



31.3.2021

Tonttihaku, Kirkkonummen Vesitorninmäen A-tontit

Sisällysluettelo

Yleistä.....	2
Myytävät tontit.....	3
Ohjeita suunnittelulle	4
Tontinluovutusehdot.....	4
Yleiset luovutusehdot	4
Myyntiehdot.....	4
Tonttien varausehdot	5
Tonttihakuun osallistuminen.....	6
Tonttihaun materiaali, aikataulu ja lisäkysymykset.....	6
Tonttihakemus.....	6
Tontinkäyttösuunnitelma.....	6
Tonttihakemuksen jättäminen.....	7
Tonttihakemuksen arviointi.....	7
Kunnan luovuttama materiaali	7
Tonttihakemusten käsittely	8
Tonttivarauksesta päättäminen	8
Lisätiedot	8
Liitteet.....	8

31.3.2021

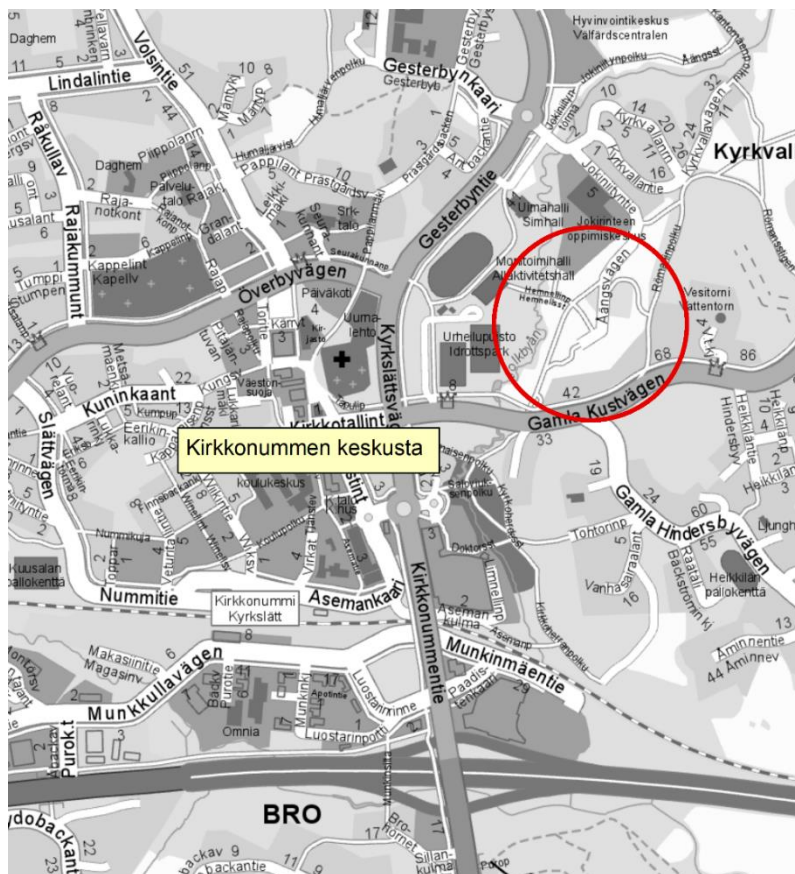
Yleistä

Tonttihaun kohteena on Vesitorninmäen asemakaava-alueen kolme asuinrakennusten korttelialueen tonttia (kaavamerkintä A) kortteleissa 452 ja 460. Vesitorninmäen asemakaava on saanut lainvoiman vuonna 2018. Alueella on valmis kunnallistekniikka.

Kunta myy tontit yhtenä kokonaisuutena ennalta määrättyyn hintaan jäljempänä olevien ehtojen mukaan. Tontit myydään kuluttajille suunnattuun, vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon. Tonttihaku on suunnattu erityisesti ammattimaisille rakennuttajille ja rakennusliikkeille, joilla on kokemusta vastaavanlaisten rakennushankkeiden toteuttamisesta. Lisäksi rakennuttajan yhteiskuntavelvoitteiden tulee olla hoidettu.

Tontit sijaitsevat Vesitorninmäen rinteessä Kirkkonummen keskustan tuntumassa, palveluiden läheisyydessä. Kävelyetäisyyden päässä ovat mm. keskustan urheilupuisto, Jokirinteen oppimiskeskus (noin 400 m), monitoimihalli (noin 400 m), uimahalli (500 m), K-Citymarket Kirsikka (noin 600 m) ja Kirkkonummen juna-asema (noin 1 km). Vuonna 2021 käyttöön otetussa Jokirinteen oppimiskeskuksessa on koulu (luokat 1-9) ja päiväkotia.

