

Rykmentinpuiston asuntontit Tuusulan Hyrylässä

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

- | | |
|------------------------|------------------------------|
| - Tontti 5724/4 | rakennusoikeus n. 7.300 k-m2 |
| - Tontti 5724/ 5 osa A | rakennusoikeus n.3.100 k-m2 |
| - Tontti 5724/ 5 osa B | rakennusoikeus n.2.600 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 kaikkia tai vain yhtä tonttia/tontinosaa
- Tarjouskilpailussa menestyneiden tarjoajien kanssa tehdään tonteista kiinteistökauppa 31.1.2019 mennessä.
- Kauppahinta maksetaan kaupantekotilaisuudessa. Ostaja voi tehdä myös vaihtoehtoisen tarjouksen, jossa osa kauppahinnasta maksetaan rakennusvaiheittain enintään kahden vuoden aikana. Tällöin maksamattomalle kauppahinnalle on oltava turvaava vakuus.
- Tarjousten tulee olla voimassa 31.1.2019 asti



19.9.2018

Click here to

Lisätietoja antaa:

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

Tarjoukset

Tarjoukset pyydetään toimittamaan viimeistään:

24.10.2018 klo 15.00 mennessä.

Osoitteella

Senaatti-kiinteistöt
Kirjaamo
PL 237, 00531 Helsinki
Käyntiosoite: Lintulahdenkatu 5 A
Lähetys tulee varustaa tekstillä:
"KM Tuusula, Rykmentinpuiston keskus

