, joka määräytyy tarjotun pääkäyttötarkoituksen mukaisen rakennusoikeuden yksikköhinnan (euroa/k-m²) ja mainitun kerrosalamäärän (4400 k-m²) perusteella. Kokonaishinta jakautuu kiinteistönkaupan ja osakekaupan kesken siten, että kiinteistönkaupan kauppahinta määräytyy tarjotun pääkäyttötarkoituksen mukaisen rakennusoikeuden yksikköhinnan ja kerrosalamäärän 2450 k-m² perusteella ja osakekaupan kauppahinta määräytyy tarjotun pääkäyttötarkoituksen mukaisen rakennusoikeuden yksikköhinnan ja kerrosalamäärän 1950 k-m² perusteella.

Mikäli kaksi tai useampi yleiset kelpoisuusedellytykset täyttänyttä tarjoajaa esittää yhtä suuren ostotarjouksen, Ostajan valinta suoritetaan arpomalla.

Ehdollisia tai tämän tarjouspyynnön vastaisia ostotarjouksia ei hyväksytä.

Kaupunki pidättää itselleen oikeuden hyväksyä tai hylätä tehdyt ostotarjoukset. Kaupunki ei vastaa mistään tarjoajalle mahdollisesti aiheutuneista tai aiheutuvista kustannuksista, haitoista tai vahingoista, mikäli Kaupunki päättää hylätä kaikki ostotarjoukset tai ostotarjouksen hyväksymistä koskeva päätös ei saa lainvoimaa tai sen myöntäminen pitkittyy.

Ostotarjousten toimittaminen kaupungille

Ostotarjous ja selvitys yleisistä kelpoisuusedellytyksistä ja harmaan talouden torjunnasta on toimitettava Kauniaisten kaupungin kaupungintalon infopisteeseen kilpailun päättymisaikaan (xx) x.x.2026 klo 12.00 mennessä. Kuoret tulee varustaa merkinnällä ”Hintakilpailu, Palokunnantie 3/Bredantie 15”. Kaupunki pidättää oikeuden pidentää kilpailuaikana ostotarjousten jättämiseksi varattua aikaa.

Kauniaisten kaupunki
PL 52, 02701 Kauniainen
(infopisteen käyntiosoite: Kauniaistentie 10, 02700 Kauniainen, 1.krs, avoinna ma-pe
8.00-15.45; infopisteen postiluukku sisääntulokatoksen vasemman puolen seinässä)

Kaupunki suosittelee, että ostotarjoukset toimitetaan henkilökohtaisesti Kauniaisten kaupungin infopisteeseen.

Edellä mainitun määräajan jälkeen jätetyt ostotarjoukset hylätään.

Kilpailun ratkaiseminen

Toimivaltainen toimielin päättää arviolta elo-/syyskuussa 2026 hintakilpailun voittajan valinnasta ja tontin 235-4-49-31 ja Asunto Oy Bredantie 15 -yhtiön osakkeiden myymisestä korkeimman kokonaishinnan tarjonneelle ostajalle liitteinä 3 ja 4 olevien kiinteistönkaupan kauppakirjaluonnoksen ja osakekaupan kauppakirjaluonnoksen mukaisin ehdoin.

Toimivaltainen toimielin voi seuraamuksitta hylätä ostotarjoukset.

Kilpailun taustatietoja

Kaavatonttia 4-49-33 ympäröivästä alueesta

Kaavatontti 4-49-33 sijoittuu rakennettuun ympäristöön Kauniaisten keskustan lähistölle. Kävelyetäisyys Kauniaisten juna-asemalle on noin 1000 metriä. Kaavatontin 4-49-33 pohjoispuolella Palokunnantien varressa sijaitsee asuinkerrostaloja, paloasema ja päiväkotia. Kaavatontin 4-49-33 eteläpuolella on palvelukeskus ja kaksi kerrostaloa. Muutoin ympäristö on pientaloasutusta.



