

SENAATTI MYY:

TUUSULA, RYKMENTINPUISTO

KESKUSKORTTELI 5729



LIIKEKESKUS- JA ASUINKORTTELI

SISÄLLYSLUETTELO

1. Johdanto

2. Kohteen yleistiedot

3. Sijainti

4. Kaava- ja kiinteistötiedot

5. Maaperä

6. Myyntiprosessi

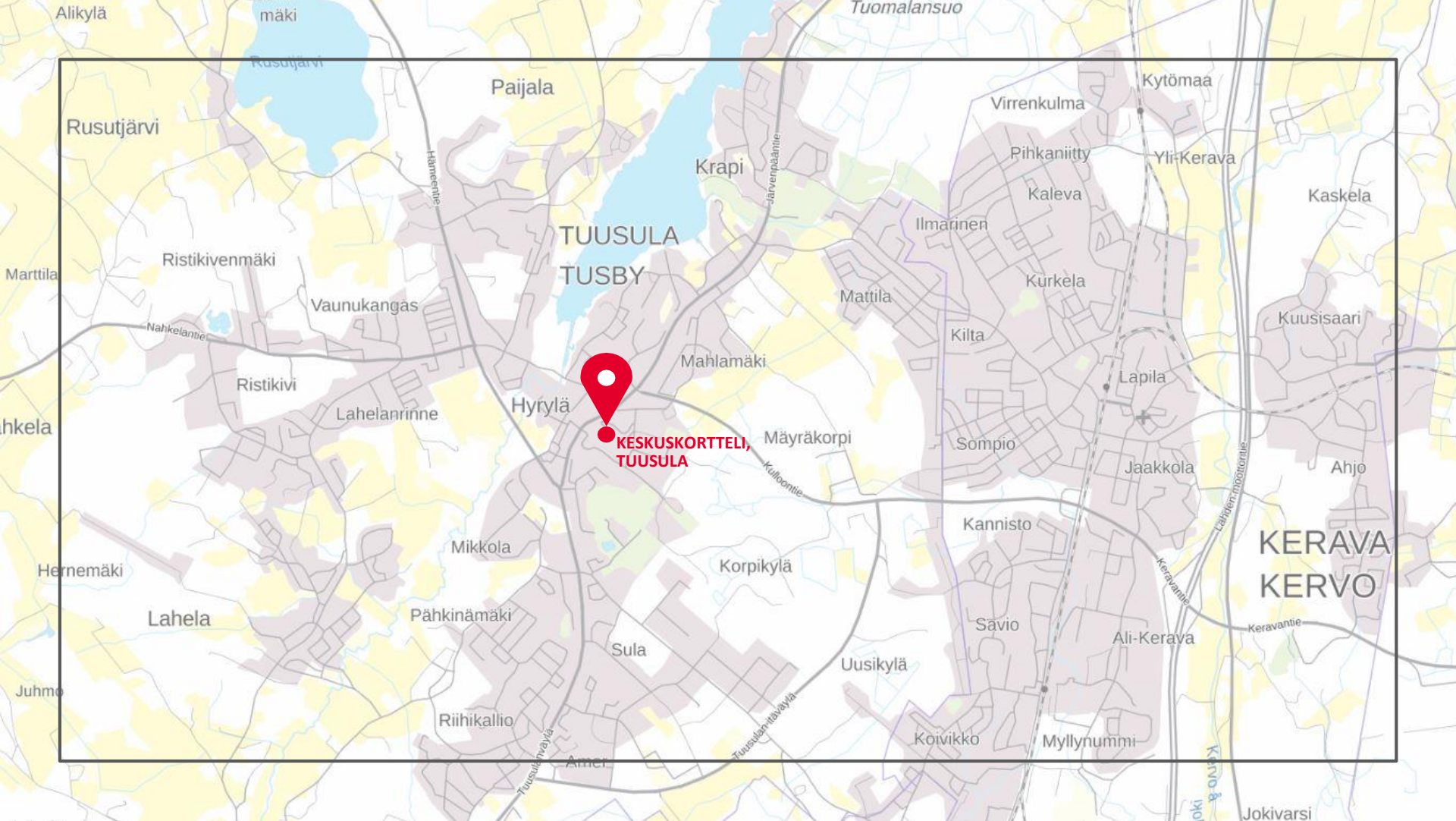
6.1. Ostajan soveltuvuusvaatimukset

6.2. Aikataulu

6.3. Maankäytösopimus

6.4. Esisopimus ja kiinteistökauppakirja

6.5. Muut asiat



KESKUSKORTTELI,
TUUSULA

1. JOHDANTO

Kaupan kohde

Senaatti-kiinteistöt myy tarjousten perusteella yhdessä Tuusulan kunnan kanssa omistamansa 16 899 m²:n määräalat, jotka muodostavat Tuusulan Hyrylässä Rykmentinpuiston alueella sijaitsevan rakentamattoman keskuskorttelin 5729.

Määräalat ovat osa asemakaavan mukaista keskuskorttelia, joka sijaitsee Tuusulassa Rykmentinpuiston uudella kaava-alueella. Asemakaavassa kortteli on merkitty keskustatoimintojen korttelialueeksi (C-1) ja sen koko rakennusoikeus on 33 500 k-m². Koko korttelin pinta-ala on yhteensä 16 899 m². Kortteli jakautuu asemakaavassa kahteen tonttiin.

