Tarjouskilpailu A-3 -tontista Rajamäen Kylänpään alueelta

Nurmijärvi

Tontin kilpailukuvaus

Nurmijärven kunta järjestää tarjouskilpailun Metsolankaaren asuinrakennusten korttelialueen tontista Rajamäen Kylänpään alueella. Kilpailun järjestelyistä vastaa kunnan Ympäristötoimialan Maankäyttö. Kilpailun kohteena oleva tontti luovutetaan yhdelle toimijalle, joka toteuttaa tontin kokonaisuudessaan. Tontti myydään korkeimman ostotarjouksen (€/k-m^2) tehneelle toimijalle. Tontti on myös mahdollista vuokrata, jolloin vuosivuokra on 6 % tarjotusta ostohinnasta.

Kilpailutontille on rakennettava vapaarahoitteista omistusasuntotuotantoa siten, että tontti jää perustettavan asunto-osakeyhtiön omistukseen.

Kilpailuun voivat osallistua rakennusliikkeet, joilla on kunnan arvion mukaan riittävästi referenssejä aiemmista rakennuskohteista sekä riittävät resurssit toteuttaa rakennushanke.

Kilpailijat ilmoittavat osana tarjousta rakentamisaikataulun sekä kohteelle suunnitellun asumisen konseptin (millaisia asuntoja tonteille toteutetaan).

Tontin rakentaminen tulee aloittaa yhden (1) ja toteuttaa kolmen (3) vuoden kuluessa maanvuokrasopimuksen/ kauppakirjan allekirjoituksesta lukien siihen valmiusasteeseen, että rakennusvalvontaviranomainen voi siinä suorittaa maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen loppukatselmuksen, jolla rakennus/ rakennukset on hyväksytty käyttöönotettavaksi.

Kilpailuehdot sekä rakentamiseen ja varausmaksuun liittyvät velvoitteet ja aikataulu tulee huomioida.

Kilpailun kohteena oleva tontti

Metsolankaari A-3-tontti

Kuva 1: Tontin sijainti

Asemakaavan mukainen lohkomaton tontti 3 korttelissa 1734 sijaitsee Nurmijärven Rajamäen taajaman palveluiden ympäröimänä. Asemakaavassa tontti on merkinnällä A-3 (Asuinrakennusten korttelialue). Tontin pinta-ala on 9 569 m² ja rakennusoikeus on 2 869 k-m². Kaavan mukainen tontti 3 käsittää aiemman asemakaavan mukaiset tontit 2 ja 3, joiden pinta-alat ovat 3 672 m² ja 5 897 m². Kohteen voi siis toteuttaa yhtenä kaavan mukaisena tonttina tai kahtena erillisenä tonttina. Tontin saaja tekee valinnan. Molemmille tonteille on vesihuoltoliittymät rakennettu valmiiksi.

Kuva 2. Kilpailukokonaisuuden asemakaava.

Kuva 3. Ilmakuva kilpailualueesta (Ilmakuva 2021).

Kilpailun vaatimukset ja velvoitteet

Kilpailun voittaja sitoutuu noudattamaan tonttikilpailun ohjelmaa, vaatimuksia ja velvoitteita.

Tontin myyntihinta

Tontin myyntihinta on tarjottu hinta. Tontti on myös mahdollista vuokrata, jolloin vuosivuokra on 6 % tarjotusta ostohinnasta. Ostajalta/ vuokraajalta peritään kauppahinnan lisäksi kohteen lohkomiskustannukset.

Asuntojen rahoitus- ja hallintamuoto

Tontille on rakennettava vapaarahoitteista omistusasuntotuotantoa siten, että tontti jää perustettavan asunto-osakeyhtiön omistukseen.

Asuntojen huoneistotyyppijakauma

Asuntojen kokonaismäärästä yksiöitä saa olla enintään 5%. Asuntojen kokonaismäärästä vähintään 50% tulee olla perheasuntoja eli kolmioita tai tätä suurempia asuntoja. Asuntojen kokonaismäärästä vähintään 15% tulee olla neliöitä tai tätä suurempia asuntoja.

Yksiöiden vähimmäispinta-ala on 35m2
Kaksioiden vähimmäispinta-ala on 40m2
Kolmioiden vähimmäispinta-ala on 60m2
Neliöiden vähimmäispinta-ala on 80m2

Asuinhuoneistojen tarkemmassa suunnittelussa tulee painottaa tilojen toimivuutta, tilojen rajaamisen mahdollisuuksia sekä kalustettavuutta. Tilaratkaisuissa tulee huomioida myös säilytystilojen riittävyys

Asuntojen myyntiä koskeva velvoite

Asuntoja saa myydä enintään yhden asunnon yhtä ostajaa kohden. Ostajan tulee olla luonnollinen henkilö.