Alueella on hyvät liikunta- ja virkistysmahdollisuudet. Alueen puistot ovat osa Kirkkonummen kuntakeskuksen läpi kulkevaa seudullista pohjoiseteläsuuntaista vihernauhaa, joka ulottuu kantatien 51 (Länsiväylä) eteläpuolisilta alueilta Masalaan asti. Tällä hetkellä Vesitorninmäki on paikallisten suosima ulkoilualue, jossa kulkee useita ulkoilureittejä.



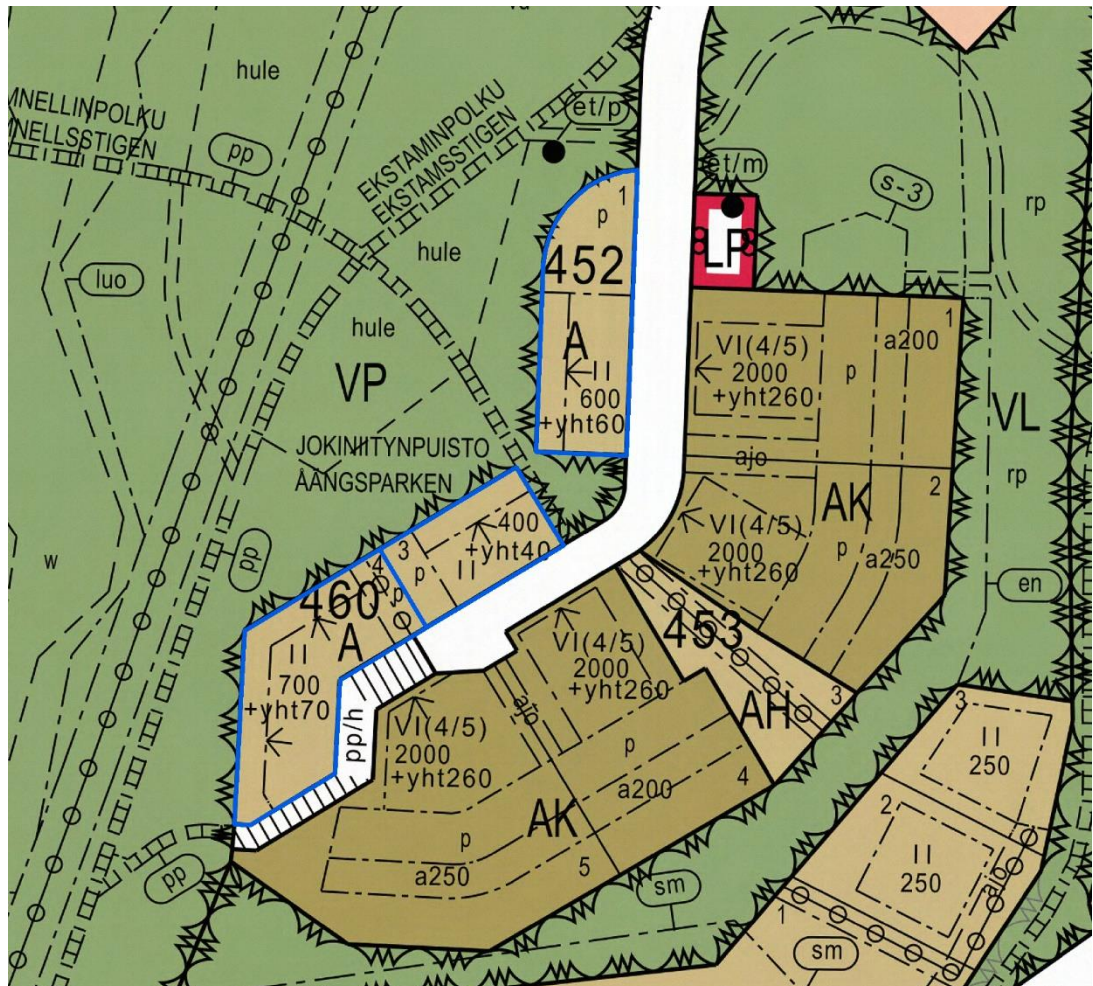
31.3.2021

Myytävät tontit

Tontit on osoitettu asemakaavassa asuinrakennusten korttelialueeksi (kaavamerkintä A), joille saa rakentaa kaksikerroksisia asuinrakennuksia. Autopaikkoja tulee varata 1 ap. / 80 k-m², kuitenkin vähintään 1 ap. / asunto. Korttelin 460 tonttia 4 rasittaa asemakaavassa johdolle varattu alue.