Myytävän määräalan omistaa suurimmaksi osaksi Suomen valtio ja Senaatti-kiinteistöt toimii omistajan hallinnollisena edustajana. Senaatin myymä määräala on yhteensä 15 832 m² (93,7 % koko korttelin pinta-alasta). Lisäksi Tuusulan kunta omistaa n. 1067 m² suuruisen määräalan korttelista (6,3 % koko korttelin pinta-alasta).

Senaatti

Myynnin rakenne ja vakuus

Senaatti-kiinteistöjen tavoitteena on löytää yhteistyökumppanit, jotka ostavat myytävät määräalat ja toteuttavat asemakaavan mukaisen korttelin 5729.

Määräaloista pyydetään tarjoukset yhtenä kokonaisuutena. Tarjoukset tehdään kokonaishintaisena kaikista määräaloista. Transaktio toteutetaan kiinteistökauppana ja myynnistä aiheutuvasta 4 % varainsiirtoverosta vastaa ostaja.

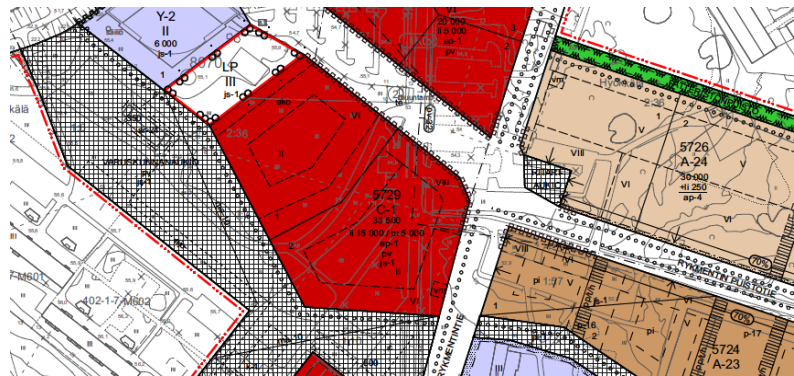
Kauppahinta maksetaan kaupantekotilaisuudessa, tai kun kohteen omistusoikeus siirtyy ostajalle. Ostaja voi tehdä myös vaihtoehtoisen tarjouksen, jossa kauppahintaa maksetaan rakennusvaiheittain enintään kahden vuoden aikana. Tällöin maksamattomalle kauppahinnalle on oltava turvaava vakuus.