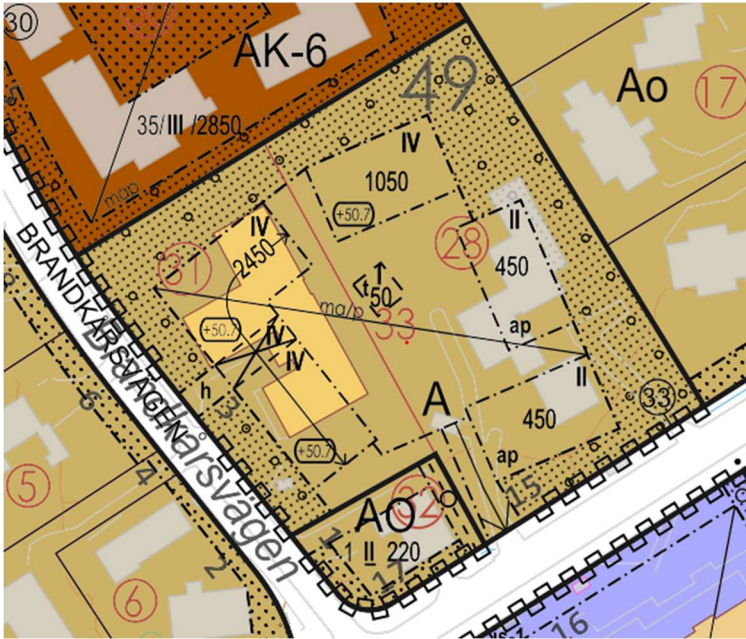
Kuva: ote ilmakuvasta (2024), tonttien 235-4-49-28 ja 235-4-49-31 sijainti, ei mittakaavassa,
© Kauniaisten kaupunki

Kilpailualue

Asemakaava

Kaupunginvaltuuston 10.2.2025 (§ 2) hyväksymän ja 8.5.2025 voimaan tulleen Bredantie 15-17 asemakaavan muutoksessa (Ak 217) Kaavatontti 4-49-33 on osoitettu asuinrakennusten korttelialueeksi (A). Asemakaavan muutoksen yhteydessä on hyväksytty sitovan tonttijaon muutos (Tj 49/07).

Asemakaavan muutoksen Ak217 kaavakartta määräyksineen on liitteenä 5. Asemakaavan muutoksen Ak 217 kaavaselostus on liitteenä 6. Tonttijaon muutos Tj 49/07 on liitteenä 7.



Kuva: ote ajantasakaavasta, Kaavatontin 4-49-33 sijainti, ei mittakaavassa, ©Kauniaisten kaupunki

Tonttiedot

Kaupungin omistama tontti 235-4-49-31 ja Asunto Oy Bredantie 15 -yhtiön omistama tontti 235-4-49-28 muodostavat voimassa olevan asemakaavan ja tonttijaon mukaisen kaavatontin 4-49-33. Kaavatontti 4-49-33 rajoittuu Palokunnantiehen ja Bredantiehen. Kaavatontin 4-49-33 pinta-ala on 7207 m².

Kaavatontti 4-49-33 muodostuu kahdesta kiinteistörekisteriin merkitystä tontista:

Tontti, osoite	Pinta-ala (m ²)	Omistaja
235-4-49-31, Palokunnantie 3	2718	Kauniaisten kaupunki
235-4-49-28, Bredantie 15	4489	Asunto Oy Bredantie 15

Kaavatonttia 4-49-33 ei ole merkitty kiinteistörekisteriin. Kaavatontin 4-49-33 lohkominen ja kiinteistörekisteriin merkitseminen ei ole tällä hetkellä mahdollista, koska Kaavatontin 4-49-33 omistus ei ole yhtenäinen. Ostaja vastaa Kaavatontin 4-49-33 omistuksen yhtenäistämisestä sekä tontin muodostamisesta ja kiinteistörekisteriin merkitsemisestä kustannuksineen.

Tontti 235-4-49-31

Tontin osoite on Palokunnantie 3, Kauniainen.

Tontin kiinteistörekisteriin merkitty pinta-ala on 2719 m².

Tontti on rakennuskiellossa, koska tontti ei ole voimassa olevan asemakaavan ja tonttijaon mukainen.

Tonttiin kohdistuu kiinteistörekisterin mukaan rasiteoikeus: Veden johtaminen maan kuivattamista varten (2007-K507). Tontilla 235-4-49-31 on oikeus veden johtamiseen maan kuivattamista varten tontin 235-4-49-32 (Bredantie 17) alueella. Rasitteen rakentamisesta ja kunnossapidosta vastaa tontti 235-4-49-31. Rasite on perustettu tonttien 235-4-49-31 ja 235-4-49-32 tontin lohkomisessa (toimitus T.11 / 2007). Toimitusasiakirjat ovat liitteessä 14.

