

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 osakekannan (Bredantie 15).

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

Ostotarjous annetaan liitteenä 1 olevalla ostotarjouslomakkeella ja tarjousaika päättyy (ma) 31.8.2026 klo 12.00.

Tarjouspyyntöä ja tarjouspyynnön kohdetta koskevat tarkentavat kysymykset tulee esittää sähköpostitse (pe) 7.8.2026 mennessä osoitteeseen: kirjaamo@kauniainen.fi. Viesti tulee otsikoida ”Hintakilpailu, Palokunnantie 3/Bredantie 15”.

Tonteilla 235-4-49-31 (Palokunnantie 3) ja 235-4-49-28 (Bredantie 15) sijaitseviin rakennuksiin on mahdollista tutustua (ke) 24.6.2026 klo 13-14.30 välisenä aikana ja (ke) 5.8.2026 klo 13-14.30 välisenä aikana. Kesäkuun tutustumiskäyntiin tulee ilmoittautua etukäteen 23.6.2026 mennessä ja elokuun tutustumiskäyntiin tulee ilmoittautua etukäteen 4.8.2026 mennessä sähköpostitse: maankaytto@kauniainen.fi.

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) osakekannan.

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 -yhtiön osakekannan näistä yhdessä korkeimman kokonaishinnan tarjonneelle tässä tarjouspyynnössä määritellyin ehdoin. Tontti 235-4-49-31 ja tontilla sijaitseva rakennus myydään kiinteistökaupalla ja Asunto Oy Bredantie 15 -yhtiön osakekanta osakekaupalla.

Tarjousaika päättyy (ma) 31.8.2026 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.

Kiinteistökaupan 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 kiinteistökaupan ja osakekaupan toteutuksen periaatteista ja määräajoista on todettu tarkemmin jäljempänä tarjouspyynnössä sekä liitteinä 3 ja 4 olevissa kiinteistökaupan 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.

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.
- selvitykset työntekijöiden eläkevakuutuksesta ja eläkemaksujen maksamisesta
- selvitys työhön sovellettavasta työehtosopimuksesta tai keskeisistä työehdoista
- selvitys työterveyshuollon järjestämisestä.

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

Hintakilpailun voittajaksi esitettävän tulee ennen kilpailun ratkaisun käsittelyä toimittaa Kaupungille (maankäyttöyksikköön) vakuutus, ettei kilpailun voittajaksi esitettävä 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, vastuuhenkilö 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 tarkoitetaan Euroopan unionin, Yhdistyneiden kansakuntien ja Suomen viranomaisten asettamia pakotteita ja rajoitteita. Varojen jäädyttämispäätöksillä tarkoitetaan Suomen viranomaisten asettamia varojen jäädyttämispäätöksiä. Tarvittaessa kilpailun voittajaksi esitettävä 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 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 osakekannan 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. Johtokartat
9. Asunto Oy Bredantie 15 -yhtiön yhtiöjärjestys, kaupparekisteritiedot, tilinpäätös v. 2025, tilintarkastuskertomus v. 2025
10. Maankäyttösopimus

11. Bredantie 15 tontin (235-4-49-28) kiinteistörekisteriote, rasiustodistus, toimitusasiakirjat ja rakennusten pääpiirustukset

12. Palokunnantie 3 tontin (235-4-49-31) kiinteistörekisteriote, rasiustodistus, toimitusasiakirjat ja rakennuksen pääpiirustukset

Kilpailuaika

Hintakilpailu alkaa (pe) 12.6.2026. Kilpailusta tiedotetaan julkisesti.

Hintakilpailu päättyy (ma) 31.8.2026 klo 12.00.

Kilpailua koskevat kysymykset ja tarjouspyynnön täydentäminen

Tarjouspyyntöä ja tarjouspyynnön kohdetta koskevat tarkentavat kysymykset tulee esittää sähköpostitse (pe) 7.8.2026 mennessä osoitteeseen: kirjaamo@kauniainen.fi. Viesti tulee otsikoida ”Hintakilpailu, Palokunnantie 3/Bredantie 15”.