Tai sähköpostilla

senaatti@senaatti.fi

Otsikon tulee olla:
"KM Tuusula, Rykmentinpuiston keskus

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

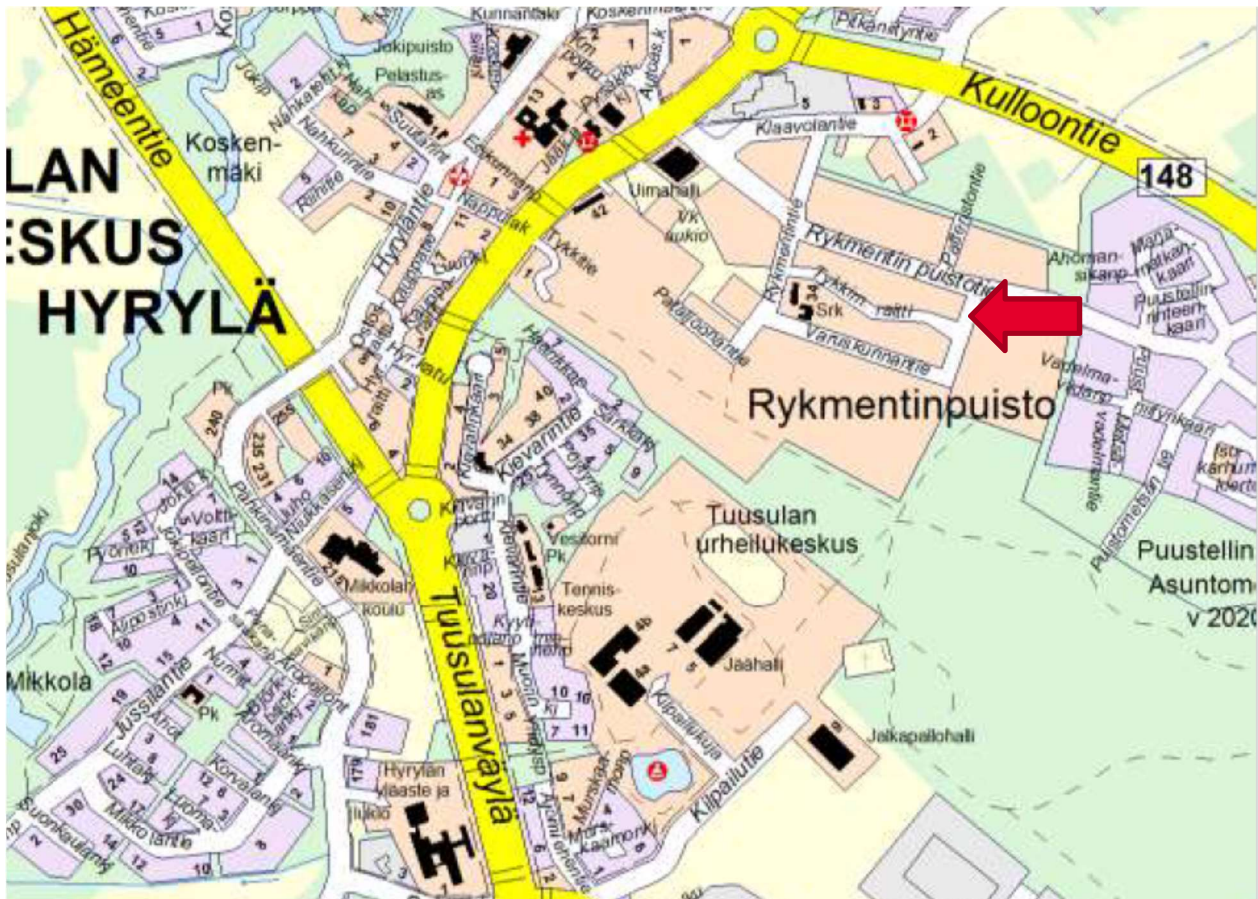
Helsingissä 19.9.2018

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 joukkoliikennedytykset. Hyrylän linja-autoasema sijaitsee alueen länsipuolella. Keravan rautatieasema ja Savion seisake sijaitsevat muutaman kilometrin päässä idässä. Lentoasema sijaitsee n. 15 minuutin ajomatkan 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

Alueen rakentaminen käynnistyy vuoden 2019 aikana. Senaatti-kiinteistöt on myynyt aloituskorttelin 5724 tontit 1 ja 2 Avain Yhtiöt Oy:n perustamille asunto-osakeyhtiöille (jäljempänä Avain Yhtiöt), joka vastaa myös aloituskorttelia palvelevan pysäköintilaitoksen toteuttamisesta tontille 3.

