

2.11.2017

-

## Rykmentinpuiston asuntontit Tuusulan Hyrylässä

Senaatti-kiinteistöt pyytää tarjouksia asuinkerrostaloteista / vastaavista määräaloista Tuusulan Hyrylässä (jäljempänä Tontti/Tontit)

- Tontti 5724/1 rakennusoikeus n. 7.000 k-m2
- Tontti 5724/2 rakennusoikeus n. 8.000 k-m2

Tonttien rakennusoikeus määritellään myöhemmin tehtävän tonttijaon yhteydessä

### Tarjoukset pyydetään jättämään seuraavien reunaehtojen mukaisesti:

- Tarjous pohjautuu vahvistettuun asemakaavaan.
- Tarjoukset tehdään yksikköhinnoin €/k-m2. Kokonaiskauppahinta määräytyy tonteille kohdistettavan rakennusoikeuden perusteella.
- Tarjous voi koskea molempia tai vain toista tonttia.
- Tarjouskilpailussa menestyneiden tarjoajien kanssa tehdään tonteista kiinteistökauppa 31.3.2018 mennessä.
- Kauppahinta maksetaan kaupantekotilaisuudessa. Ostaja voi tehdä myös vaihtoehtoisen tarjouksen, jossa kauppahintaa maksetaan rakennusvaiheittain enintään kolmen vuoden aikana. Tällöin maksamattomalle kauppahinnalle oltava turvaava vakuus.
- Tarjousten tulee olla voimassa 31.3.2018 asti



2.11.2017

Lisätietoja antaa:

Pekka Komulainen  
PKsubstanssi Oy  
050-62016  
pekka.komulainen@pksubstanssi.fi

## Tarjoukset

Tarjoukset pyydetään toimittamaan viimeistään:

**13.12.2017 klo 15.00** mennessä.

Osoitteella

Senaatti-kiinteistöt  
Kirjaamo  
PL 237, 00531 Helsinki  
Käyntiosoite: Lintulahdenkatu 5 A  
Lähetys tulee varustaa tekstillä:  
"KM Tuusula, Rykmentinpuiston keskus, Tontti 5724/1"  
ja/tai  
"KM Tuusula, Rykmentinpuiston keskus, Tontti 5724/2"

Tai sähköpostilla

[senaatti@senaatti.fi](mailto:senaatti@senaatti.fi)

Otsikon tulee olla:  
"KM Tuusula, Rykmentinpuiston keskus, Tontti 5724/1"  
ja/tai  
"KM Tuusula, Rykmentinpuiston keskus, Tontti 5724/2"

Senaatti-kiinteistöt pidättää oikeuden pyytää lisäselvityksiä tai tarkennettuja tarjouksia, hyväksyä kokonaisuuden kannalta edullisimmat tarjoukset tai hylätä kaikki tarjoukset.

