

SENAATTI MYY:

MAAKAARENKUJA 2, HELSINKI

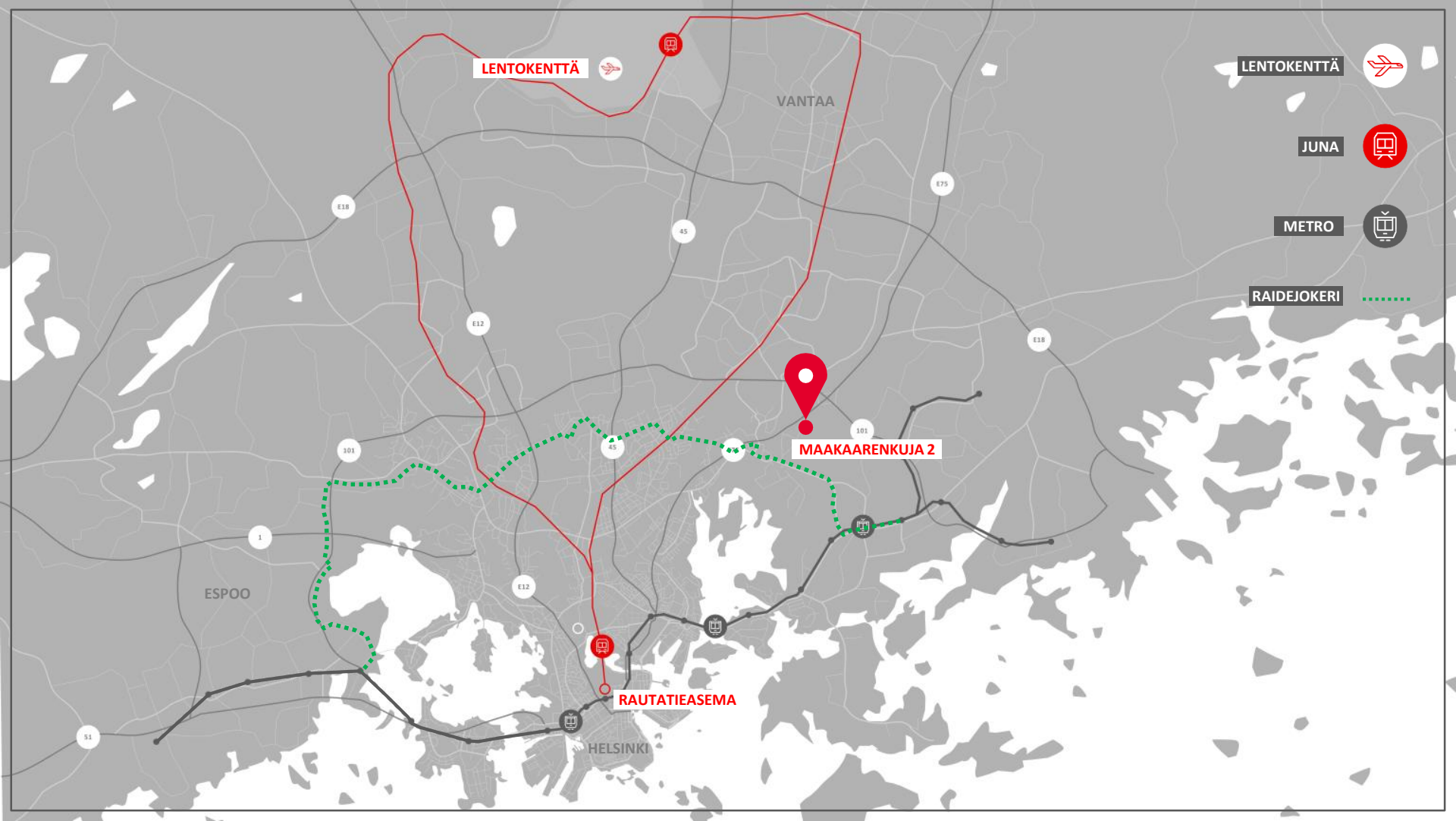


KEHITETTÄVÄ TONTTI HELSINGIN VIKISSÄ

SISÄLLYSLUETTELO

1. Johdanto
2. Kohteen yleistiedot
3. Sijainti
4. Kohteen kuvaus
5. Tarjouskilpailun tavoitteet
6. Kaavoitukseen liittyviä alustavia reunaehtoja
7. Myyntiprosessi
8. Ostajan soveltuvuusvaatimukset
9. Muut asiat
10. Tavoiteaikataulu
11. DD -materiaali





LENTOKENTTÄ

VANTAA

LENTOKENTTÄ

JUNA

METRO

RAIDEJOKERI

MAAKAARENKUJA 2

RAUTATIEASEMA

ESPOO

HELSINKI

1. JOHDANTO

Senaatti-kiinteistöt myy tarjousten perusteella Helsingin Viikissä sijaitsevan rakentamattoman tontin, kiinteistötunnus 91-036-204-2.