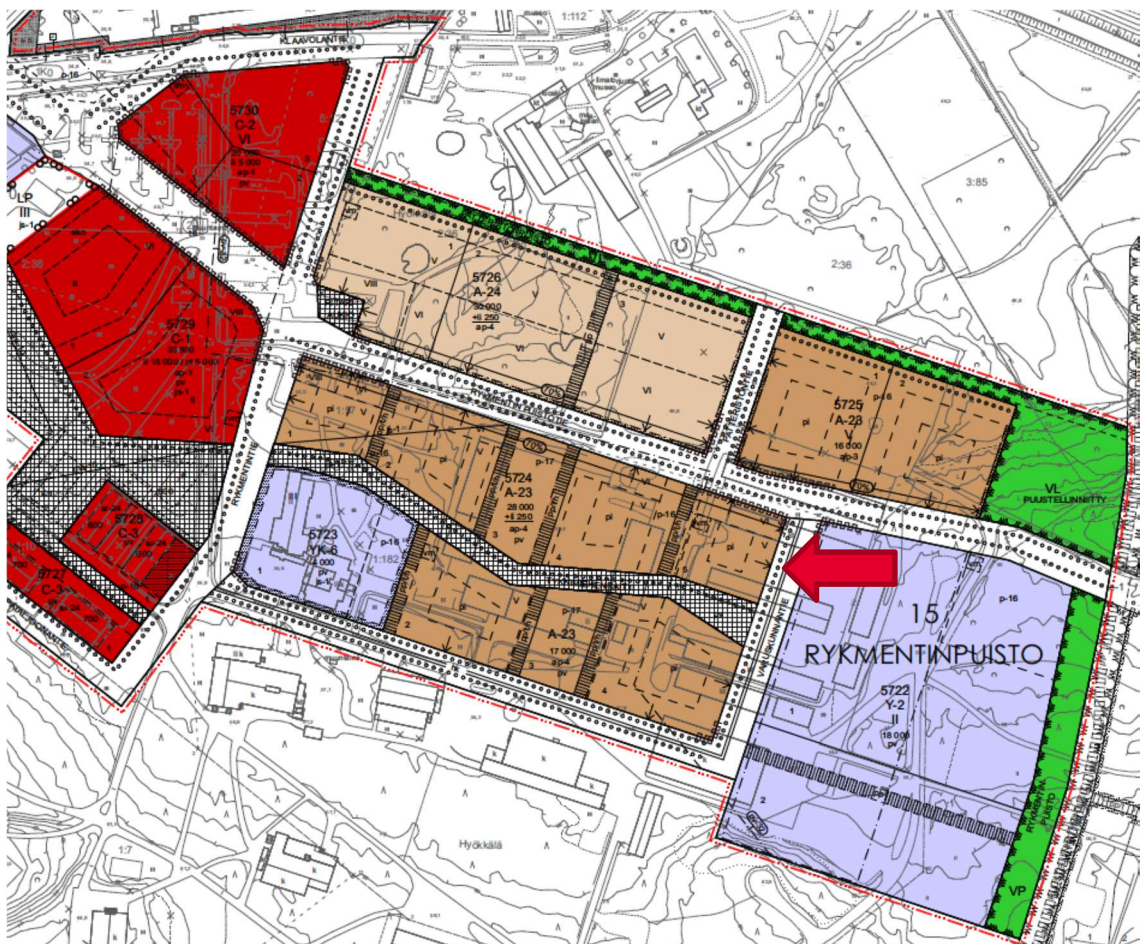
Korttelin 5729 tontista 1 on tehty esisopimus A-Kruunun kanssa ja kortteli 5726 on varattu ns. HYPA hankkeelle. Rykmentinpuiston Puustellinmetsän alueella pidetään asuntomessut v. 2020. Lisätietoja Rykmentinpuistosta on myös nettisivuilla www.rykmentinpuisto.fi.

Senaatti-kiinteistöjen tavoitteena on löytää yhteistyökumppanit, jotka ostavat ja toteuttavat asemakaavan mukaiset asuntotontit 4 ja 5 ns. aloituskorttelissa.

PKsubstanssi Oy on toiminut alueen kehittämisessä Senaatti-kiinteistöjen asiantuntijana.

Asemakaava

Myytävät tontit ovat osa Rykmentinpuiston keskustan asemakaava-alueita. 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-m².



Myytävät tontit

Myytävät asuntotontit 5724/ 4 ja 5 sijaitsevat kaava-alueen länsipäässä rakennettavan Rykmentin Puistotien varrella. Rakennusten kerrosluku on V – VI. 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 4 (n. 5034 m²) n. 7300 k-m²
- Tontti 5 (n. 3939 m²) n. 5.700 k-m²

Tontti 5 on mahdollista tarjota kahdessa osassa: Rykmentin puistotien puoleisessa osassa 5A on rakennusoikeutta n. 3100 k-m² ja Tykkimiehenraitin puoleisessa osassa 5B n. 2600 k-m². Tontin omistus jaetaan rakennusoikeuksien suhteessa ja tontista tehdään hallinnanjakosopimus. Vaihtoehtoisesti tehdään tonttijako ja tarvittavat rasitesopimukset.

Tontille 5 on asemakaavassa esitetty varaus muuntamolle. Tuusulan kunta, Caruna ja Avain Asunnot ovat alustavasti sopineet, että muuntamo sijoitettaisiin tontille 3 rakennettavaan pysäköintilaitokseen.