Helsingissä 2.11.2017

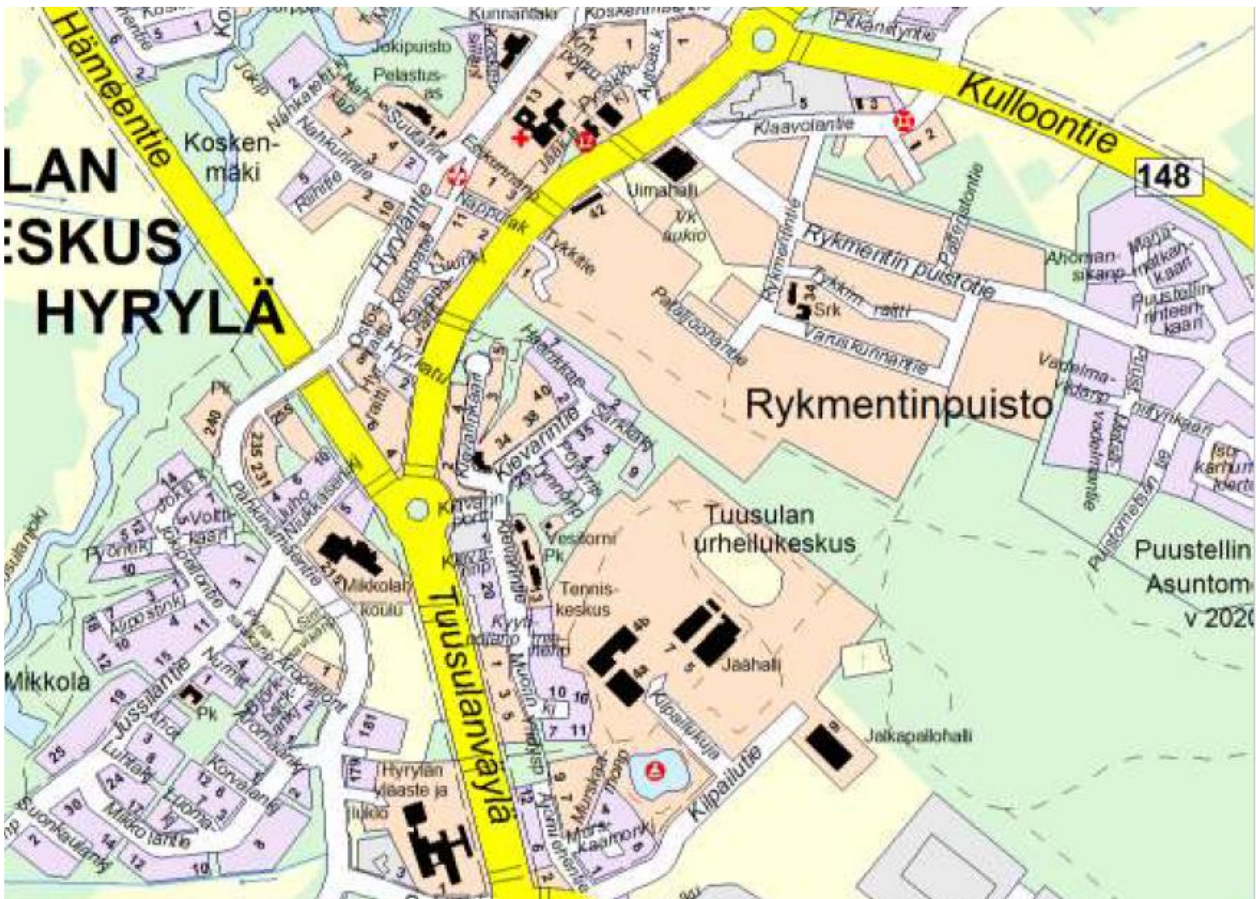
2.11.2017

## Tarjouspyynnön Liite A

## RYKMENTINPUISTON ALUE

## Tausta

Suomen valtio/Senaatti-kiinteistöt omistaa Tuusulan Hyrylässä osan Rykmentinpuiston alueesta, joka aikaisemmin on ollut Helsingin Ilmatorjuntarykmentin käytössä. Rykmentinpuisto sijoittuu Hyrylän keskustan itäpuolelle ja sinne on olemassa hyvät tieyhteydet ja hyvät seudulliset joukkoliikenneyhteydet. Hyrylän linja-autoasema sijaitsee alueen länsipuolella. Keravan rautatieasema ja Savion seisake sijaitsevat muutaman kilometrin päässä idässä. Lentoasema sijaitsee muutaman kilometrin päässä alueesta etelään. Sijainti seudullisessa viheralueverkostossa on erinomainen, Tuusulanjärvi ja Tuusulanjokilaakso sijaitsevat lähellä ja alueelta on viheryhteys Hyrylän urheilupuistoon. Tulevaisuudessa Rykmentinpuiston alueella asuu n. 15.000 ihmistä.