Autopaikat

tontille on osoitettava autopaikkoja 1,5 ap/ 70 k-m^2, kuitenkin vähintään 1 ap/asunto, erillispientalojen ja paritaloissa kuitenkin vähintään 2 ap/asunto.

Vanha maanalainen johto

Tontin läpi kulkee noin kahden metrin syvyydessä käytöstä poistettu vanha viemäriputki. Tontin saaja vastaa viemäriputken poistamisesta kustannuksellaan, mikäli tontin rakentaminen sitä edellyttää.

Rakentamisvelvoite

Tontin rakentaminen tulee aloittaa yhden (1) ja toteuttaa kolmen (3) vuoden kuluessa maanvuokrasopimuksen/ kauppakirjan allekirjoituksesta lukien siihen valmiusasteeseen, että rakennusvalvontaviranomainen voi siinä suorittaa maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen loppukatselmuksen, jolla rakennus/ rakennukset on hyväksytty käyttöönotettavaksi.

Rakentamistapaohje

Alueelle on laadittu rakentamistapaohje Kylänpään asemakaavan muutoksen yhteydessä (ohje hyväksytty 6.10.2015, muutos hyväksytty 22.9.2020). Rakentamistapaohjetta noudatetaan ohjeellisena. Tässä kohteessa aikaisemmin hyväksytyn kaavan kaavamerkintä on ollut AKR.

Kilpailuaika ja tarjouksen jättäminen

Tarjous tulee toimittaa 16.3.2023 klo. 15:45 suljetussa kirjekuoressa osoitteella Nurmijärven kunta, Ympäristötoimiala / Maankäyttö, PL 37, 01901 Nurmijärvi, tai jätettävä kunnanviraston asiakaspalvelupisteeseen, käyntiosoite Keskustie 2 B, 01900 Nurmijärvi. Kirjekuoren päälle tulee merkitä tekijä/ tekijät ja ”Tarjouskilpailu kortteli 1734 tontti 3 Rajamäki”.

Tarjouksen voi toimittaa 16.3.2023 klo. 15:45 mennessä myös sähköisesti tonttihakemus(at)nurmijarvi.fi. Sähköpostin otsikko: ”Tarjouskilpailu kortteli 1734 tontti 3 Rajamäki / tekijä, tekijät”.

Ostotarjouksen tulee koskea tonttia 3 korttelissa 1734. Tarjoukseen ei saa liittää maksu- tai muita ehtoja. Jättämällä tarjouksen Tontin ostamisesta / vuokraamisesta, tarjouksen jättäjä hyväksyy tarjouspyynnössä mainitut vaatimukset ja velvoitteet.

Kilpailija vastaa siitä, että hakemus on saapunut perille hakuaikana. Myöhässä tulleita hakemuksia ei oteta huomioon. Kunta ei vastaa, jos ostotarjous ei jostain syystä päädy kunnan sähköpostiin. Kunta voi hylätä tarjouksen, mikäli kilpailija esittää tarjouksen yhteydessä omia ehtoja tai ilmoittaa että ei sitoudu kaikkiin kilpailun ehtoihin tai sääntöihin.

Nurmijärven kunta pidättää oikeuden pidentää hakemusten jättämiselle varattua aikaa.

Tontinsaajan valinta

Kunta valitsee kilpailun voittajan korkeimman ostotarjouksen perusteella. Mikäli kilpailussa on jätetty useampi samansuuruinen tarjous, kilpailun voittaja valitaan arpomalla. Nurmijärven kunta pidättää oikeuden hylätä kaikki tarjoukset tai pyytää niihin tarkistuksia.

Tekemällä tarjouksen kilpailun kohteena olevista A-3 -tontista, tarjouksen jättäjä hyväksyy tarjouspyynnössä mainitut vaatimukset ja velvoitteet. Kunnalla ei ole velvollisuutta myydä / vuokrata tonttia voittajalle, mikäli voittaja ei noudata tarjouspyynnön ehtoja.

Kilpailun voittajalla tulee olla käytössään riittävät tekniset, taloudelliset ja muut resurssit kilpailutontin rakentamiseksi sovituin ehdoin. Voittajalta edellytetään, että se on noudattanut toiminnassa ja rakentamisessa lakisääteisiä velvoitteita. Voittajaehdokas on velvollinen toimittamaan tarjouksen yhteydessä seuraavat asiakirjat:

- kaupparekisteriote tai ote yhdistysrekisteristä
- luottokelpoisuustodistus, esim. Suomen Asiakastieto Oy:n Rating Alfa –luottoluokitustodistus
- todistus verojen maksamisesta tai verovelkatodistus
- referenssiluettelo vertailukelpoisista aiemmista hankkeista ja /tai selvitys hankkeen projektihenkilöstön kokemuksesta

Edellä mainitut asiakirjat eivät saa olla yli kolme kuukautta vanhoja.