Kortteli	Tontti	Pinta-ala (m ²)	Rakennusoikeus (k-m ²)
452	1	1310	600 + yht 60
460	3	806	400 + yht 40
460	4	1458	700 + yht 70

Tontit varataan ja myydään yhtenä kokonaisuutena hintaan 663 000 euroa.





31.3.2021

Ohjeita suunnittelulle

Suunnitelmien tulee noudattaa asemakaavamääräyksiä ja Vesitorninmäen lähiympäristö- ja rakentamistapaohjetta (3.5.2018).

Tonteille toteutettava rakennusoikeus on pyrittävä käyttämään täysimääräisesti.

Rakennusten kattomuoto on lapekatto tai epäsymmetrinen harjakatto. Kattolinjan tulee olla yhtenäinen, ei polveileva.

Rakennusten on oltava materiaaleiltaan ja arkkitehtuuriltaan korkeatasoisia. Rakentamistavan tulee olla kortteleissa yhtenäinen. Julkisivupintojen tulee muodostaa kortteleissa eheä ja yhtenäinen vaikutelma. Asuinrakennusten pääasiallinen julkisivumateriaali on rappaus, puhtaaksimuurattu tiiliverhous tai pystysuuntainen puuverhous.

Rakennusten maantasokerroksen julkisivut eivät saa antaa umpinaista vaikutelmaa pihalle tai kadulle.

Rakennusten runkomateriaalin tulee olla massiivipuu (esim. CLT-rakenne).

Tontinluovutusehdot

Yleiset luovutusehdot

Tontit myydään kuluttajille suunnattuun, vapaarahoitteiseen yhtiömuotoiseen omistusasuntotuotantoon ehdolla, että tontin ostaja sitoutuu ennakkomarkkinoimaan tontille rakennettavien rakennusten asuinhuoneistoja tarjoamalla ne kuluttajien varattavaksi.

Tontteja ei luovuteta lyhyen korkotukimallin hankkeisiin tai erityisryhmille tarkoitettujen yksiköiden rakentamiseen.

Ostaja vastaa tontilla mahdollisesti tarvittavista täytöistä tai louhinnoista, perustamistavan valinnasta, rakennushankkeen suunnitteluun liittyvien maaperätutkimusten suorittamisesta, maaperän edellyttämistä hankkeen rakenteellisten ratkaisujen sekä mahdollisten maanalaisten johtojen sijainnin selvittämisestä.

Myyntiehdot

Tonttien myyntiehdot ovat muun muassa:

- Kauppahinta maksetaan kokonaisuudessaan myyjän ilmoittamalle tilille viimeistään kaupanteon yhteydessä.
- Ostaja sitoutuu toteuttamaan vähintään 1 600 k-m² tonttien asuintilojen rakennusoikeusta sekä asuintiloja palvelevat aputilat kolmen (3) vuoden

31.3.2021

kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta siihen valmiusasteeseen, että rakennusvalvontaviranomainen voi siinä suorittaa rakennuslupapäätöksen edellyttämän hyväksyttävän käyttöönottokatselmuksen.

- Tontit myydään kiinteistöpanntioikeuksista vapaana.
- Ostaja ei saa ilman myyjän kirjallista suostumusta luovuttaa tonttia, ennen kuin tontille on rakennettu kauppakirjassa mainittu määrä rakennusoikeutta ja rakennukset on hyväksytyt käyttöön.
- Mikäli ostaja kauppaehtojen vastaisesti luovuttaa tontin rakentamattomana edelleen ilman myyjän kirjallista suostumusta, sitoutuu ostaja maksamaan myyjälle sopimussakon, joka on suuruudeltaan 60 % kauppahinnasta.
- Mikäli ostaja laiminlyö rakentamisvelvollisuuden täyttämisen, sitoutuu ostaja maksamaan kunnalle sopimussakkoa, jonka määrä on 20 % tontin kauppahinnasta vuodessa viivästysajalta. Sopimussakkoa tulee maksaa kuitenkin enintään viideltä vuodelta.