Kaava-alueen sijainti kartalla

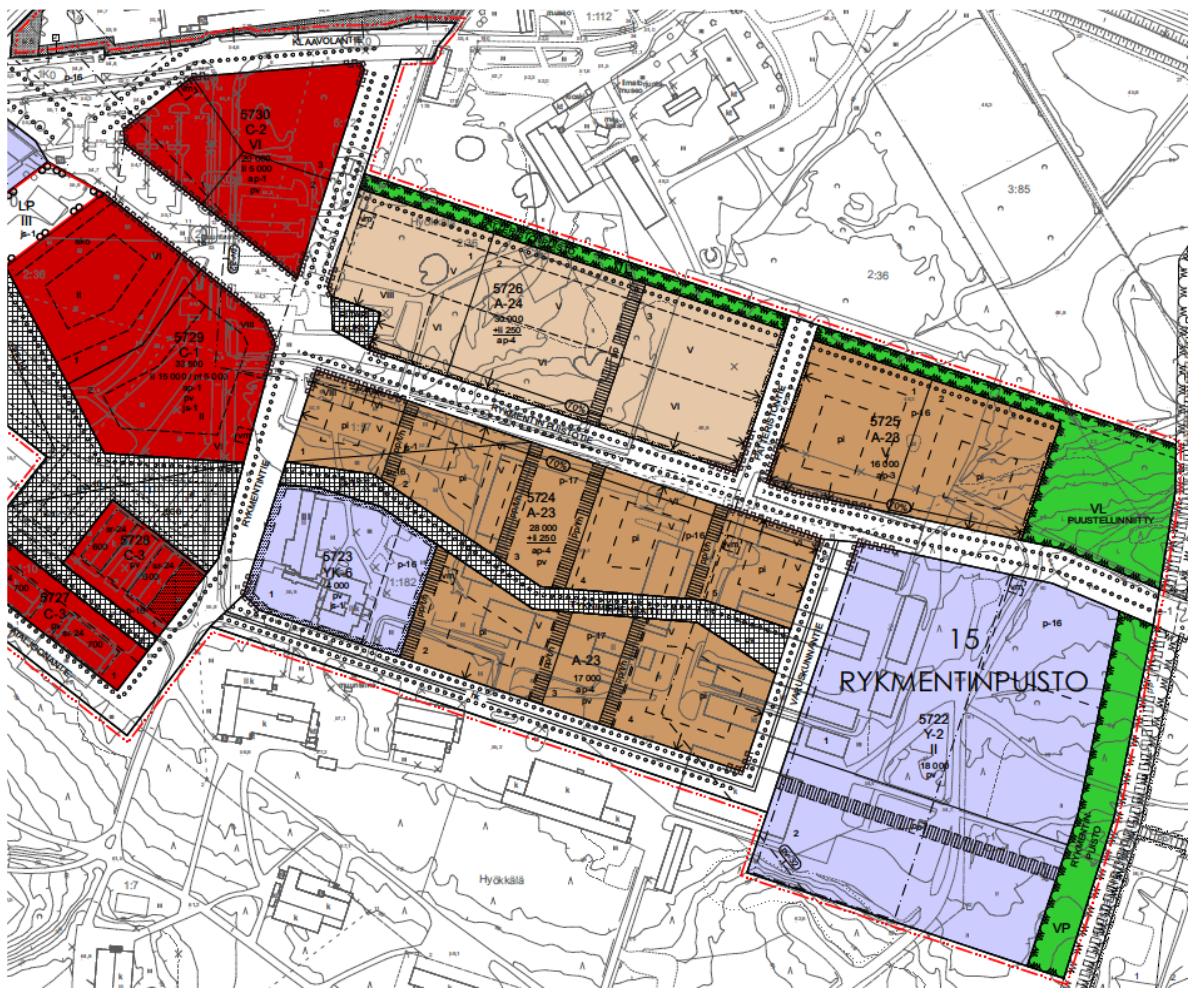
Senaatti-kiinteistöjen tavoitteena on löytää yhteistyökumppanit, jotka ostavat ja toteuttavat asemakaavan mukaiset asuntotontit ns. aloituskorttelissa.