Kaupungin rakennus- ja huoneistorekisterin mukaan tontilla sijaitsee päiväkotirakennus:

Pysyvä rakennustunnus	Kerrosala (m ²)	Käyttötarkoitus	Valmistunut
101589809L	669	0810 Lasten päiväkodit	01.05.1987

Päiväkotitoiminta rakennuksessa on päätynyt vuonna 2024. Sen jälkeen rakennus on toiminut kirjaston väistötilana. Rakennus on ollut tyhjillään alkuvuodesta 2026 alkaen. Rakennusta ei ole enää kunnossapidetty eikä sitä enää tule ottaa käyttöön.

Rakennukseen liittyvät asiakirjat ovat liitteessä 14.

Tontilla on vesi-, viemäri- ja sähköliittymät. Liittymien siirtymisestä Ostajalle on ehto liitteenä 3 olevassa kiinteistönkaupan kauppakirjaluonnoksessa.

Kaupunki poistaa tontilla 235-4-49-31 sijaitsevat valaisinpylväät elokuun 2026 loppuun mennessä. Kaupunki ei poista valaisinpylväiden jalustoja ja johtoja, jotka jäävät paikalleen maahan.

Kaupunki poistaa tontilla 235-4-49-31 sijaitsevat leikkivälineet elokuun loppuun mennessä.

Tontti 235-4-49-28

Tontin osoite on Bredantie 15, Kauniainen.

Tontin kiinteistörekisteriin merkitty pinta-ala on 4489 m².

Tontti on rakennuskiellossa, koska tontti ei ole voimassa olevan asemakaavan ja tonttijaon mukainen.

Kaupungin rakennus- ja huoneistorekisterin mukaan tontilla sijaitsee kaksi asuinrakennusta:

Pysyvä rakennustunnus	Kerrosala (m ²)	Käyttötarkoitus	Valmistunut
101638322J	107	0110 Omakotitalot	01.01.1957
101638323K	370	0110 Omakotitalot	01.01.1957

Lisäksi tontilla sijaitsee erillinen autokatos, jonka pinta-ala on noin 17 m², uima-allas ja kaivo. Rakennuksia ei ole käytetty asumiseen vuoden 2019 jälkeen. Sen jälkeen rakennuksia on käytetty tilapäiseen varastointiin. Rakennuksista on katkaistu lämpö, sähkö ja vesi vuonna 2024. Rakennuksia ja rakennelmia ei ole kunnossapidetty eikä niitä enää tule ottaa käyttöön.

Rakennukseen liittyvät asiakirjat ovat liitteessä 13.

Perustamisolosuhteet

Tonttien 235-4-49-28 ja 235-4-49-32 alueelta ei ole laadittu rakennettavuusselvityksiä. Ostaja on velvollinen kustannuksellaan suorittamaan Kaavatontilla 4-49-33 yksityiskohtaisen pohjatutkimuksen maaperän laadun ja kantavan pohjakerroksen sijainnin selvitystä sekä perustamistapojen yksityiskohtaista suunnittelua varten. Ostaja vastaa kustannuksellaan perustamistavan valinnasta.

Maaperän puhdistaminen

Kaupunki ilmoittaa, että käytettävissä olevien tietojen perusteella Kaavatontin 4-49-33 alueella ei ole harjoitettu toimintaa eikä sijaitse jätteitä tai aineita, jotka saattavat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Mikäli Kaavatontin 4-49-33 alueella maaperän tai pohjaveden todetaan ympäristöviranomaisen toimesta olleen pilaantunut, Kaupunki vastaa niistä tavanomaisiin maa-ainesten poistamisen kustannuksiin nähden ylimääräisistä kustannuksista, jotka aiheutuvat pilaantuneen maaperän poistamisesta ja siihen liittyvistä toimenpiteistä viranomaisen edellyttämään asuntorakentamiselta edellytettävään tasoon, mikäli toimenpiteistä ja kustannuksista on sovittu Kaupungin kanssa ennen toimenpiteisiin ryhtymistä.

Kaupunki ei vastaa pilaantuneen maaperän poistamisesta aiheutuvasta viivästymisestä. Kaupunki ei myöskään vastaa vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, joita ostajalle saattaa viivästyksestä aiheutua.

Maaperän puhdistamista koskevat ehdot ovat liitteinä 3 ja 4 olevien kiinteistönkaupan ja osakekaupan kauppakirjaluonnoksissa.

Vanhojen rakenteiden ja jätteiden poistaminen

Vanhojen rakenteiden ja jätteiden poistamista koskevat ehdot ovat liitteinä 3 ja 4 olevissa kiinteistönkaupan ja osakekaupan kauppakirjaluonnoksissa.