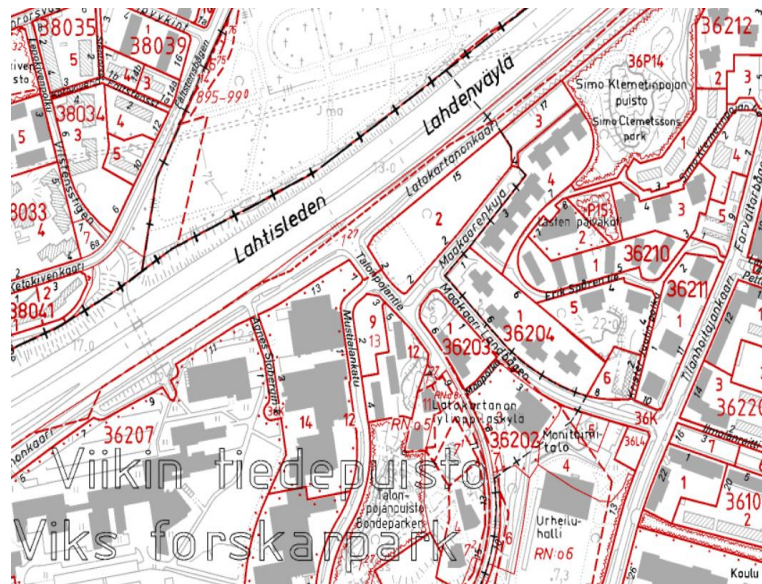
Tontin pinta-ala on 9 437 m². Tontilla on vireillä asemakaavan muutos asuinkerrostalojen korttelialueeksi. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä ja sen oheismateriaalina olevassa maankäytönsuunnitelmassa on rakennusoikeutta noin 16 500 k-m².

Kiinteistön omistaa Suomen valtio ja Senaatti-kiinteistöt toimii omistajan hallinnollisena edustajana. Senaatti-kiinteistöt on Valtiovarainministeriön alainen liikelaitos ja vastaa keskitetysti valtion omistaman rakennetun omaisuuden myynnistä.



2. KOHTEEN YLEISTIEDOT

Kiinteistötunnus	91-036-204-2
Osoite	Maakaarenkuja 2, 00790
Helsinki	
Kaupunginosa	Viikki
Tontin pinta-ala	9 437 m ²
Asemakaavan muutos	Tavoitteena asuinkerrostalojen korttelialue n. 16 500 k-m ²
Omistaja	Suomen valtio



3. SIJAIN TI

Tontti sijaitsee Helsingin kaupungissa, Viikin kaupunginosassa, noin kahdeksan kilometriä Helsingin keskustasta koilliseen päin.

Tontti sijaitsee noin 700 metrin päässä arviolta vuonna 2024 valmistuvaa raidejokerin pysäkkiä ja tulevaa Viima-ratikan pysäkkiä. Lahdenväylän ramppi on lähellä, joten saavutettavuus myös autolla on hyvä. Lähistöltä kulkee myös useampi bussilinja mm. Rautatientorille, Herttoniemeen, Malmille sekä Meilahteen. Hyvät kaupalliset palvelut löytyvät noin 800 metrin päästä sijaitsevasta kauppakeskuksesta.

Kohteen välittömässä läheisyydessä sijaitsee Latokartanon asuinalue kattavine arjen palveluineen. Helsingin yliopiston Viikin kampusalue sijaitsee kohteen vieressä. Alueelle on tiedekuntien lisäksi keskittynyt bio- ja ympäristöalan tutkimuslaitoksia sekä yritystoimintaa.

Senaatti



4. KOHTEEN KUVAUS

Tontti rajautuu itäpuoleltaan Talonpojantiehen, eteläpuolelta Maakaarenkujaan ja pohjoispuolelta Latokartanonkaareen. Tontti on pääosin metsää, lukuun ottamatta sen itäpuolella sijaitsevaa hiekkapäälysteistä parkkialuetta. Tontti on suorakaiteen muotoinen ja maanpinta nousee lounaasta koilliseen. Latokartanontien vieressä kulkee Lahdenväylä, joka asettaa rakennusten tulevalle massoittelulle ja asumisen järjestelyille rajoitteita. Alustava meluselvitys on tämän myyntimateriaalin liitteenä.