Tonttien varausehdot

Tonttien varausehdot ovat:

- Tonttivarauksesta ja luovutuksesta päättää kunnanhallitus tonttipalveluiden esityksestä. Tonttivaraus tehdään puoleksi vuodeksi hankesuunnittelua ja ennakkomarkkinointia varten. Varausmaksuna peritään 5 000 euroa per puolen vuoden varausaika siten, että tonttikaupan toteutuessa varausmaksu on osa kauppahintaa.
- Jatkovaraus voidaan tehdä enintään puoleksi vuodeksi. Jatkovaraus ja tontinluovutuspäätös valmistellaan erikseen, mikäli tontin suunnittelu etenee kunnan asettamien tavoitteiden mukaisesti. Tontin hinnoittelussa ei hyvitetä suunnittelukuluja. Kunta ei vastaa vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli se päättää olla jatkamatta varausta.
- Ensisijaisesti haetaan asemakaavan mukaista suunnitteluratkaisua, mutta mikäli hankkeessa on perusteltua hakea poikkeamista asemakaavasta, vastaa varauksensaaja poikkeamisluvan hakemisen kustannuksista.
- Kunta ei vastaa varauksensaajalle mahdollisesti aiheutuvista kustannuksista, haitoista tai vahingoista siinäkin tapauksessa, että hankesuunnittelu ei johda kunnan kannalta toivottuun tulokseen tai tontinluovutusehdoista ei päästä sopimukseen ja varaus ei johda tontin luovutukseen.
- Kunnalla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus kesken varausajan raukeamaan tai olla jatkamatta varausta ja varata varauksen kohde kolmannelle, mikäli varauksensaaja varausaikana asetetaan konkurssiin tai selvitystilaan tai

31.3.2021

muutoin joutuu tilanteeseen, jossa on ilmeistä, ettei varauksensaaja pysty suoriutumaan velvoitteistaan.

- Varauksensaajalla tai sen valtuuttamalla on oikeus tehdä varattavalla tontilla hankkeen edellyttämiä maaperä- ym. tutkimuksia. Mikäli tutkimuksia on tehtävä alueella, joka on vuokrattuna muuhun käyttöön lyhytaikaisella sopimuksella, on tutkimusten tekemiseen saatava vuokralaisen suostumus.
- Kunnalla on oikeus käyttää tonttia varausaikana muuhun tarkoitukseen varauksensaajaa kuulematta.

Tonttihakuun osallistuminen

Tonttihaun materiaali, aikataulu ja lisäkysymykset

Kunta hakee ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyllä toteuttajia tonteille. Tonttihaku on suunnattu erityisesti ammattimaisille rakennuttajille ja rakennusliikkeille. Tontit varataan ja myydään yhtenä kokonaisuutena.

Materiaali julkaistaan tonttihaun internetsivuilla osoitteessa

www.kirkkonummi.fi/vesitorinmaen-tonttihaku

Haku aika alkaa 2.4.2021 ja päättyy 2.6.2021 klo 12:00.

Mahdolliset lisäkysymykset tulee lähettää sähköpostitse osoitteella

tonttipalvelut@kirkkonummi.fi 23.4.2021 mennessä. Vastaukset kysymyksiin julkaistaan tonttihaun internetsivuilla 5.5.2021 mennessä.

Tonttihakemus

Hakijan on jätettävä tonttihakemus, jonka täytyy sisältää vähintään seuraavat tiedot:

- hankekuvaus,
- asemapiirrostaoinen tontinkäyttösuunnitelma,
- alustava huoneistojakauma keskipinta-aloineen, sekä
- hankkeen arvioitu toteutusaikataulu.

Tontinkäyttösuunnitelma

Hakemukseen on liitettävä asemapiirrostaoinen tontinkäyttösuunnitelma, jonka täytyy olla mittakaavassa 1:500 ja sisältää:

- rakennuksen sijainti,
- rakennuksen ja maaston korkeusasemat,
- rakennuksen kerrosluku ja korkeusluku,
- ajoliittymät ja ajoyhteydet, sekä
- pysäköinti- ja pihajärjestelyt kuten kulkuväylät, piha-alueet ja istutusalueet.