Tonttien 4 ja 5 rajalle on asemakaavassa esitetty ohjeellinen paikoitukseen varattua alue p-16 sekä korttelin läpi kulkeva jalankulkutie- ja pyöräilytiealue, jolla huolto- ja tontilleajo on sallittu (pp/t/h). Tonttien 4 ja 5 ostajat suunnittelevat ja toteuttavat em. alueet yhteistyössä ja vastaavat sen rakentamis- ja ylläpitokustannuksista kerrosalojen mukaisessa suhteessa. Paikoitusalueelle toteutettavia autopaikkoja hallitaan kerrosalojen mukaisessa suhteesta. Em oikeuksista ja velvollisuuksista laaditaan erilliset rasite- tms. sopimukset.



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 ostaja Avain-yhtiöt suunnittelevat ja rakennuttavat LPA -tontille pysäköintitalon ja järjestävät pysäköintitalon hallinnan yhdessä korttelin muiden toteuttajien ("Muut toteuttajat") kanssa erikseen sovittavalla tavalla. Avain-Yhtiöt luovuttavat autopaikat alueen Muille toteuttajille omakustannus-hintaan.

Pysäköintitalon toteutusmalli on kuvattu liitteessä 5.

Maankäyttösojimus

Asemakaavamuutokseen liittyen Tuusulan kunta ja Suomen valtio/Senaattikiinteistöt ovat sopineet maankäyttösojimuksessa mm. kunnallistekniikan rakentamisesta ja kunnallistekniikan korvauksista sekä yleisten alueiden luovuttamisesta kunnalle. Senaatti-kiinteistöt vastaa sojimuskorvausten 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 joltain osin nykyiset liittymät on mahdollista siirtää ostajalle eri sojimuksella, 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.

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

Maaperä

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, menetellään liitteessä 6 kuvatulla tavalla.

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.

Rakennusten purkaminen

Myyjä purkaa Kiinteistöllä sijaitsevat rakennukset maantasoon asti Myyjän ja Ostajan erikseen sojimassa aikataulussa. Ostaja on velvollinen kustannuksellaan poistamaan

19.9.2018

Click here to

uudisrakentamisen edellyttämässä laajuudessa Kiinteistöllä tai sen maaperässä mahdollisesti olevat rakennus- tai muut jätteet ja vanhat rakenteet, kuten johdot, putket, pylvääät, asfaltoinnin, perustukset tai muut vastaavat.

Markkinointiyhteistyö

Tuusulan kunta, Senaatti-kiinteistöt ja Rykmentinpuiston alueen toteuttajat ja kiinteistöjen omistajat tekevät yhteistyötä Rykmentinpuiston markkinoinnissa erikseen sovittavilla tavoilla esim:

- www.rykmentinpuisto.fi nettisivujen hyödyntäminen
- aktiivinen tiedottaminen alueen hankkeista ja tapahtumista
- yhtenäinen ilme esim työmaa-aidoissa yms.

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. Asemakaavakartta,määräykset
2. Kaavaselostus
3. Rakennustapaohje
4. Havainnekuva
5. Pysäköintitalon toteutusmalli, -laskelma ja suunnitelma
6. Pima suoritusvastuu, Golder 3.9.22018

Liite 5

LPA-TONTTI JA PYSÄKÖINTIYHTIÖ

Pääosa korttelin 5724 autopaikoista on osoitettu tontille 3 rakennettavaan pysäköintitaloon. Avain Yhtiöt sitoutuu tonttien 1 ja 2 ostajana suunnittelemaan ja toteuttamaan LPA -tontille 3 pysäköintitalon ja järjestämään pysäköintitalon hallinnan yhdessä korttelin muiden toteuttajien ("**Muut toteuttajat**") kanssa erikseen sovittavalla tavalla. Peruseriaate on, että rakentamis- ja käyttökustannukset jaetaan toteutettujen autopaikkojen mukaisessa suhteessa. Ostaja sitoutuu luovuttamaan autopaikkaosakkeet alueen Muille toteuttajille omakustannushintaan. Pysäköintitaloa omistamaan on perustettu Kiinteistöosakeyhtiö Tuusulan Masi.