Maaperätutkimuksia kohteesta ei Senaatti-kiinteistöjen toimesta ole tehty. Kaupungin maaperäkartta merkintöjen selityksineen on myyntimateriaalin liitteenä.

Maaperän pilaantuneisuus

Tontilla ei ole myyjän tietojen mukaan ollut tai ole harjoitettu maaperää tai pohjavettä pilaavaa tai ongelmajätteitä aiheuttavaa toimintaa. Mikäli kuitenkin myöhemmin ilmentyy 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.

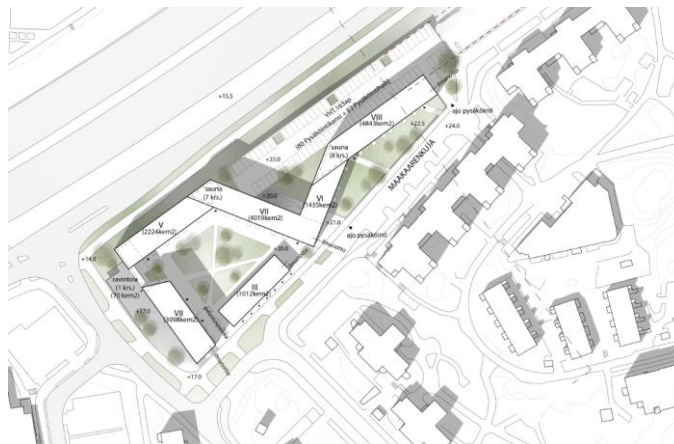
Mikäli asemakaavan mukainen tontti/rakennuspaikka on rakentunut edellä mainittua aikaa ennen, vastuu päättyy rakennetun tontin/rakennuspaikan osalta siihen, kun rakennettu kohde on otettu käyttöön.

5. TARJOUSKILPAILUN TAVOITTEET

Kilpailun tavoitteena on löytää tontille ostaja, jonka kanssa laaditaan kaavaehdollinen kiinteistökaupan esisopimus. Asemakaavan muutos toteutetaan ostajan, Senaatti-kiinteistöjen ja Helsingin kaupungin kanssa yhdessä kumppanuuskaavoituksena. Asemakaavoituksen lähtökohtana on osallistumis- ja arviointisuunnitelman oheismateriaalina ollut viitesuunnitelma. Ostaja pääsee kumppanuuskaavoituksen keinoin vaikuttamaan kaavaehdotuksen laadintaan. Ostaja vastaa kaavan laatimisen edellyttämien suunnitelmien ja selvitysten kustannuksista.

Mahdollisen maankäyttösopimuskorvauksen maksaa Senaatti-kiinteistöt. Ostajalle tulee vastattavaksi toteuttamisen aikaiset veloitteet. Tiedossa oleva oletettava velvoite on tuotantomuodon jakautuminen. Asunnoista 60% saa toteuttaa vapaarahoitteisena tuotantona ja 40% on toteutettava ns. välimallin tuotantona.

eli osaomistus- ja asumisoikeusasuntoja, nuoriso- ja opiskelija-asuntoja sekä valtion takauksella toteutettavia vuokra-asuntoja (10 ja 20 vuoden vuokra-asuntokäyttövelvoite). Välimuodon asuntotuotantoon voidaan lukea myös vapaarahoitteinen opiskelija-asuntotuotanto.



6. KAAVOITUKSEEN LIITTYVIÄ ALUSTAVIA REUNAEHTOJA

Tässä myyntiesitteessä mainitut kaavoituksen reunaehdot saattavat muuttua kaavaprosessin aikana ja mainitut reunaehdot eivät sido kaavoittajaa.

Asuntojakauma vapaarahoitteisessa tuotannossa: Asuntojen huoneistoalasta vähintään 50 % tulee toteuttaa asuntoina, joissa on keittiön/keittotilan lisäksi kolme asuinhuonetta tai enemmän.

Liiketilat: Talonpojantien puoleiselle tontinosalle on sijoitettava näyteikkunallista liiketilaa vähintään 300 k-m². Ainakin yksi liiketila on varustettava rasvanerottelukaivolla ja katon ylimmän tason yläpuolelle johdettavalla ilmastointihormilla.

Pysäköinti: Autopaikkoja tulee rakentaa vähintään 1 ap / 100 k-m². Pysäköinti on toteutettava pääsääntöisesti rakenteellisena.