Loppukauppahinnan maksamisen vakuutena tulee olemaan pankkitakaus tai vastaava takaus. Takaus luovutetaan Senaatille kaupantekotilaisuudessa, ja ne palautetaan ostajalle, kun kauppahinta on kokonaisuudessaan maksettu. Vakuuden tulee kattaa täysimääräisesti maksamaton kauppahinta, viivästyskorot sekä perintä- ja oikeudenkäynti- ja muut kulut.

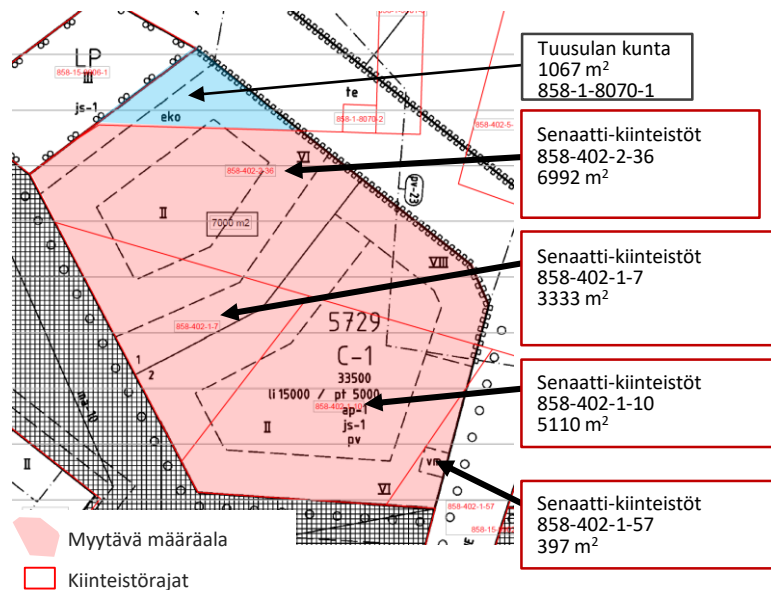
2. KOHTEEN YLEISTIEDOT – KORTTELI 5729

Osoite	Rykmentin Puistotie, 04300 Tuusula
Kaupunginosa	Hyrylä
Kiinteistötunnus	858-402-1-7 / 3333 m ² 858-402-2-36 / 6992 m ² 858-402-1-10 / 5110 m ² 858-402-1-57 / 397 m ² 858-1-8070-1 / 1067 m ²
Myytävän määrään pinta-ala	Noin 16 899 m ² (100 % koko korttelista)
Rakennusoikeus	Koko kortteli 33 500 k-m ²
Asemakaava	28.6.2017 vahvistettu asemakaava
Kaavamerkintä	C-1, keskustatoimintojen korttelialue
Omistaja	Suomen valtio n. 93,7 %, Tuusulan kunta n. 6,3 %

Korttelin asemakaava



Nykyiset kiinteistörajat, omistajat ja myytävä määräala



3. SIJAIN TI

Senaatti-kiinteistöt omistaa Tuusulan keskustassa Hyrylässä osan Rykmentinpuiston alueesta, joka aikaisemmin on ollut Helsingin Ilmatorjuntarykmentin käytössä. Vanhalle kasarmialueelle rakentuu lähivuosina kutsuva koti jopa 15 000 ihmiselle. Koko Rykmentinpuiston keskuksen alueella on rakennusoikeutta yhteensä yli 170 000 k-m². Senaatti-kiinteistöt on jo myynyt osan alueen kaavoitetuista kortteleista.

Rykmentinpuisto sijoittuu Hyrylän keskustan itäosaan ja sinne on olemassa hyvät tieyhteydet ja seudulliset joukkoliikenneyhteydet. Hyrylän linja-autoasema sijaitsee alueen länsipuolella. Keravan rautatieasema ja Savion seisake sijaitsevat muutaman kilometrin päässä idässä. Lentoasema sijaitsee reilun kymmenen kilometrin päässä alueesta etelään.