Kadut ja kunnallistekniikka

Kaavatontti 4-49-33 rajoittuu Palokunnantiehen ja Bredantiehen. Palokunnantie ja Bredantie on rakennettu. Kaavatontin 4-49-33 suunnittelussa ja toteutuksessa on huomioitava rakennettu katu, sen rakenteet sekä katualueella sijaitsevat johdot, kaapelit ja suoja-putket.

Palokunnantien ja Bredantien hyväksytyt katusuunnitelmat ovat liitteenä 8.

Kaavatontti 4-49-33 on liitettävissä alueella olevaan kunnallistekniikkaan. Liittymisessä noudatetaan voimassa olevia Helsingin seudun ympäristöpalvelut – kuntayhtymän HSY vesihuollon (HSY:n vesihuollon) yleisiä toimitusehtoja, Fortum Oyj:n kaukolämmön liittymis- ja myyntiehtoja ja Caruna Espoo Oy:n käyttämiä sähköverkon liittymisehtoja sekä tarvittaessa muita laitosten käyttämiä tavanomaisia myynti-, toimitus- tai vastaavia ehtoja.

Tontilla 235-4-49-31 on sähköliittymä (Caruna Espoo Oy) sekä vesi- ja jätevesiliittymä (HSY vesihuolto). Liittymien siirtoa koskeva ehto on liitteenä 3 olevassa kiinteistönkaupan kauppakirjaluonnoksessa.

Ostajan tulee varmistaa katujen ja kunnallistekniikan, kuten vesijohdon sekä sadevesi- ja jätevesiviemärin, sijainti ja korkeustaso ennen Kaavatontin 4-49-33 suunnitteluun ja toteutukseen ryhtymistä. Vesihuollon liitoskohtalausunto haetaan normaaliin tapaan HSY vesihuollolta.

Johto- ja verkkokartat ovat liitteenä 9.

Kaavatontin 4-49-33 suunnittelu ja rakentaminen

Yleistä

Ostaja on velvollinen kustannuksellaan toteuttamaan (suunnittelemaan ja rakentamaan) Kaavatontin 4-49-33 tämän tarjouspyynnön ehtojen ja liitteiden mukaisesti. Lisäksi ostaja on velvollinen sovittamaan Kaavatontin 4-49-33 suunnitelmat tarpeellisin osin yhteen saman korttelin muiden tonttien ja viereisten alueiden sekä kunnallistekniikan kanssa.

Energiatehokkuus

Rakentamisessa on pyrittävä korkeaan energiatehokkuuteen. Kaavatontilla 4-49-33 on pyrittävä tuottamaan uusiutuvaa energiaa. Mahdolliset uusiutuvan energian hyödyntämiseen tarkoitetut laitteet tulee suunnitella osana rakennusten arkkitehtuuria. Kattopintoja voi hyödyntää aurinkosähkön tuottamiseen. Talousrakennuksiin ja polkupyörä- ym. katoksiin on pyrittävä rakentamaan viherkatto.

Hulevesien hallinta

Kaavatontin 4-49-33 vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttää ennen niiden johtamista yleiseen hulevesijärjestelmään. Ostajan tulee Kaavatontin 4-49-33- suunnittelussa ja rakentamisessa varmistaa riittävä hulevesien käsittely ilmastomuutoksen vaikutukset huomioiden. Hulevesistä aiheutuvia haittoja tulee ehkäistä muuttuvissa ilmasto-olosuhteissa ja tiivistyvässä kaupunkirakenteessa.

Sade- ja perustusten kuivatusvesien poisjohtaminen -ohje on liitteessä 10. Ohje luo perusteet hulevesien hallinnan suunnittelulle Kaavatontilla 4-49-33.

Piha

Kaavatontin 4-49-33 toteuttamisessa tulee huomioida Puuasiat -internet-sivulla olevat ohjeet puiden kaatamisesta Kauniaisissa, <https://www.kauniainen.fi/asuminen-ja-ymparisto/ymparisto/puuasiat/>.

Pyöräpysäköinti

Asemakaavan Ak 217 mukainen polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärä on A-korttelialueella 1 pp/30 k-m² tai vähintään 2 pp/asunto. Näiden polkupyöräpaikkojen tulee sijaita katetussa ja lukittavissa olevassa tilassa.