31.3.2021

Lisäksi hakijaa pyydetään toimittamaan seuraavat asiakirjat, jotka eivät saa olla yli kolmea kuukautta vanhoja (hakemuksen jättöpäivästä lukien):

- referenssiluettelo hakijan viimeisen viiden vuoden aikana toteuttamista massiivipuorakentamisen hankkeista,
- verovelkatodistus,
- todistus eläkevakuutusmaksujen suorittamisesta,
- kaupparekisteriote (tai vastaava rekisteriote), sekä
- todistukset ennakkoperintärekisteriin, arvonlisäverorekisteriin ja työnantajarekisteriin merkitsemisestä.

Kunta varaa oikeuden pyytää hakijalta muuta taloudellista selvitystä.

Tonttihakemuksen jättäminen

Tonttihakemus täytetään tonttihaun internetsivuilta ladattavalle pdf-muotoiselle lomakkeelle. Hakemuslomake tulee allekirjoittaa ja lähettää yhdyskuntatekniikan sähköpostiosoitteeseen tonttihakemukset@kirkkonummi.fi Sähköpostin otsikkona on mainittava ”Vesitorinmäen tonttihaku”.

Tonttihakemuksen arviointi

Kunnan tonttipalvelut ja kaavoitus arvioivat tonttihakemukset ja tontinkäyttösuunnitelmat.

Tonttihakemuksia arvioidaan mm. seuraavin perustein:

- Tontinvarauksen saajaksi esitettävällä tulee olla riittävä tekninen osaaminen sekä riittävät taloudelliset ja muut resurssit rakennushankkeen toteuttamiseksi.
- Hankkeessa on huomioitu asemakaava ja siihen liittyvät määräykset sekä lähiympäristö- ja rakentamistapaohje.
- Tontinkäyttösuunnitelma on toimiva ja ympäristöönsä sopiva.
- Lisäksi tonttien myymistä perustajarakentajalle tai perustajaurakoitsijalle arvostetaan.

Kunnan luovuttama materiaali

Tonttihaun internetsivuilla julkaistaan mm. seuraavat materiaali:

- asemakaavakartta ja -määräykset (pdf),
- asemakaavaselostus (pdf),
- Vesitorinmäen lähiympäristö- ja rakentamistapaohje 3.5.2018 (pdf),
- pohjakartta, asemakaavakartta ja vesilaitoksen johtokartta (dwg).



31.3.2021

Tonttihakemusten käsittely

Tonttihakemuksille varatun määräajan jälkeen kunnan tonttipalvelut kutsuu neuvotteluun ne parhaimmaksi arvioitujen hakemusten tekijät, jotka ovat jättäneet hakemuksen määräaikaan mennessä, ja joiden hakemus vastaa hakuilmoituksessa pyydettyä sisältöä, ja jotka täyttävät tässä hakuilmoituksessa ja hakulomakkeella hakijalta edellytetyt vaatimukset.

Tonttivarauksesta päättäminen

Kunnan tonttipalvelut esittää mahdollista tonttivarausta neuvotteluihin ja em. tonttien varausehtoihin perustuen. Tonttien varaamisesta ja ehdoista päättää kunnanhallitus. Kunta pidättää myös oikeuden olla luovuttamatta tontteja.

Lisätiedot

Tonttihaun internetsivut: <https://www.kirkkonummi.fi/vesitorninmaen-tonttihaku>

Kunnan karttapalvelu: <https://kirkkonummi.karttatiimi.fi/>

Tontti- ja paikkatietopalvelut:

- maankäyttöinsinööri Niklas Wickholm, puh. 040 631 6478
- kunnangeodeetti Otso Kärkkäinen, puh. 040 126 9794

Sähköpostit ovat muotoa etunimi.sukunimi@kirkkonummi.fi.

Liitteet

- Liite 1. Sijaintikartta
- Liite 2. Luovutettavat tontit
- Liite 3. Vesitorninmäki-asemakaavakartta
- Liite 4. Vesitorninmäki-asemakaavamääräykset
- Liite 5. Vesitorninmäki-asemakaavaselostus
- Liite 6. Vesitorninmäki lähiympäristö- ja rakentamistapaohje
- Liite 7. Katusuunnitelma, vesihuollon johdot ja hulevesipainanteet
- Liite 8. Rakennettavuusselvitys
- Liite 9. Esteettömät reitit
- Liite 10. Rekisteriotteet