2.11.2017

PKsubstanssi Oy on toiminut alueen kehittämisessä Senaatti-kiinteistöjen asiantuntijana.

### Asemakaava

Myytävät tontit ovat osa Rykmentinpuiston keskustan asemakaava-aluetta. Asemakaava on vahvistunut 28.6.2017. Alueelle on asuntorakentamisen lisäksi osoitettu korttelit mm. liikekeskukselle, koululle ja hyvinvointipalvelukeskukselle (HYPA). Rakennusoikeutta Rykmentinpuisto keskusta alueella on yhteensä 176.450 k-m<sup>2</sup>.



### Maankäyttösopimus

Asemakaavamuutokseen liittyen Tuusulan kunta ja Suomen valtio/Senaattikiinteistöt ovat sopineet maankäyttösopimuksessa mm. kunnallistekniikan rakentamisesta ja kunnallistekniikan korvauksista sekä yleisten alueiden luovuttamisesta kunnalle. Senaatti-kiinteistöt vastaa sopimuskorvausten suorittamisesta kunnalle. Ostajan vastuulle siirtyy ostettavien tonttien osalta:

- velvollisuus liittyä Kunnan vesi- ja jätevesihuoltoliikelaitoksen verkostoihin. Ostaja suorittaa liittymisestä liittymis- ja muut maksut liittymishetkellä voimassa olevien taksojen mukaan. . Mikäli

2.11.2017

joltain osin nykyiset liittymät on mahdollista siirtää ostajalle eri sopimuksella, suorittaa ostaja niistä Senaatti-kiinteistölle ao. laitoksen perimän taksan mukaisen korvauksen.

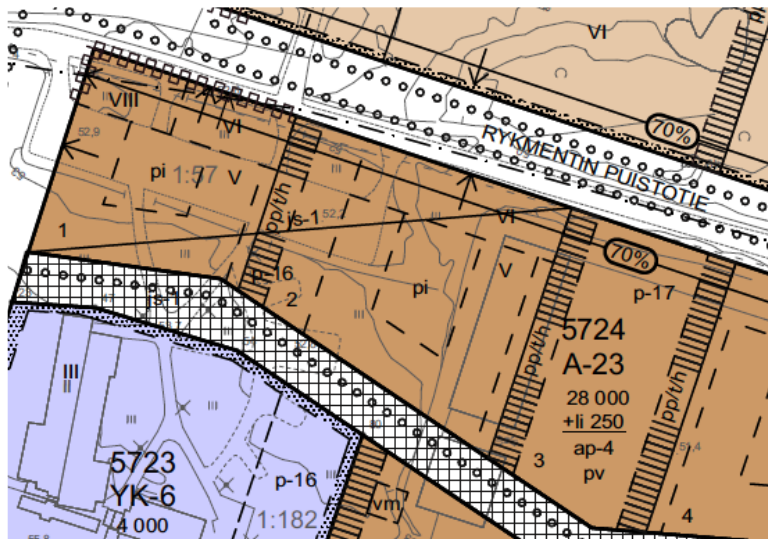
- Rakennushankkeiden edellyttämien johtojen ja kaapeleiden siirroista Ostaja sopii johtojen ja kaapeleiden omistajien kanssa.
- Ostaja luovuttaa kunnalle taiteen toteuttamista varten perustettuun taiderahastoon summan, joka on suuruudeltaan 3%:a tontin kauppahinnasta. Taiteeseen ohjattava raha maksetaan tonttihinnan päälle. Kerätyt varat käytetään Rykmentinpuiston alueella.

Sopimusalueella on tavoitteena, että ARA-vuokra ja asumisoikeustuotannon osuus on 20%.