Vastaukset määräaikaan mennessä esitettyihin kysymyksiin pyritään antamaan viimeistään (pe) 14.8.2026. 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:

Tarjoajan tulee ilmoittaa liitteenä 1 olevalla ostotarjouslomakkeella Kaavatontin 4-49-33 pääkäyttötarkoituksen mukaisille asuintiloille tarjottava kiinteä rakennusoikeuden yksikköhinta (euroa/k-m²) sekä tontista 235-4-49-31 ja Asunto Oy Bredantie 15 -yhtiön osakekannasta tarjottu kokonaishinta, joka saadaan kertomalla tarjottu yksikköhinta mainittuun lomakkeeseen merkityllä kerrosalamäärällä.

Ostotarjouksen on oltava voimassa vähintään 30.4.2027 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 täyttänyt tarjoaja 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 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 (ma) 31.8.2026 klo 12.00 mennessä. Kuoret tulee varustaa merkinnällä ”Hintakilpailu, Palokunnantie 3/Bredantie 15”. Kaupunki pidättää oikeuden pidentää kilpailuaikana ostotarjousten jättämiselle 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 osakekannan 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 luoteispuolelle. Kävelyetäisyys Kauniaisten juna-asemalle on noin 1000 metriä. Kaavatontin 4-49-33 pohjoispuolella Palokunnantien varressa sijaitsee asuinkerrostaloja, paloasema (Kauniaisten VPK) ja päiväkotia. Kaavatontin 4-49-33 eteläpuolella on palvelukeskus ja kaksi asuinkerrostaloa. Muutoin ympäristössä on pientaloasutusta.



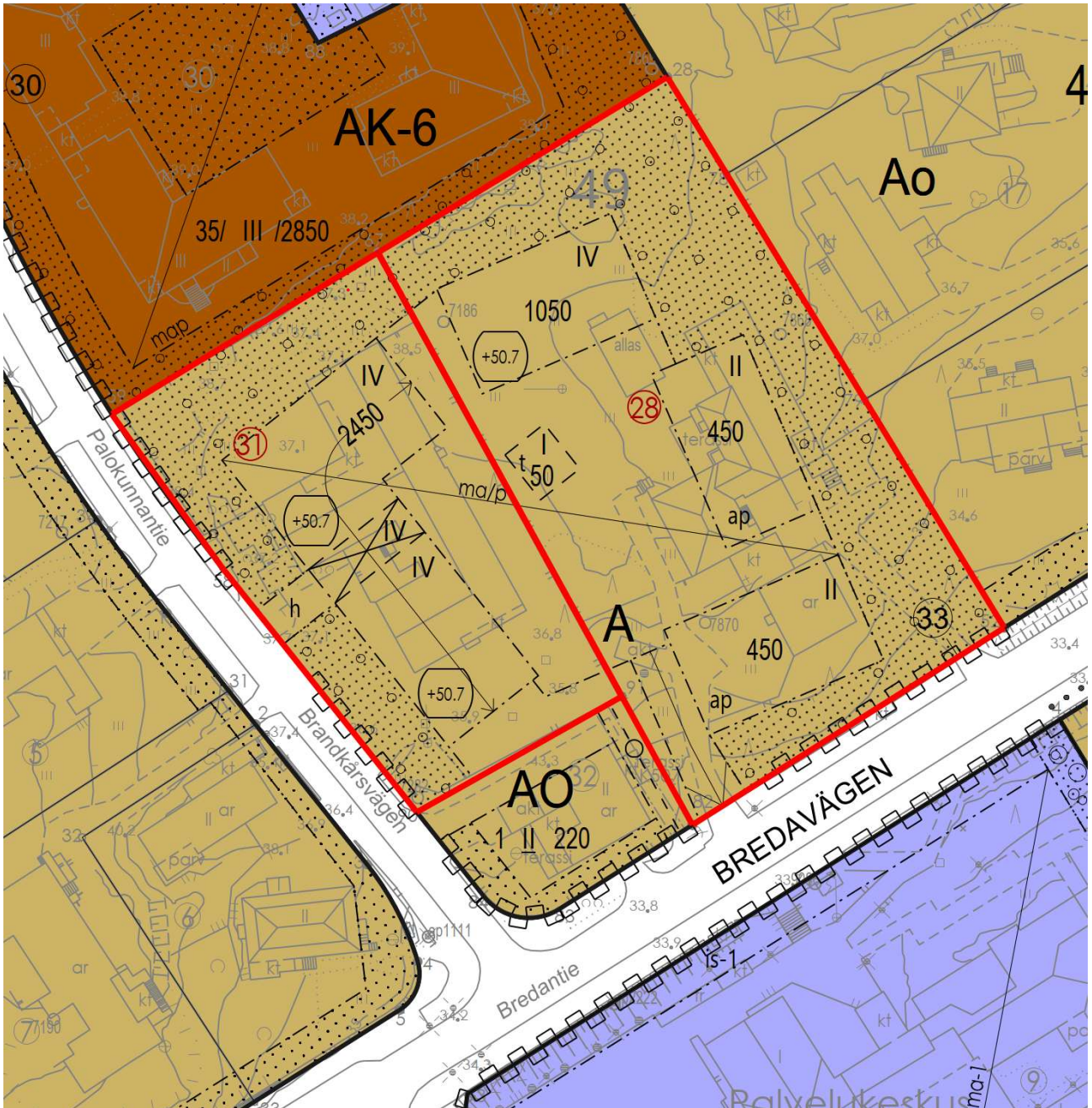
Kuva: ote ilmakuvasta (2024), tonttien 235-4-49-28 ja 235-4-49-31 sijainti, ei mittakaavassa,
© Kauniaisten kaupunki