Autopaikkojen järjestäminen

Asemakaavan Ak 217 mukainen autopaikkojen vähimmäismäärä on A-korttelialueella 1 ap/100 k-m². Nämä autopaikat tulee sijoittaa pihakannen tai rakennusten alaisiin pysäköintitiloihin. Lisäksi vieraspysäköintipaikkojen vähimmäismäärä on 1 ap/1000 k-m².

Autopaikoista on vähintään 1/3:lle on asennettava sähköajoneuvojen latauspiste.

Kaavatontin 4-49-33 toteuttamisen periaatteet

Ostaja on velvollinen kustannuksellaan suunnittelemaan ja rakentamaan kokonaisvastuuperiaatteella Kaavatontin 4-49-33 kokonaan valmiiksi tämän tarjouspyynnön, asemakaavan ja luovutusasiakirjojen mukaisesti. Tällöin Ostaja on velvollinen noudattamaan muun muassa voimassa olevaa

lainsäädäntöä, rakentamista koskevia muita säännöksiä sekä hyvää rakennuttamis- ja rakentamiskäytäntöä.

Ostaja on velvollinen kustannuksellaan hakemaan kaikki Kaavatontin 4-49-33 toteuttamiseksi vaadittavat viranomais- ja muut luvat sekä suostumukset. Edelleen Ostaja on velvollinen noudattamaan myönnettyjen viranomais- ja muiden lupien ehtoja ja määräyksiä sekä muita rakentamista koskevia viranomaismääräyksiä.

Ostaja vastaa lisäksi kustannuksellaan osaltaan kaikista Kaavatontin 4-49-33 toteuttamisen edellyttämistä sopimus-, urakka-, rahoitus- ja muista vastaavista järjestelyistä sekä hankkeiden toteutuksen valvonnasta.

Kaupunki ei vastaa edellä mainituista seikoista tai niistä aiheutuvista kustannuksista.

Sopimusjärjestelyt sekä Kaavatontin luovuttamisen periaatteet ja määräajat

Maankäyttösopimus

Kaupungin ja Asunto Oy Bredantie 15 -yhtiön välillä on allekirjoitettu 3.2.2025 maankäyttösopimus liittyen asemakaavan muutokseen Ak 217. Maankäyttösopimus on tarjouspyynnön liitteenä 12.

Maankäyttösopimuksen perusteella Asunto Oy Bredantie 15 -yhtiö suorittaa sopimuskorvauksen, jonka määrä on **159 765 euroa**. Sopimuskorvaus suoritetaan kokonaisuudessaan viimeistään yhden kuukauden (1 kk) kuluttua siitä, kun asemakaavan muutos Ak 217 on tullut voimaan ja sopimusalueen (tontti 235-4-49-28) kiinteistö, sen määräala tai määräosa taikka Asunto Oy Bredantie 15 -yhtiön osakekanta on luovutettu kolmannelle. Sopimuskorvaus on suoritettava kokonaisuudessaan kuitenkin viimeistään kahden vuoden kuluttua siitä, kun asemakaavan muutos Ak 217 on tullut voimaan.

Asemakaavan muutos Ak 217 on tullut voimaan 8.5.2025. Sopimuskorvaus on suoritettava kokonaisuudessaan viimeistään yhden kuukauden kuluttua tässä tarjouspyynnössä tarkoitetusta Asunto Oy Bredantie 15 -yhtiön osakkeiden osakekaupasta. Tämä tarkoittaa, että sopimuskorvaus tulee kokonaisuudessaan Asunto Oy Bredantie 15 -yhtiön osakkeet ostavan Ostajan maksettavaksi.

Kiinteistönkauppa ja osakkeiden kauppa

Ostaja on velvollinen ostamaan tontin 235-4-49-31 ja Asunto Oy Bredantie 15 -yhtiön osakkeet ostotarjouksessa esitettyyn ja Kaupungin hyväksymään hintaan.

Kaupungin toimivaltainen toimielin tekee myyntipäätöksen ja hyväksyy lopullisesti tontin 235-4-49-31 ja Asunto Oy Bredantie 15 -yhtiön osakkeiden kauppahinnan ja muut kaupan ehdot. Kaupunki tekee korkeimman hyväksyttävän kokonaishinnan ostotarjouksen tekijän kanssa Kaupungin toimivaltaisen toimielimen myyntipäätöksen jälkeen liitteinä 3 ja 4 olevien kiinteistönkaupan ja osakekaupan kauppakirjaluonnosten mukaiset kaupat. Selvyiden vuoksi todetaan, että kauppakirjalla tarkoitetaan myös kauppakirjan liitteitä. Kauppakirjoihin sisällytetään tähän tarjouspyyntöön perustuvat ehdot sekä yleiset ja Kaupungin aikaisemmin käyttämät ehdot huomioiden tontti- ja yhtiökohtaiset olosuhteet.