### Myytävät tontit

Myytävät asuntotontit 5724/ 1 ja 2 sijaitsevat kaava-alueen länsipäässä rakennettavan Rykmentin Puistotien varrella. Rakennusten kerrosluku on V – VIII. Koko korttelin 5724 rakennusoikeus on 28.000 k-m2+ 250 k-m2 liiketilarakennusoikeutta. Kerrosala on korttelikohtainen, jolloin tonttijakoa tehtäessä kortteleihin voi muodostua erilaisilla tehokkuuksilla olevia tontteja. Myytävien tonttien osuus asuntorakennusoikeudesta on arviolta:

- Tontti 1 n. 7.000 k-m2
- Tontti 2 n. 8.000 k-m2



Tontit ovat rakentamiskelpoisia keväällä 2019. Tuusulan kunnalta saadun tiedon mukaan Rykmentin puistotie ja tonttiliittymät ovat valmiita vuoden 2019 loppuun mennessä.

### Pysäköintitalo

Pääosa korttelin 5724 autopaikoista on osoitettu tontille 3 rakennettavaan pysäköintitaloon. Tonttien 1 ja 2 Ostajat sitoutuvat suunnittelemaan ja rakentamaan LPA -tontille pysäköintitalon ja järjestämään pysäköintitalon hallinnan yhdessä korttelin muiden toteuttajien ("Muut toteuttajat") kanssa erikseen sovittavalla tavalla. Ostajat sitoutuvat luovuttamaan autopaikat alueen Muille toteuttajille omakustannushintaan. LPA-tontista ei makseta erillistä kauppahintaa, vaan se sisältyy myytävien asuntotonttien hintaan. Peruseriaate on, että rakentamis- ja käyttökustannukset jaetaan toteutettujen autopaikkojen mukaisessa suhteessa.

2.11.2017

Pysäköintitalo on rakennettava tonttien 1 ja 2 rakentamisen kanssa siten, että rakennuksilla on niiden valmistuttua käytettävissään asemakaavan edellyttämät autopaikat. Rakentamisen alkuvaiheessa voidaan osoittaa Rykmentinpuiston alueelta väliaikaisia autopaikkoja.

Mikäli Muiden toteuttajien hankkeiden toteutus tapahtuu oleellisesti myöhemmin tai Muut toteuttajat eivät ole tiedossa, kun pysäköintitaloa aletaan rakentaa, voidaan pysäköintitalo toteuttaa myös vaiheittain, jolloin Muut toteuttajat vastaavat pysäköintitalon loppunrakentamisesta omien hankkeidensa edellyttämässä aikataulussa.

Vaiheittainen toteutusmahdollisuus otetaan huomioon pysäköintitalon suunnittelussa.

## Maaperä

Myyjä ilmoittaa käytettävissään olevien tietojen perusteella, ettei myytävällä kiinteistöllä ole harjoitettu toimintaa, joka olisi aiheuttanut tai saattaisi aiheuttaa maaperän pilaantumista. Jos alueelta jatkossa löytyy maaperän pilaantumista, joka on aiheutunut ennen kaupanteko hetkeä, vastaa pilaantuneen maaperän puhdistamiskustannuksista ensisijaisesti pilaaja. Jos pilaajaa ei saada vastuuseen, toimitaan toissijaisesti pilaantuneen maan kunnostuksen suhteen seuraavasti:

Myyjä nimeää ympäristötekniikan asiantuntijan ja vastaa kustannuksellaan maaperän pilaantuneisuudesta ja maaperän kunnostamisesta johtuvien suunnitelmien, riskinarvioiden ja lupahakemusten laatimisesta sekä ympäristötekniikan valvonnasta. Kohteen alueen maaperän kunnostusta varten Myyjä laatii ilmoituksen pilaantuneen maaperän kunnostamisesta (ns. PIMA-ilmoitus). Ilmoitukseen liitetään pilaantuneisuuden ja kunnostustarpeen arviointi sekä kunnostussuunnitelma ns. PIMA-asetuksen (VNA 214/2007) mukaisesti.