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, Tonttien 235-4-49-28 ja 235-4-49-31 sijainti, ei mittakaavassa,
©Kauniaisten kaupunki

Tonttitiedot

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 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 12.

Kaupungin rakennus- ja huoneistorekisterin mukaan tontilla sijaitsee päiväkotirakennus:

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

Päiväkotirakennuksen (pysyvä rakennustunnus 101589809L) pääpiirustukset on päivätty vuodelle 1986.

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.

Koska rakennus on poistettu käytöstä, osa rakennuksen irtaimistosta on myyty erikseen, muun muassa sähköpatterit ja osa keittiön laitteista. Mahdollisesti hintakilpailun aikana rakennuksesta myydään muutakin irtaimistoa/tarpeistoa. Rakennukseen mahdollisesti jäävä irtaimisto on arvotonta eikä vaikuta kauppahintaan.

Rakennukseen liittyvät asiakirjat ovat liitteessä 12.

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

Kaupunki on poistanut tontilla 235-4-49-31 sijaitsevat valaisinpylväät, mutta jättänyt valaisinpylväiden jalustat ja johdot paikalleen maahan.

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

Kaupunki on tehnyt päätöksen rakennuksen keskimmäisen sisäänkäynnin yhteydessä olevien liuske kivien ja osan pyöreistä luonnonkivistä myynnistä. Mahdollisesti hintakilpailun aikana piha-alueelta myydään muutakin irtaimistoa/tarpeistoa.

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
101638322J	107	0110 Omakotitalot
101638323K	370	0110 Omakotitalot

Omakotitalon (pysyvä rakennustunnus 101638323K) alkuperäisen osan pääpiirustukset on päivätty vuodelle 1958 ja laajennuksen vuodelle 1972. Omakotitalon (pysyvä rakennustunnus 101638322J) pääpiirustukset on päivätty vuodelle 1962.

Lisäksi tontilla sijaitsee erillinen autokatos, jonka pinta-ala on noin 17 m², osittain täytetty 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.