Kaupungilla on oikeus tarvittaessa lisätä kiinteistönkaupan ja osakekaupan kauppakirjoihin ja niiden liitteisiin erityisehtoja (lisäehtoja) ja tehdä muitakin kilpailun tavoitteiden saavuttamisen kannalta perusteltuja muutoksia, jotka eivät ilmene kauppakirjaluonnoksista. Kauppakirjoissa on kuitenkin pääosin samat ehdot kuin vastaavissa sopimusluonnoksissa ja niiden liitteissä. Selvyiden vuoksi

todetaan, että mainituissa sopimuksissa ei voida millään tavoin sopia kaupungin lakisääteisestä viranomaistoiminnasta. Tämän vuoksi Kaupunki ei vastaa hankkeelle mahdollisista viranomaismääräyksistä tai -ohjeista aiheutuvista lisäkustannuksista tai muista vastaavista, ellei osapuolten välillä erikseen toisin sovita. Samoin Kaupunki ei vastaa hankkeelle mahdollisista vahingoista eikä viivästyksistä, mikäli rakentamis- tai muiden viranomaislupien käsittely pitkittyy esimerkiksi valitusten johdosta tai ne eivät tule lainvoimaisiksi.

Kiinteistönkaupan ja osakekaupan kauppakirjoihin sisällytetään ehto rakentamisveloitteesta. Rakentamisveloitteen mukaan Ostaja sitoutuu rakentamaan viiden vuoden kuluessa tontin 235-4-49-31 kiinteistönkaupasta ja Asunto Oy Bredantie 15 -yhtiön osakekaupasta lukien Kaavatontin 4-49-33 voimassa olevan asemakaavan mukaisesta rakennusoikeudesta vähintään 50 % valmiiksi siten, että rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt sen käyttöönottettavaksi. Rakentamisveloitetta koskeva ehto on liitteinä 3 ja 4 olevissa kiinteistönkaupan ja osakekaupan kauppakirjaluonnoksissa.

Kiinteistönkaupan ja osakekaupan kauppakirjat tulee allekirjoittaa viimeistään kahden kuukauden kuluessa Kaupungin toimivaltaisen toimielimen tontin 235-4-49-31 ja Asunto Oy Bredantie 15 -yhtiön osakkeiden myyntiä koskevasta lainvoimaisesta päätöksestä.

Mikäli kiinteistönkaupan ja osakekaupan kauppakirjoja ei allekirjoiteta edellä mainitussa määräajassa, Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta luovuttaa tontti 235-4-49-31 ja Asunto Oy Bredantie 15 -yhtiön osakkeet kolmannelle. Tällöin Kaupunki ei vastaa mistään ostotarjouksen tekijälle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista.

Kaupunki ei vastaa Ostajalle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista ja haitasta, kuten esimerkiksi suunnittelukulusta, mikäli Kaupungin toimivaltainen toimielin päättää olla myymättä tonttia 235-4-49-31 ja Asunto Oy Bredantie 15 -yhtiön osakkeita, mikäli Kaupungin myyntipäätös ei tule lainvoimaiseksi tai mikäli hankkeen toteuttamisen edellyttämät rakentamis- tai muut luvat eivät tule lainvoimaiseksi tai niiden myöntäminen pitkittyy tai estyy tai mikäli tontin 235-4-49-31 ja Asunto Oy Bredantie 15 -yhtiön osakkeiden myyminen viivästyy tässä tarjouspyynnössä mainitusta syytä tai kaupungista riippumattomista syistä.

Kauppahinnan maksaminen

Ostaja suorittaa tontin 235-4-49-31 ja Asunto Oy Bredantie 15 -yhtiön osakkeiden kokonaisuudessaan Kaupungin pankkitilille ennen kauppakirjojen allekirjoittamista.

Kaupungin vastuuvapaus ja oikeus pidättyä Kaavatontin luovuttamisesta

Kaupunki ei vastaa mistään hankkeen toteuttamisen eikä käytön mahdollisesti aiheuttamista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista. Kaupunki ei myöskään vastaa kolmannelle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli hankkeen aloittaminen, rakentaminen tai käyttöönotto viivästyy.

Yhteystiedot

Kilpailun järjestäjän edustaja:
Kauniaisten kaupunki /
maankäyttöyksikkö