

8.5.2018

Olympiakasarmi, Rykmentinpuisto Tuusulan Hyrylässä

Senaatti-kiinteistöt pyytää tarjouksia Rykmentinpuiston alueella olevasta Olympiakasarmien rakennuksesta ja sille osoitettavasta n.7000 m²:n suuruisesta määräalasta Tuusulan Hyrylässä (jäljempänä Olympiakasarmi)

Tarjoukset pyydetään jättämään seuraavien reunaehtojen mukaisesti:

- Tarjoukset tehdään Olympiakasarmien osalta kokonaishintaisena. Kiinteistöistä tehdään lopullinen kauppa 30.9.2018 mennessä.
- Tarjouksessa tulee kuvata tavoiteltava käyttötarkoitus ja liikeidea sekä näkemys mahdollisesti tavoiteltavasta uudisrakennusoikeuden määrästä. Tarjoukseen voi sisällyttää omia viitesuunnitelmia.
Tarjousten käsittelyn yhteydessä tulee selvittää erityisesti hankkeen soveltuvuus olympiakasarmien suojelutavoitteisiin sekä ympäristöön.
- Olympiakasarmille osoitetaan siinä harjoitettavan toiminnan tarvitsema määräala asemakaavaluonnoksissa esitettyjen periaatteiden mukaisesti.
- Ostaja vastaa hankkeen mahdollisesti vaativasta kaavamuutoksesta tai poikkeusluvasta. Mikäli ostaja haluaa kohteeseen uudisrakennusoikeutta, vastaa ostaja kunnan siitä mahdollisesti perimistä maankäyttömaksuista. Myyjä ei vastaa siitä, että lopullisessa kaavassa kohteeseen osoitetaan uudisrakennusoikeutta.
- Olympiakasarmien rakennus myydään kehitettäväksi ja peruskorjattavaksi, Rakennuksesta on laadittu kuntokartoitus nykyisen kaltaisessa käyttötarkoituksessa. Myyjä ei ota vastuuta rakennuksen teknisestä kunnosta.
- Tarjousten tulee olla voimassa 30.9.2018 asti



8.5.2018



Kuva: Ilmakuva Rykmentipuiston alueesta

Lisätietoja antaa:

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

Tarjoukset

Tarjoukset pyydetään toimittamaan viimeistään:

19.6.2018 klo 15.00 mennessä.

Osoitteella

Senaatti-kiinteistöt
Kirjaamo
PL 237, 00531 Helsinki
Käyntiosoite: Lintulahdenkatu 5 A
Lähetys tulee varustaa tekstillä:
"Olympiakasarmi"

Tai sähköpostilla

senaatti@senaatti.fi

Otsikon tulee olla:
"Olympiakasarmi"

