

Kuninkaantammen tontin 33417/1 hintakilpailun kysymykset ja vastaukset

KYSYMYS:

- Mikäli tontin jakaa neljään osaan, voidaanko kaavamääräyksiä soveltaa tarkastelemalla nykyistä/alkuperäistä isoa tonttia? Esimerkiksi viherkertoimen, yhteistilojen sekä liiketilamääräyksen suhteen?

Vastaus:

Jos asemakaavassa oleva ohjeellinen tontti 33417/1 jaetaan tonttijaon muutoksella esimerkiksi neljäksi uudeksi tontiksi, koskee kaavaan kirjatut asemakaavamerkinnot ja -määräykset jokaista uutta tonttia. Jos tämän vuoksi on perusteltua poiketa asemakaavamääräyksistä, rakentamisluvan hakija voi esittää poikkeamiset syineen ja perusteluineen hakemuksessa ja suunnitelmissa tonttikohtaisesti. Ennen lupavaihetta suunnitelmat ja poikkeamiset esitellään alueryhmälle, joka ottaa niihin kantaa. Asuntoja palvelevat yhteistilat tulee toteuttaa niin, että ne ovat käytettävissä ennen kuin asunnot voidaan hyväksyä käyttöön otettaviksi.

KYSYMYS:

- Onko tontin ostamista mahdollista jaksottaa hankkeen etenemisen mukaan esimerkiksi 1 350 k-m² osissa?
- Rakentamisen jaksottaminen on toki mahdollista, mutta onko tontin **ostoa kaupungilta** mahdollista jaksottaa määräosin (ajatellen aiemmin mainittua tonttijakoa)? Esimerkiksi vuoden 2026–1/4 (ensimmäinen osa tontista), 2027 - 2/4 ja 2028 – 1/4 (tai aiemmin jos markkina antaa myöten). Eli ajatus olisi, että hanketta vaiheistetaan siten, että rakentuu neljässä osassa ja tontit ostettaisiin samalla ajatuksella, kun hanke lähtee.

Vastaus:

Kauppahinnan maksamista on mahdollista jaksottaa esimerkiksi 1 350 k-m² osiin. Kaupan kohteena on kuitenkin koko tontti 33417/1, ja tämä tontti ja/tai siitä muodostetut uudet tontit myydään ostajalle ja/tai ostajan toimesta perustettaville asunto-osakeyhtiöille yhdellä kiinteistökaupalla. Koko kauppahintaa ei tarvitse maksaa yhdessä erässä, mutta mikäli maksueriä on useampia kuin yksi, kaupunki edellyttää, että maksamattomille erille vahvistetaan ostajan kustannuksella kaupungille kiinnitys parhaimmalle etusijalle vielä maksamattomaksi jäävän kauppahinnan osan suorittamisen vakuudeksi tai muu kaupungin hyväksymä vakuus. Ostaja ja myyjä sopivat päivitetyn toteutusaikataulun, kun tarjouskilpailu on päättynyt.

KYSYMYS:

- Tarjouspyynnön ehdoissa kohdassa 3.3.3 sanotaan näin: ”*Ostaja on velvollinen huolehtimaan siitä, että tontille rakennettavat asunnot on pidettävä mainitussa käyttötarkoituksessa koko käyttöajan.*” → Mitä kohta ”*koko käyttöajan*” käytännössä tarkoittaa tontin ostajan näkökulmasta, miten tuollainen voidaan varmistaa asuntojen myynnin jälkeen tai ylipäätään seurata tämän toteutumista vuosien päästä?

Vastaus:

Kohteen asunnot tulee toteuttaa vapaarahoitteisina, sääntelemättöminä omistusasuntoina. Omistusasunnoilla tarkoitetaan asuntoja, joiden hallintaan oikeuttavia asunto-osakkeita markkinoidaan ja tarjotaan ostettavaksi asuntokauppalaan mukaisesti kuluttajille. Ostaja on täyttänyt velvollisuutensa, kun kohteen asuntojen osalta on toimittu edellä kerrotun mukaisesti.