Ostaja vastaa kustannuksellaan kaikista alueella tehtävän maarakentamisen ja sen yhteydessä massanvaihdolla suoritettavan maaperän kunnostuksen edellyttämistä maanrakennusurakan järjestelyistä (urakan kaupallisten ja teknisten asiakirjojen laatiminen, urakan kilpailutus, alihankintasopimukset jne.). Pilaantuneen maan kunnostamista koskevat urakka-asiakirjat tai urakka-asiakirjojen osat, sekä saadut urakkatarjoukset tulee tarkastaa Myyjän nimeämän ympäristötekniikan asiantuntijan kanssa ennen niiden hyväksyntää.

Mikäli kohteessa on viranomaispäätöksen mukaan kunnostustarve, Ostaja kunnostaa kohteen sinne saadun päätöksen mukaisesti Myyjän nimeämän ympäristötekniikan valvojan ohjeiden mukaan. Mahdollisesta maaperän kunnostamisesta viranomaispäätöksen mukaisesti aiheutuvia lisäkuluja, joihin Myyjä on velvollinen osallistumaan, ovat:

- Pilaantuneiden maa-ainesten kaivusta, kuljetuksesta ja vastaanotosta luvanvaraiseen loppusijoitukseen aiheutuvat lisäkustannukset
- Ympäristötekniikan valvonnan aiheuttamat kustannukset, sekä mahdollisten täydentävien tutkimusten kustannukset

Lisäkustannuksia määriteltäessä vertailukohtana pidetään vastaavan, pilaantumattoman maalajin kaivusta, kuormauksesta, kuljetuksesta ja loppusijoittamisesta toteutushetkellä tarjolla olevaan vastaanotto- ja maaperän kunnostuspaikkaan aiheutuvia kustannuksia. Myyjälle tuleviin lisäkustannuksiin ei sisällytetä Ostajan omia kustannuksia eikä tavanomaisia tontin rakentamiseen kuuluvia maankaivu-, louhinta-, kuljetus-, vastaanotto- yms. kustannuksia, eikä myöskään viranomaispäätöksen mukaiset tavoitearvot alittavien maa-ainesten aiheuttamia kustannuksia, tai myytävälle tontille tuotavien täyte- tms. maiden materiaali- ja kuljetus- yms. kustannuksia.

2.11.2017

Myyjällä täytyy olla mahdollisuus osallistua sen vastuulle tulevien kustannusten muodostumiseen liittyvään päätöksentekoon. Ostaja on velvollinen pitämään Myyjä ja hänen osoittama asiantuntija ennakkoon kirjallisesti tiedotettuina kohteen toteutukseen vaikuttavista tekijöistä ja päätöksistä ja tarvittaessa varattava heille mahdollisuus osallistua päätöksentekoon. Kustannusten muodostumiseen vaikuttavien tekijöiden tiedottamisen laiminlyönti Ostajan toimesta rajaa Myyjän kustannusvastuuta tässä kauppakirjassa esitetyistä laiminlyöntiä koskeneiden suoritteiden osalta. Maaperästä mahdollisesti löytyvien hyötykäytettävien jätejakeiden (MARA-asetuksen mukaisesti) poistamisesta Ostaja vastaa kustannuksellaan. Muiden jätejakeiden osalta Myyjä vastaa ko. jätejakeiden aiheuttamista lisäkustannuksista edellä esitettyjen pilaantuneiden maa-ainesten periaatteiden mukaisesti. Myyjän korvausvelvollisuus koskee niitä yllä mainittuja kustannuksia, jotka syntyvät viiden vuoden kuluessa tämän kaupan allekirjoituksesta.

### Lisätietoja

Lisätietoja kohteesta antaa:

Pekka Komulainen  
PKsubstanssi Oy  
p. 050-62016  
[pekka.komulainen@pksubstanssi.fi](mailto:pekka.komulainen@pksubstanssi.fi)

### Liitteet

Liiteaineisto on saatavilla internetsivuilta [www.senaattimyy.fi](http://www.senaattimyy.fi).  
Kts. myös [www.rykmentinpuisto.fi](http://www.rykmentinpuisto.fi)

1. Asemakaavakartta,määräykset
2. Kaavaselostus
3. Rakennustapaohje
4. Havainnekuva 24.4.2017