8.5.2018

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

Helsingissä 8.5.2018

Otto Virenius



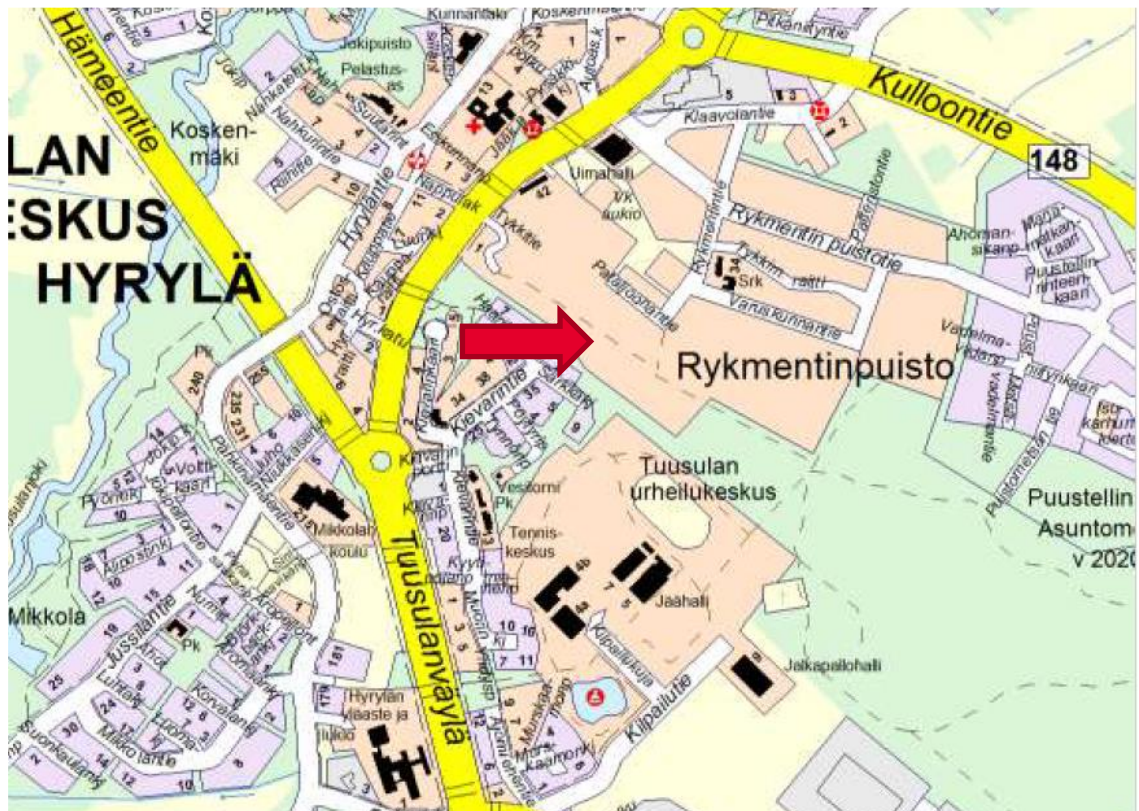
8.5.2018

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 joukkoliikennedyhteydet. 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

8.5.2018

Senaatti-kiinteistöjen tavoitteena on löytää yhteistyökumppani, joka ostaa ja kehittää Olympiakasarmin kiinteistön .

PKsubstanssi Oy on toiminut alueen kehittämisessä Senaatti-kiinteistöjen asiantuntijana.

Asemakaava

Rykmentinpuistoa kaavoitetaan useassa vaiheessa. Keskustan asemakaava on vahvistunut 28.6.2017. Keskustan alueelle on asuntorakentamisen lisäksi osoitettu korttelit mm. liikekeskukselle, koululle ja hyvinvointipalvelukeskukselle . Olympiakasarmi sijaitsee Keskustan kaava-alueen eteläpuolella. Alueelle ei ole vielä tehty asemakaavamuutosta.

Koko Rykmentinpuistosta on tehty asemakaavaluonnokset, joiden pohjalta asemakaavaehdotukset laaditaan. Asemakaavaluonnoksissa Olympiakasarmi on asuinkerrostalojen korttelialuetta, jolle on osoitettu Olympiakasarmirakennuksen lisäksi uudisrakennusoikeutta 1500 k-m². Lopullinen kaavaratkaisu, tontin koko ja muoto yms. ratkaistaan asemakaavaprosessin yhteydessä.



Rykmentinpuiston asemakaavaluonnos VE1

8.5.2018

Olympiakasarmien rakennus

Olympiakasarmi on alun perin rakennettu vuonna 1952. Rakennus on perustettu betonianturoille maanvaraisesti ja perusmuuri on betonirakenteinen.

Alapohjana on maanvarainen betonilaatta. Ulkoseinät ovat kiviainesrakenteisia ja niissä on rappauspinnoite, vesikate on saumapelti ja kattomuoto harjamallinen. Kantavana runkona ovat betonipilarit, -palkit ja – laatat sekä osin -seinät ja ulkovaipan muuratut seinät.