Pysäköintitalon omakustannushinta saadaan laskemalla yhteen todelliset, lunastushetkellä sitoutuneet kustannukset. Mikäli lunastus tapahtuu ennen pysäköintitalon valmistumista, ostaja vastaa myös lunastushetken jälkeen pysäköintipaikkojen kaikista omiin autopaikkoihin kohdistuvista tulevista toteutuskustannuksista. Kustannuksiin lasketaan rakentamiskustannukset, suunnittelukustannukset, liittymäkustannukset, rakennusaikainen rahoituskustannus ja rakennuttamiskustannus. Rakennuttamiskustannus määritetään Haahtelan kustannuslaskentamallin mukaisella rakennuttamiskustannus prosentilla. Pysäköintitalon tontille ei lasketa erillistä hintaa, vaan se sisältyy myytyjen/myytävien asuntotonttien hintaan. Saatu kokonaissumma jaetaan toteutettavien autopaikkojen määrällä, josta saadaan kustannus per autopaikkaosake, joka on myös kauppahinta per autopaikkaosake. Mikäli autopaikkaosakkeita joudutaan pitämään pysäköintitalon valmistumisen jälkeen valmiina autopaikkaosakkeiden myyjän taseessa, lasketaan korkokustannusta myös valmistumisen ja myyntiajankohdan väliselle ajalle em. omakustannushinnan päälle. Laskelmissa korkokuluna käytetään todellista rahoituskulua (esim. pysäköintiyhtiön yhtiölaina) tai mikäli sitä ei voida määritellä käytetään 4,5 % korkokantaa.

Korttelin 5724 tonttien 4 ja 5 tulevat ostajat sitoutuvat vastaavasti lunastamaan asemakaavan edellyttämät autopaikkaosakkeet Ostajalta ja/tai tekemään tarvittavat toteutus-, merkintä- ja käyttö sopimukset sekä muut mahdolliset pysäköintiyhtiötä koskevat sopimukset. Sopimusten tarkemmista ehdoista, osakkeiden merkintähinnoista, pysäköintilaitoksen käytöstä ja ylläpidosta perittävistä maksuista sekä muista vastaavista päättää pysäköintiyhtiö Senaatti-Kiinteistöjen ja/tai Muiden toteuttajien kanssa sovittujen periaatteiden mukaisesti ennen pysäköintitalon rakentamista. Tonttien 4 ja 5 ostajien eli Muiden toteuttajien tulee lunastaa autopaikkaosakkeet viimeistään yhden (1) kuukauden kuluessa siitä, kun Senaatti-kiinteistöt on tehnyt tonttikaupat Muiden toteuttajien kanssa, elleivät Avain Yhtiöt ja Muut toteuttajat toisin sovi.

Avain Yhtiöt vastaa siitä, että pysäköintitalo rakennetaan tonttien 1 ja 2 rakentamisen yhteydessä siten, että kortteliin 5724 tonteille rakennettavilla rakennuksilla on niiden valmistuessa ja viranomaisen hyväksyessä ne käyttöön, käytettävissään asemakaavan edellyttämät autopaikat. Rakentamisen alkuvaiheessa voidaan väliaikaisesti osoittaa Rykmentinpuiston alueelta väliaikaisia pysäköintialueita autopaikoitukseen Senaatti-kiinteistöjen kanssa erikseen sovittavin tavoin ja ehdoin, edellyttäen että Tuusulan rakennusvalvontaviranomaiset hyväksyvät ehdotetun järjestelyn.

Pysäköintitalo tulee kuitenkin rakentaa viimeistään 31.12.2023 mennessä.