

# Tarjouskilpailu

AP-1 tontit, Kirkonkylän Heinojan alue



**Nurmijärvi**

## Tarjouskilpailun kuvaus

Nurmijärven kunta järjestää tarjouskilpailun neljästä Kirkonkylän Heinojalla sijaitsevasta asuinkäyttöön tarkoitettusta pientalotontista. Kilpailun järjestelyistä vastaa kunnan Ympäristötoimialan Maankäyttö.



Kuva 1: Tonttien sijoittuminen Nurmijärven kirkonkylällä

Tontit luovutetaan yhdelle tai useammalle toimijalle toteutettavaksi. Kilpailukohteet luovutetaan parhaimman kokonaistarjouksen tehneelle.

Tarjousten arvottamiseen vaikuttavat tarjottu hinta (€/k-m<sup>2</sup>), kohteen rakentamisen laatu ja huoneistojakauma. Kilpailijat ilmoittavat osana tarjoutua rakentamisaikataulun sekä alustavan suunnitelman kohteelle toteutettavasta asuntorakentamisesta.

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

Kilpailuun voivat osallistua rakennusliikkeet, joilla on kunnan arvion mukaan riittävästi referenssejä aiemmista rakennuskohteista sekä riittävät resurssit toteuttaa rakennushanke. Kilpailuun osallistujat sitoutuvat noudattamaan tonttikilpailun vaatimuksia ja velvoitteita.

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.

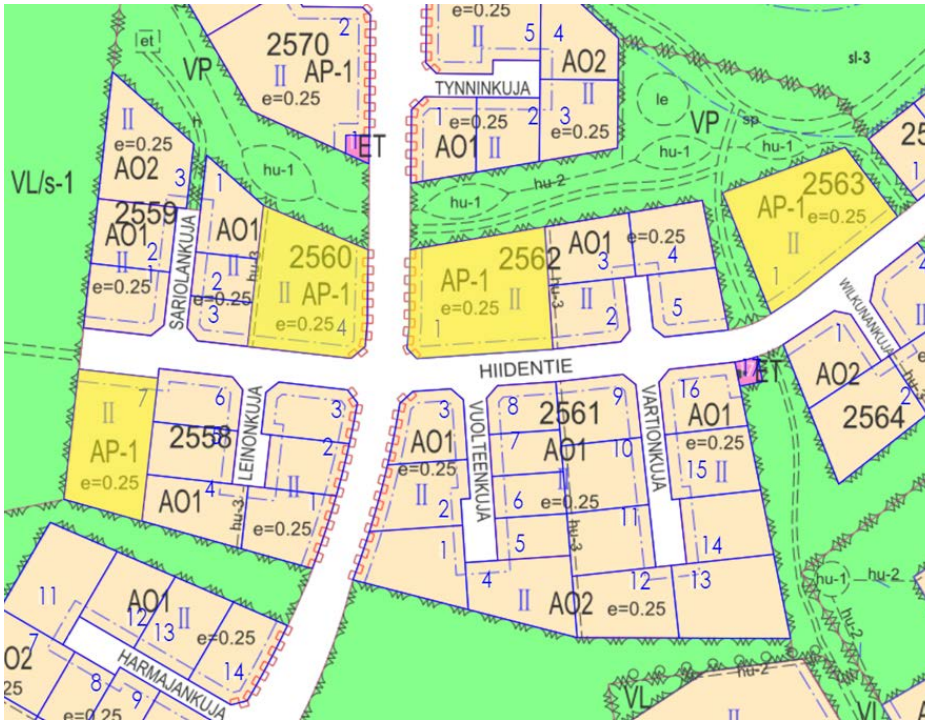
Kilpailuehdot sekä rakentamiseen ja varausmaksuun liittyvät velvoitteet ja aikataulu tulee huomioida. Rakentamisen on noudatettava alueelle laadittua rakentamistapaohjetta.



## Tonttien kuvaus

Asemakaavassa tontit ovat merkinnällä AP-1. Tonteille voi rakentaa kytkettyjä ja erillisiä pientaloja, sekä paritaloja asumistarkoituksiin yhtiömuotoisena asumisratkaisuna. Alueelle ei kuitenkaan voi rakentaa rivitaloja, sillä yhtenäinen pientalojen mittakaava halutaan säilyttää.