Rakennuksessa on kellari ja kaksi maanpäällistä kerrosta sekä ullakko. Rakennuksen bruttoala on n. 4700 brm² ja tilavuus n. 9900 m³. Laajuustiedot ovat suuntaa-antava. Rakennus on liitetty kaukolämpöön. Asemakaavaluonnoksissa olympiakasarmien rakennus on merkitty sr- merkinnällä. Ostajan on huomioitava kohteen kulttuurihistoriallinen arvo sekä rakennussuojelun velvoitteet hankkeen suunnittelussa ja toteutuksessa. Ostaja neuvottelee Museoviraston kanssa hankkeeseensa liittyvistä yksityiskohdista.



Rakennuksissa on tehtävä lähitulevaisuudessa peruskorjaustoimenpiteitä. Ostaja hyväksyy kiinteistön ja rakennuksen siinä kunnossa ja niine varusteineen kuin ne ovat kaupantekohetkellä. Kiinteistön ja rakennuksen kunto on huomioitava tarjoushinnassa eikä Myyjä vastaa tulevaisuudessa tarvittavista korjauksista eikä muista kiinteistön ja/tai rakennuksen kunnan aiheuttamista vaatimuksista. Rakennuksista on tehty kuntoarvio vuonna 2008. Myyjä ei vastaa kuntoarvion oikeellisuudesta eikä

8.5.2018

kattavuudesta. Ostajalla on oikeus tehdä omia selvityksiään rakennusten kunnosta haluamassaan laajuudessa ennen lopullisen kaupan tekemistä.



Maankäyttösopimus

Asemakaavamuutoksiin liittyen Tuusulan kunta ja Suomen valtio/Senaattikiinteistöt sopivat maankäyttösopimuksessa mm. kunnallistekniikan rakentamisesta ja kunnallistekniikan korvauksista sekä yleisten alueiden luovuttamisesta kunnalle. Senaatti-kiinteistöt vastaa sopimuskorvausten suorittamisesta kunnalle. Ostajan vastuulle siirtyy :

- velvollisuus liittyä Kunnan vesi- ja jätevesihuoltoliikelaitoksen verkostoihin. Ostaja suorittaa liittymisestä liittymis- ja muut maksut liittymishetkellä voimassa olevien taksojen mukaan. Mikäli 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 kauppahinnasta. Taiteeseen ohjattava raha maksetaan kauppahinnan päälle. Kerätyt varat käytetään Rykmentinpuiston alueella.

Kunnallistekniset liittymät

Rakennukset on liitetty Tuusulan vesilaitoksen vesi- ja viemäriverkostoon. Kauppaan sisältyy niissä olevat nykyiset liittymät. Ostaja vastaa mahdollisesti tarvitsemistaan liittymien suurentamisesta tai muuttamisesta.

8.5.2018

Alueen muu sisäinen kunnallistekniikka ja kunnallistekniset liittymät ovat Myyjän omistuksessa ja palvelevat Olympiakasarmien lisäksi myös Rykmentinpuiston alueella olevia muita Myyjän omistamia rakennuksia. Kaupan kohteeseen ei sisälly sähkö- ja kaukolämpöliittymät, vaan ostaja hankkii ne kustannuksellaan ao. laitoksilta. Ostaja on velvollinen hankkimaan omat kunnallistekniset liittymänsä (sähkö, kaukolämpö) kuuden (6) kuukauden aikana siitä, kun ko verkkoon on mahdollista liittyä. Mikäli joltain osin liittymät on mahdollista siirtää ostajalle eri sopimuksella, suorittaa ostaja niistä Myyjälle ao. laitoksen perimän taksan mukaisen korvauksen.

Mahdollisesti tarvittavista väliaikaisjärjestelyistä tehdään erilliset sopimukset. Ostaja sitoutuu maksamaan Myyjälle käyttämästään vedestä, sähköstä ja kaukolämmöstä aiheutuneet kustannukset siihen asti, kun kiinteistöllä on omat liittymät.