Sijainti seudullisessa viheralueverkostossa on erinomainen, Tuusulanjärvi ja Tuusulanjokilaakso sijaitsevat lähellä, ja alue rajautuu Hyrylän urheilupuistoon.

Rykmentinpuiston rakentaminen on käynnistynyt useilla asuinrakennushankkeilla vuoden 2019 aikana. Tuusulan kunta toteuttaa myytävän kohteen naapurikortteliin lukio- ja kulttuuritalo Monion. Suojeltaviksi määritellyt Olympiakasarmi ja liikekeskuksen lähellä olevat kaksi tiilikasarmia on myyty yksityisille toimijoille.

Rykmentinpuistossa Puustellinmetsän alueella pidetään asuntomessut vuonna 2020.

Lisätietoja Rykmentinpuistosta on myös verkkosivuilla www.rykmentinpuisto.fi.

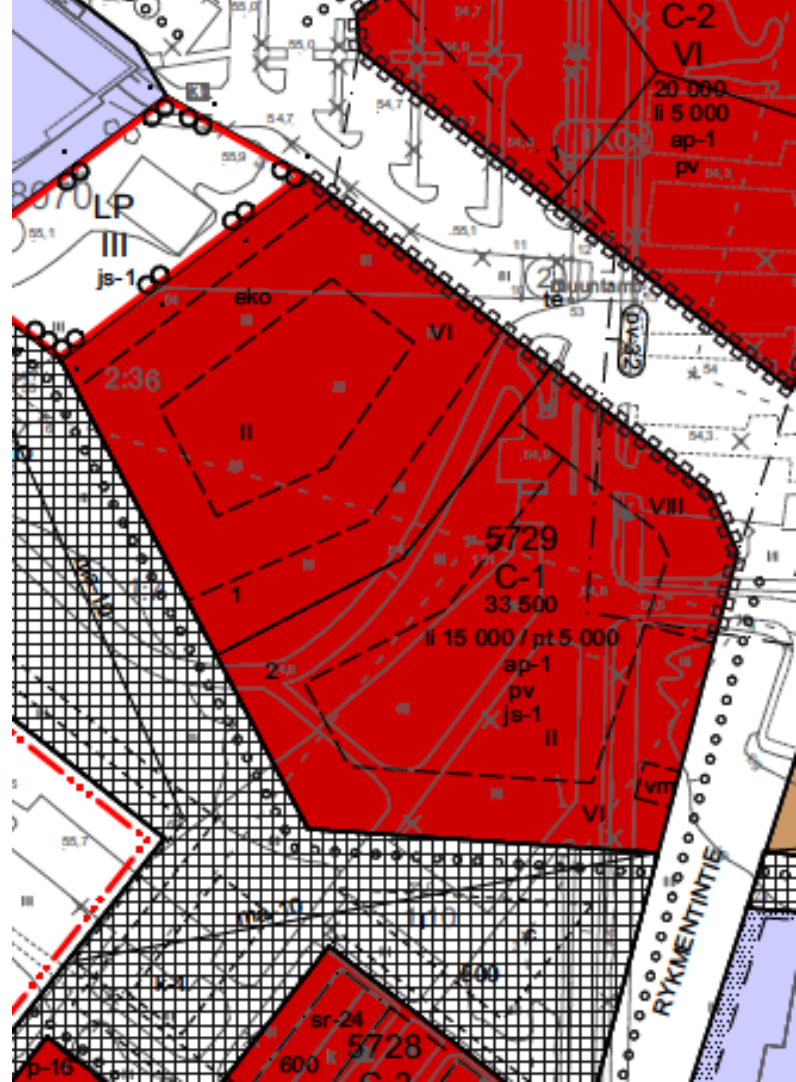
4. KAAVA- JA KIINTEISTÖTIEDOT

Myytävät tontit ovat osa Rykmentinpuiston keskustan asemakaava-aluetta. Asemakaava on vahvistettu 28.6.2017. Asemakaavassa kortteli on merkitty keskustatoimintojen korttelialueeksi (C-1). Korttelin rakennusoikeus on 33 500 k-m² ja pinta-ala yhteensä noin 16 899 m². Sallitusta rakennusoikeudesta saa käyttää enintään 15 000 k-m² liike-, toimisto-, palvelu- ja työtiloiksi.