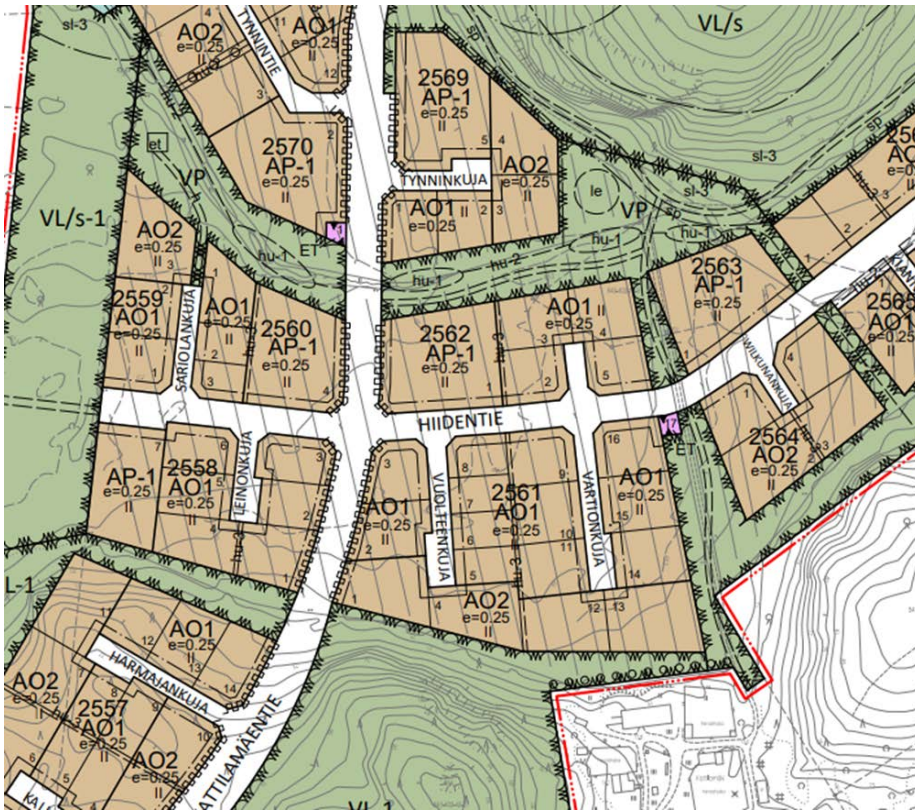
AP-1-tonteille tulee osoittaa autopaikkoja 1,5 kpl asuntoa kohden. Rakentamistapaohjeen mukaisesti julkisivujen tulee olla vaaleaa peittomaalattua puuverhouslautaa tai rappausta.



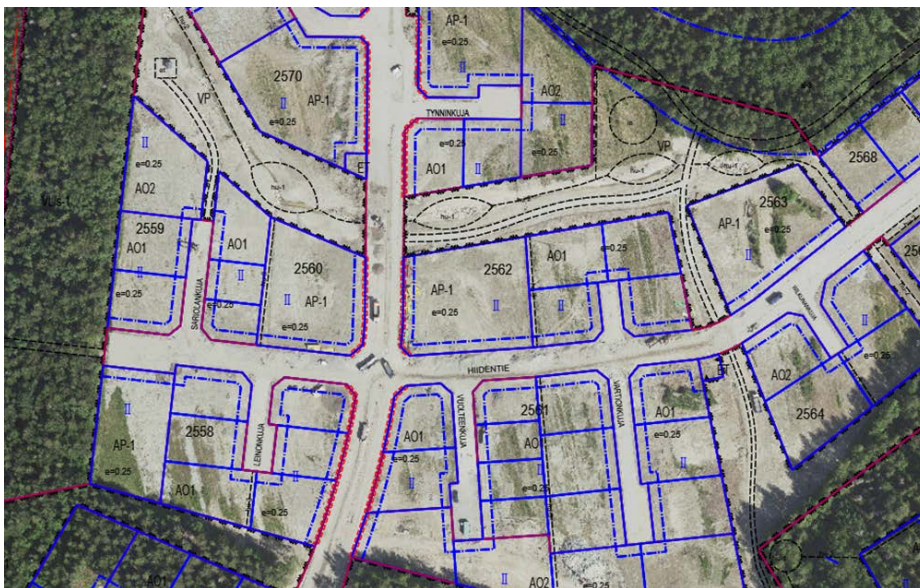
Kuva 2: Tarjouskilpailun kohteena olevat tontit merkattu keltaisella

Rakennusoikeudet määräytyvät tehokkuusluvun  $e=0,25$  mukaan.