Rakennus- ja huoneistorekisterin mukaan rakennuksissa on ollut kevytöljylämmitys. Kaupungilla ei ole tietoa öljysäiliöstä. Mitään viitteitä ei ole havaittu, että öljysäiliö olisi edelleen tontilla / rakennuksissa, mutta tätä ei voida täysin poissulkea.

Rakennukseen liittyvät asiakirjat ovat liitteessä 11.

Mahdollisesti hintakilpailun aikana kaupunki vie piha-alueelta pois siellä säilytetyt kivetyskivet.

Tonteilla 235-4-49-31 ja 235-4-49-31 sijaitseviin rakennuksiin tutustuminen

Tonteilla 235-4-49-31 (Palokunnantie 3) ja 235-4-49-28 (Bredantie 15) sijaitseviin rakennuksiin on mahdollista tutustua (ke) 24.6.2026 klo 13-14.30 välisenä aikana ja (ke) 5.8.2026 klo 13-14.30 välisenä aikana. Kesäkuun tutustumiskäyntiin tulee ilmoittautua etukäteen 23.6.2026 mennessä ja elokuun tutustumiskäyntiin tulee ilmoittautua etukäteen 4.8.2026 mennessä sähköpostitse: maankaytto@kauniainen.fi.

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

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 viivästyisestä. 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.

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.

Johtokartat ovat liitteenä 8.

Kaavatontin 4-49-33 suunnittelu ja rakentaminen

Yleistä

Ostaja on velvollinen kustannuksellaan 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.

Kaavatontin 4-49-33 suunnittelussa ja rakentamisessa tulee huomioida Kauniaisten kaupungin rakennusjärjestys, <https://www.kauniainen.fi/wp-content/uploads/2026/01/kauniaisten-kaupungin-rakennusjarjestys.pdf>.

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.

Kaavatontin 4-49-33 suunnittelussa ja rakentamisessa tulee huomioida Hulevesiohje sade- ja perustusten kuivatusvesien poisjohtamisesta, <https://www.kauniainen.fi/asuminen-ja-ymparisto/rakennusvalvonta/maarayksia-ohjeita-ja-lomakkeita/>.

Piha

Kaavatontin 4-49-33 suunnittelussa ja rakentamisessa tulee huomioida ohjeet puiden kaatamisesta ja suojaamisesta 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 toteuttamaan 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 10.

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 tarkoitettusta Asunto Oy Bredantie 15 -yhtiön osakkeiden osakekaupasta. Tämä tarkoittaa, että sopimuskorvaus tulee kokonaisuudessaan Asunto Oy Bredantie 15 -yhtiön osakekannan ostavan Ostajan maksettavaksi.

Kiinteistönkauppa ja osakkeiden kauppa

Ostaja on velvollinen ostamaan tontin 235-4-49-31 ja Asunto Oy Bredantie 15 -yhtiön osakekannan 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 osakekannan 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. Selvyyden 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. Selvyyden vuoksi todetaan, että mainituissa sopimuksissa ei voida millään tavoin sopia kaupungin lakisääteisestä viranomais toiminnasta. Tämän vuoksi Kaupunki ei vastaa hankkeelle mahdollisista viranomais määräyksistä tai -ohjeista aiheutuvista lisäkustannuksista tai muista vastaavista, ellei osapuolten välillä erikseen toisin sovita. Samoin Kaupunki ei vastaa hankkeelle aiheutuvista mahdollisista vahingoista eikä viivästyksistä, mikäli rakentamis- tai muiden viranomais lupien 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. Rakentamisvelvoitetta 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 osakekannan 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 suunnittelukululuista, mikäli Kaupungin toimivaltainen toimielin päättää olla myymättä tonttia 235-4-49-31 ja Asunto Oy Bredantie 15 -yhtiön osakekanta, 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 osakekannan 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 kauppakirjassa ilmoitetulle Kaupungin pankkitilille ennen kauppakirjojen allekirjoittamista.

Kaupungin vastuuvapaus

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 /

Johanna Määttä
kiinteistöinsinööri
johanna.maattala@kauniainen.fi
puh. 050 411 1821

Päiväys
12.6.2026