Kunnan tavoitteena on tonttien nopea toteuttaminen, laadukas suunnittelu ja rakentaminen sekä monipuolinen / kysyntää vastaava asuntojakauma.

Tarjoajaa pyydetään ilmoittamaan tarjouksessaan:
- Ostajan /vuokraajan tiedot
- alustava suunnitelma hankkeesta (millaisia asuntoja, mahdolliset energiaratkaisut) ja sen toteuttamisesta
- rakentamisen aikataulu
- tonteista tarjottava hinta (€/k-m^2)

Tontti voidaan myös vuokrata tarjouksen mukaisella ostohinnalla. Tällöin vuosivuokra on 6 % tarjotusta ostohinnasta. Jos tontti halutaan vuokrata, se **pitää mainita** hakemuksessa. Kunnan tontin luovutuspäätös tehdään hakemuksessa annetuilla tiedoilla (osto tai vuokraus).

Mikäli kilpailun voittaja peruu tarjouksen tai kunta hylkää tarjouksen, valitaan tilalle seuraavaksi korkeimman tarjouksen tehnyt kilpailija, tai tontti voidaan jättää myös kokonaan luovuttamatta.

Kunta ei vastaa osallistujille mahdollisesti syntyvistä kuluista tai vahingoista, mikäli kunnan päättävä elin aikanaan päättää olla myymättä tontteja tai mikäli päättävän toimielimen myyntipäätös ei tule lainvoimaiseksi. Mikäli kohteen rakentaminen viivästyy tai peruuntuu, kunta ei vastaa miltään osin kilpailuehdotuksen tekijöille aiheutuneista kustannuksista.

Tontin varaaminen ja kaupanteko

Kilpailun ratkaisemisen jälkeen kunta sopii tapaamisen voittajan kanssa, jonka jälkeen kunta tekee tonttivarauksen ja kilpailun voittajalta peritään varausmaksu. Varausmaksu on 3 % tarjotusta hinnasta. Varausmaksu hyvitetään kauppahinnassa. Tontti varataan maksimissaan vuodeksi (1 vuosi), jonka aikana on allekirjoitettava tonttien luovuttamiseen liittyvä kauppakirja / maanvuokrasopimus.

Mikäli voittaja ei maksa varausmaksua, varaus purkautuu. Varausmaksua ei myöskään palauteta, jos tonttivaraus peruuntuu. Perustelluista syistä kunta voi jatkaa varausaikaa. Jatkovarauksesta peritään uusi varausmaksu.

Kunta ei vastaa osallistujille mahdollisesti syntyvistä vahingoista, mikäli kunnan päättävä toimielin aikanaan päättää olla myymättä / vuokraamatta tonttia tai mikäli päättävä toimielimen päätös ei tule lainvoimaiseksi. Mikäli kohteiden rakentaminen viivästyy tai peruuntuu, kunta ei vastaa miltään osin kilpailuehdotuksen tekijöille aiheutuneista kustannuksista.

Lisätietoja tonttikilpailusta

Tontin luovutus

maankäyttöinsinööri Minna Valtonen puh. 040 317 2363
maankäyttöpäällikkö Hannu Kujala puh. 040 317 2371

Mahdolliset **karttatilaukset:**

kaavoituksen asiakaspalvelu puh. 040 317 2394
sähköposti:kunta@nurmijarvi.fi
nettisivu: Kartat - Nurmijärvi (nurmijarvi.fi)

MUITA YHTEYSTIETOJA

Kaavoitus

asemakaavapäällikkö Crista Toivola puh. 040 317 4994

Vesilaitos

asiakaspalvelu kunnan vaihteen kautta puh. 09 250 021(vaihde)
LVI-teknikko Jarno Laakso, liittymissopimukset puh. 040 317 2317

Rakennusvalvonta

asiakaspalvelu kunnan vaihteen kautta puh. 09 250 021 (vaihde)
rakennustarkastaja Mikael Kangasniemi puh. 040 317 2398

Katu ja yleiset alueet (esim. katualueen osan vuokraaminen rakentamisen ajaksi)

nettisivu: Sijoitus-, kaivu- ja yleisten alueiden luvat - Nurmijärvi (nurmijarvi.fi)

Sähköliittymä

Sähköliittymästä ja -maksuista saa lisätietoja Nurmijärven Sähkö Oy:stä, puh. vaihde (09) 878 071.

sähköpostiosoitteet:

etunimi.sukunimi(at)nurmijarvi.fi
poikkeus Minna Valtonen etunimi.k.sukunimi(at)nurmijarvi.fi

Liitteet

Kohteen ympäristön kaavatietoja löytyy Nurmijärven kunnan karttapalvelusta Nurmijärven karttapalvelu (nurmijarvi.fi)

Metsolankaari asemakaavakaava ja selostus
Rakentamistapaohje