Myytävät tontit sijaitsevat keskeisellä paikalla Rykmentinpuiston kaava-alueen länsipäässä rakennettavan Rykmentin Puistotien ja Rykmentintien kulmauksessa. Rakennusten kerrosluku on VI–VIII. Kortteli jakautuu asemakaavassa kahteen tonttiin. Kerrosala on korttelikohtainen, jolloin tonttijakoa tehtäessä kortteleihin voi muodostua erilaisilla tehokkuuksilla olevia tontteja.

Liikekeskuskortteli on tärkeä Rykmentinpuiston ja lähialueiden kaupallisten palveluiden kannalta ja täydentää Hyrylän keskustan liiketilatarjontaa sekä uutta keskustan liiketilahanketta. Ostaja sitoutuu toteuttamaan kortteliin vähintään 4 000 m² liike- ja palvelutiloja (myymäläpinta-ala) josta päivittäistavarakaupan osuus on enintään 2500 m² (myymäläpinta-ala).

Tarjoajan tulee varautua toteuttamaan asemakaavan edellyttämät pysäköintipaikat korttelialueella.



4. RASITTEET

Tontin kulmassa on rasitealue, joka on jo rakennettua katualueen levennystä

Alueesta on kunnan ja Senaatti-kiinteistöjen välillä tehty käyttöoikeussopimus, joka siirtyy rasittamaan uutta tontin omistajaa

Johtoja ei mene alueella, eivät vaadi rasitteita perustettavaksi





5. MAAPERÄ

Alueen maaperä on pääosin hiekkaa ja karkeaa hietaa. Liikekeskuskortteli sijaitsee pohjavesialueella, jota hyödynnetään talousvesikäyttöön. Erityisesti on kiinnitettävä huomiota, ettei likaantunut vesi pääse imeytymään pohjaveteen. Pohjaveden pinnan alapuolelle sijoittuvia rakenteita ei suositella.

Tonteilla ei ole myyjien tietojen mukaan ollut tai harjoitettu maaperää tai pohjavettä pilaavaa tai ongelmajätteitä aiheuttavaa toimintaa. Mikäli kuitenkin myöhemmin ilmentyy sellaisia maa-aineksia, jotka vaativat puhdistamista tai kuljetusta maankaatopaikalle / ongelmajätekesittelylaitokseen 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.

6. MYYNTIPROSESSI

Vaihe 1: Ostotarjoukset

Ostotarjoukset pyydetään toimittamaan 31.3.2020 klo 15.00 mennessä: senaatti@senaatti.fi tai postitse Senaatti-kiinteistöt/kirjaamo, PL 237 (Lintulahdenkatu 5A), 00531 Helsinki. Sähköpostiin tai kuoreen merkintä ”KM Tuusula, Rykmentinpuiston keskus”. Myöhästyneitä tarjouksia ei hyväksytä.

Tarjousten tulee olla voimassa 31.9.2020 asti.

Tarjoukset pyydetään jättämään koko korttelia koskien perustuen tähän sijoitusmuistioon ja projektipankissa tarjottuihin tietoihin.

Tarjouksen tulee sisältää seuraavat tiedot:

- Ostajan kuvaus ja referenssit
- Sitova kokonaishintatarjous (€)
- Alustava kuvaus konseptista ja kerrosalojen (k-m²) jakautumisesta käyttötarkoitusten mukaan seuraavasti:
 - vapaarahoitteinen omistustuotanto
 - vuokra-asuntotuotanto/asumisoikeus
 - liiketilat ja mahdolliset muut tilat
- Kaikki keskeiset ehdot kaupan täytäntöön panemiseksi (rahoitus, hyväksynnät, muut mahdolliset)

Senaatti

Vaihe 2: Kaupan loppuunsaattaminen

Tarjousten pohjalta Senaatti kutsuu kokonaisharkinnan perusteella parhaimman toteutuskelpoisimman yhden tai useamman tahon kauppaneuvotteluihin.