- Kortteli 2558 tontti 7, jossa pinta-ala 2009 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus 502 k-m<sup>2</sup>.
- Kortteli 2560 tontti 4, jossa pinta-ala 2600 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus 650 k-m<sup>2</sup>.
- Kortteli 2562 tontti 1, jossa pinta-ala 2966 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus 741 k-m<sup>2</sup>.
- Kortteli 2563 tontti 1, jossa pinta-ala 2861 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus 715 k-m<sup>2</sup>.



Kuva 3. Asemakaavakarttaa alueelta



Kuva 4. Ilmakuva kilpailualueesta (Ilmakuva 2023).

## Kilpailun vaatimukset ja velvoitteet

Kilpailun voittaja sitoutuu noudattamaan tonttikilpailun 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

Nurmijärven kunnanhallituksen 05.06.2023 hyväksymän asumisen ohjelman tavoitteiden mukaisesti pienten asuntojen keskittymien muodostumista vältetään. 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 30 m<sup>2</sup>  
Kaksiöiden vähimmäispinta-ala on 45 m<sup>2</sup>  
Kolmiöiden vähimmäispinta-ala on 65 m<sup>2</sup>  
Neliöiden vähimmäispinta-ala on 80 m<sup>2</sup>

Huoneistopinta-alan tulee kasvaa suhteessa huoneiden lukumäärän lisäykseen vähintään 9 m<sup>2</sup>/lisähuone.

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

Tonteille tulee osoittaa autopaikkoja 1,5 kpl asuntoa kohden.

### Hulevedet

Hulevesien viivytystarve koskee myös tontteja. Heinojan uoman nykytilan ylläpito on huomioitava myös rakennusaikana.

### Rakentamisvelvoite

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

### Rakentamistapaohje

Alueelle on laadittu rakentamistapaohje (ohje hyväksytty 17.12.2019). Rakentamistapaohjetta noudatetaan ohjeellisena.



## Kilpailuaika ja tarjouksen jättäminen

Tarjouskilpailu kohteista alkaa 16.9.2024 klo 9:00 ja päättyy 14.10.2024 klo 12:00. Tarjoukset otetaan vastaan sähköisesti osoitteessa tonttihakemus(at)nurmijarvi.fi.

Kunta pidättää oikeuden hyväksyä tai hylätä tehdyt tarjoukset.

Ostotarjouksen tulee koskea osaa tai kaikkia tarjouskilpailussa olevia tontteja. Tarjouksessa täytyy olla selkeästi merkattuna, mitä tonttia tai tontteja tarjous koskee. 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 tarjous on saapunut perille hakuaikana. Myöhässä tulleita tarjouksia 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 parhaimman kokonaistarjouksen perusteella. Nurmijärven kunta pidättää oikeuden hylätä kaikki tarjoukset tai pyytää niihin tarkistuksia.

Tekemällä tarjouksen kilpailun kohteena olevista tontista tai tonteista, tarjouksen jättäjä hyväksyy tarjouspyynnössä mainitut vaatimukset ja velvoitteet.

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 asuntotyyppi.

Tarjoajaa pyydetään ilmoittamaan tarjouksessaan:

- Ostajan /vuokraajan tiedot
- alustava suunnitelma hankkeesta (millaisia asuntoja, mahdolliset energiaratkaisut) ja sen toteuttamisesta
- rakentamisen aikataulu
- tonteista tarjottava hinta (€/k-m<sup>2</sup>)

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

Mikäli kilpailun voittaja peruu tarjouksen, valitaan tilalle seuraavaksi parhaimman kokonaistarjouksen 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 miltei 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 tai ensimmäisen vuoden vuokrassa. 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 tontin saaja peruu varauksen. 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 miltei osin kilpailuehdotuksen tekijöille aiheutuneista kustannuksista.

## Lisätietoja tonttikilpailusta

### Tontin luovutus

maankäyttöinsinööri Riikka Niemi puh. 040 317 2926  
maankäyttöpäällikkö Tarja Kariniemi puh. 040 317 2310

### Mahdolliset karttatilaukset:

kaavoituksen asiakaspalvelu puh. 040 317 2394  
sähköposti: [kunta@nurmijarvi.fi](mailto:kunta@nurmijarvi.fi)  
nettisivu: [Kartat - Nurmijärvi \(nurmijarvi.fi\)](http://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-tekniikko 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 \(nurmijarvi.fi\)](http://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

### Liitteet

Kohteen ympäristön kaavatietoja löytyy Nurmijärven kunnan karttapalvelusta [Nurmijärven karttapalvelu \(nurmijarvi.fi\)](http://Nurmijärven karttapalvelu (nurmijarvi.fi))

Heinoja asemakaava ja selostus  
Rakentamistapaohje