Maaperä

Määräalla ei ole myyjän tietojen mukaan ollut tai harjoitettu maaperää tai pohjavettä pilaavaa tai ongelmajätteitä aiheuttavaa toimintaa. Mikäli kuitenkin rakennustöihin liittyvässä maankaivuvaiheessa ilmenee sellaisia maa-aineksia, jotka vaativat puhdistamista tai kuljetusta maankaatopaikalle/ ongelmajäte-käsittelylaitokseen ja siellä käsittelyä, vastaa Myyjä näistä kaikista ylimääräisistä suunnittelu-, työjohto-, tutkimus-, kaivu-, kuljetus- ja jätteenkäsittelymaksuista siihen asti, että Kehityshanke on saanut viranomaisen käyttöönottoluvan.

Selvyyden vuoksi todetaan, että ylimääräisillä kustannuksilla tarkoitetaan kaikkia niitä maaperän ja/tai pohjaveden puhdistamisesta aiheutuvia kustannuksia, joita ei olisi aiheutunut, mikäli maaperä ja/tai pohjavesi ei olisi pilaantunut. Pilaantunut ja/tai saastunut maa-alue, maaperä ja/tai pohjavesi puhdistetaan ympäristöviranomaisen antaman ohjeen, päätöksen tai luvan mukaisesti ympäristöviranomaisten hyväksymällä tavalla ja muissakin tapauksissa mahdollisimman edullisin kustannuksin.

Tonteilla ei ole myyjän tietojen mukaan ollut tai harjoitettu maaperää tai pohjavettä pilaavaa tai ongelmajätteitä aiheuttavaa toimintaa.

Mikäli kuitenkin myöhemmin ilmenee sellaisia maa-aineksia, jotka vaativat puhdistamista tai kuljetusta maankaatopaikalle/ongelmajättekäsittelylaitokseen ja siellä käsittelyä, vastaa Myyjä näistä ylimääräisistä kaivu-, kuljetus- ja jätteenkäsittelymaksuista.

Selvyyden vuoksi todetaan, että ylimääräisillä kustannuksilla tarkoitetaan kaikkia niitä maaperän ja/tai pohjaveden puhdistamisesta aiheutuvia kustannuksia, joita ei olisi aiheutunut, mikäli maaperä ja/tai pohjavesi ei olisi pilaantunut. Pilaantunut ja/tai saastunut maa-alue, maaperä ja/tai pohjavesi puhdistetaan ympäristöviranomaisen antaman ohjeen, päätöksen tai luvan mukaisesti ympäristöviranomaisten hyväksymällä tavalla ja muissakin tapauksissa mahdollisimman edullisin kustannuksin.

Edellä mainittu vastuu ylimääräisistä lisäkustannuksista päättyy viimeistään viiden (5) vuoden kuluttua omistusoikeuden siirtymisestä, ellei tontin ostaja ole siihen mennessä ilmoittanut kirjallisesti ja asianmukaisesti dokumentteihin perustuen vaatimuksiaan.

Mikäli asemakaavan mukainen tontti/rakennuspaikka on rakentunut edellä mainittua aikaa ennen, vastuu päättyy rakennetun tontin/rakennuspaikan osalta siihen, kun rakennettu kohde on otettu käyttöön.

8.5.2018

Lisätietoja

Lisätietoja kohteesta antaa:

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

Liitteet

Liiteaineisto on saatavilla internetsivuilta www.senaattimyy.fi.
Kts. myös www.rykmentinpuisto.fi

1. Asemakaavaluonnokset VE 1 ja VE 2
2. Asemakaavaselostus 11.12.2013
3. Rakennustapaohje (keskusta)
4. Havainnekuva
5. Piirustukset Olympiakasarmi
6. Kuntoarvio ISS 28.1.2008