Senaatti-kiinteistöjen hyväksymisprosessiin vaikuttaa kaupan loppuhinta, ja kaupan toteuttaminen voi vaatia valtioneuvoston hyväksynnän.

Senaatti-kiinteistöjen hyväksymisprosessi

Senaatti-kiinteistöt hallitus < 10 meur, 2 kk

Valtioneuvosto: 10-30 meur, 2 kk

Kaupan loppuunsaattaminen (kunta)

Tuusulan kunnan omistama tontinosa myydään kun hanke on asemakaavan mukainen ja kaupan loppuhinta ylittää valtuuston asettaman pohjahinnan.

Kunnan hyväksymisprosessi

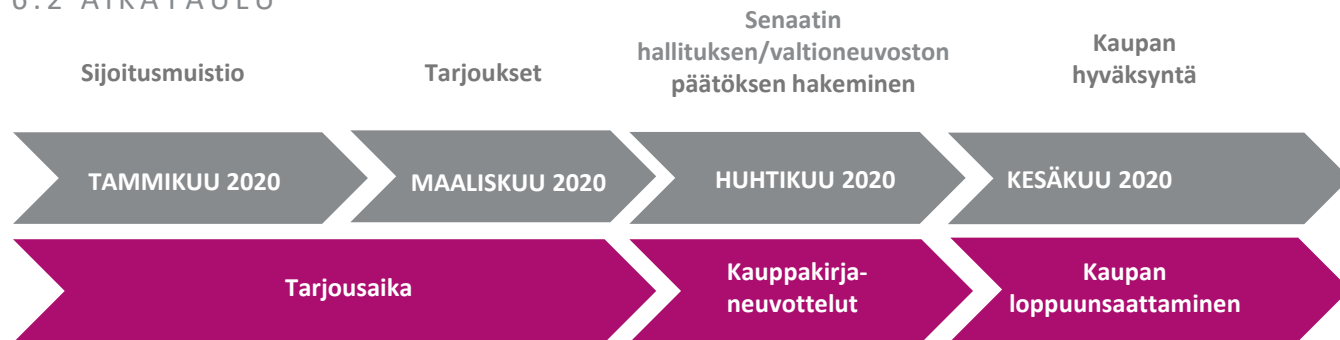
Maankäyttöpäällikön viranhaltijapäätös tontinosan myynnistä, 1 kk.

6.1. OSTAJAN SOVELTUVUUSVAATIMUKSET

Ostajan on täytettävä alla esitetyt soveltuvuutta koskevat vähimmäisvaatimukset.

- 1) Ostajan on viimeisen seitsemän vuoden aikana tullut toteuttaa ainakin yksi vaativa asunto/liiketilakohde, jossa on toiminut sijoittajana, rakennuttajana, kiinteistökehittäjänä tai pääurakoitsijana. Hankkeiden tulee olla valmistuneita.
- 2) Taloudelliset ja rahoitukselliset edellytykset tulee olla kunnossa.
- 3) Verot ja muut yhteiskunnalliset maksut ja velvoitteet tulee olla suoritettuna.

6.2 AIKATAULU



6.3. MAANKÄYTTÖSOPIMUS

Asemakaavamuutokseen liittyen Tuusulan kunta ja Suomen valtio/Senaatti-kiinteistöt 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 jätevesihuoltoliikelain 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 tontin kauppahinnasta. Taiteeseen ohjattava raha maksetaan tonttihinnan päälle. Kerätyt varat käytetään Rykmentinpuiston alueella.

6.4. KIINTEISTÖKAUPPAKIRJA

Kaupan allekirjoittamispäivänä myyjä ja ostaja solmivat korttelin kaupasta sitovan kiinteistökauppakirjan joka on ehdollinen myyjien päätöksenteolle. Kohteen omistusoikeus siirtyy ostajalle myyjien myyntipäätösten lainvoimaisuuden (valtioneuvoston hyväksyntä kaupalle) jälkeen.

Ostaja vastaa tonttien lohkomisesta ja siitä aiheutuvista kustannuksista.

Keskeiset ehdot

Kiinteistökauppakirja tullessaan laatimaan normaalia markkinakäytäntöä noudattaen. Allekirjoituksen yhteydessä ostaja maksaa kauppahinnan kokonaisuudessaan, ellei kauppahinnan maksusta ole sovittu rakennusvaiheittain.

Lisäksi myyjä ja ostaja tekevät toteutussopimuksen jolla sovitaan tarjouspyynnössä vaadittujen liiketilojen rakentamisesta ja rakentamisen aikataulusta.

6.5. MUUT ASIAT

Myyjä pidättää oikeuden oikaista sijoitusmuistiossa, muussa kirjoitetussa materiaalissa tai suullisesti esitetyissä tiedoissa olevaa informaatiota.

Myyjä ei vastaa tässä sijoitusmuistiossa esitettyjen tietojen tai muun kirjallisesti tai suullisesti toimitetun materiaalin oikeellisuudesta ostajalle tai heidän neuvonantajilleen.

Myyjä pidättää oikeuden harkinnanmukaisesti ja ilman velvollisuuksia potentiaalisia ostajia kohtaan muuttaa prosessiehtoja milloin tahansa, hylätä jonkin tai kaikki tarjoukset sekä päättää neuvottelut tai keskustelut ilman erityistä syytä.

Jokainen kiinnostunut taho on vastuussa kaikista omista kustannuksistaan omasta toiminnastaan ja neuvonantajiansa palkkioista liittyen mahdolliseen transaktioon, myös siinä tapauksessa, että myyjä päättäisi lopettaa transaktioproessin eikä toteuttaisi mahdollista transaktiota.

Kiinteistönhankinnan luvanvaraisuus

Jos ostaja on taho, joka tarvitsee lain eräiden kiinteistönhankintojen luvanvaraisuudesta (470/2019) mukaisen puolustusministeriön luvan kiinteistön hankinnalle, selvitetään ennakolta tieto siitä, tarvitseeko ostaja lupaa kaupan tekemiselle vai ei. Luvantarvetta koskevan ennakkotiedon hakee myyjä. Jos saadun ennakkotiedon perusteella ostaja tarvitsee luvan kiinteistönhankintaan, hakee ostaja ko. luvan. Ostajan hankkii luvan tarjouksensa voimassaoloaikana tai muussa myyjän ilmoittamassa määräajassa. Ostajan tulee tarjouksensa yhteydessä toimittaa myyjälle ko. lain ja asetuksen (1297/2019) mukaiset tiedot itsestään ennakolta tehtävän lupatarvetta koskevan tiedon selvittämistä varten. Edellä sanotun luvan saaminen on edellytyksenä kiinteistökaupan tekemiselle.

Senaatti

LISÄTIEDOT

Pekka Komulainen
PKsubstanssi Oy
pekka.komulainen@pksubstanssi.fi
+358 50 620 16

Otto Virenius
Kiinteistökehityspäällikkö
otto.virenius@senaatti.fi
+358 40 718 8028

Lisämateriaalit

Tarjouksen laatimista varten alla listatut lisämateriaalit löytyvät tietopankista, jonka tunnukset saa pyydettäessä Päivi Pulkkiselta, paivi.pulkinen@senaatti.fi (tunnuksia varten tarvitaan nimi, sähköpostiosoite, yrityksen nimi ja postiosoite.)

1. Asemakaavakartta ja -määräykset
2. Kaavaselostus
3. Rakennustapaohje
4. Havainnekuva
5. Johtokartat
6. Hulevesien hallinta
7. Kartta ja sopimusluonnos käyttöoikeudesta

Kts. myös www.senaattimyy.fi ja www.rykmentinpuisto.fi