Pyöräpysäköintipaikkoja tulee rakentaa vähintään 1 pp / 30 k-m².

Senaatti

Tekniset laitteet: Ilmanvaihtokonehuoneet ja muut tekniset tilat tulee integroida rakennukseen eikä niitä saa sijoittaa katolle erillisiin rakennusosiin. Ilmastointikonehuoneet ja muut tekniset tilat tulee sijoittaa vesikaton sisäpuolelle.

Liikennemelu ja ilmanlaatu: Rakennusmassan tulee muodostaa melulta suojattu oleskelu- ja leikkialue edulliseen ilmansuuntaan. Massoitteluvaihtoehtoja rajoittaa merkittävä liikennemelu, jonka takia rakennusmassan tulee olla yhtenäinen ja sen tulee muodostaa meluvarjo idän puolelle.

Melun ja ilmanlaatuhaittojen kannalta on erittäin tärkeää, että Lahdenväylän suuntaan tulee sivukäytävä tai vastaava ratkaisu, jolloin asunnot eivät avaudu suoraan Lahdenväylälle eikä sinne sijoiteta myöskään oleskeluparvekkeita.

Ilmastonmuutos – hillintä ja sopeutuminen

Uusiutuva energia: Alueella/tonteilla tulee soveltaa matalaenergiarakentamisen periaatteita ja hyödyntää/ tuottaa uusiutuvaa energiaa. Mikäli uusiutuvaa energiaa tuotetaan tontilla, uusiutuvan energian tuottamiseen tarkoitettut laitteet tulee suunnitella osana rakennusten arkkitehtuuria.

Hulevedet: Tontilla/pysäköintialueella tulee välttää vettä läpäisemättömiä materiaaleja ja suosia hulevesiä pidättäviä rakenteita.

Hulevesien viivytys tulee järjestää samassa korttelissa sijaitsevien tonttien yhteisinä ratkaisuin.

Rakennusten korkeus: Viitesuunnitelmassa rakennusten suurin kerrosluku on kahdeksan.

Senaatti

Viherkerroin

Tonttien vihertehokkuuden tulee täyttää Helsingin viherkertoimen tavoiteluku.

Ohje:

<https://www.hel.fi/static/rakvv/lomakkeet/viherkerroin-kayttoohje.pdf>

7. MYYNTIPROSESSI

Kohteen myyntiprosessi etenee vaiheittain.

Ensimmäisessä vaiheessa pyydetään indikatiiviset ostotarjoukset. Tarjouksen tulee sisältää seuraavat kohdat:

- Ostajan kuvaus
- k-m2 hinta vapaarahoitteinen asuminen ja välimuodon asuminen sekä /liiketila/muu
- Alustava määrittely tulevista k-m2 määristä käyttötarkoituksittain (asuminen//liiketila/muu)
- Kokonaishinta
- Kaikki ehdot
- Päätöksentekoaikataulu ja –prosessi
- Oman ja vieraan pääomalähteiden identifiointi

Indikatiivisten tarjousten jälkeen 2-5 potentiaalista ostajatahoa kutsutaan prosessin toiseen vaiheeseen: sitovien tarjousten jättämiseen. Sitovien tarjousten pohjalta myyjä kutsuu yhden ostajatahon kauppaneuvotteluihin. Kauppaneuvotteluiden pohjalta tehdään esisopimus kiinteistökaupasta, jossa ehtona lopullisen kiinteistökaupan tekemiselle on asemakaavan muutoksen voimaantulo sekä myyjän osalta valtion kiinteistöluovutuksen edellyttämät päätökset. Senaatti-kiinteistöjen hyväksymisprosessiin vaikuttaa kaupan loppuhinta.

Päätöksenteko:

Senaatti-kiinteistöt hallitus: < 10 meur

Valtioneuvosto: 10-30 meur

Eduskunta: >30 meur

Kiinteistön myynnistä aiheutuvasta 4% varainsiirtoverosta vastaa ostaja. Senaatti-kiinteistöt pidättää oikeuden oikaista tietoja, jotka on esitetty sijoitusmuistiossa, muussa kirjoitetussa dokumentissa tai annettu suullisesti.

Senaatti-kiinteistöt pidättää oikeuden hylätä kaikki tarjoukset sekä pyytää lisäselvityksiä tehtyihin tarjouksiin.

Kirjalliset ostotarjoukset pyydetään toimittamaan 15.5.2020 klo 16.00 mennessä osoitteeseen:

Ensisijaisesti **senaatti@senaatti.fi**

Sähköpostin otsikoksi "Helsinki – Maakaarenkuja 2, KM0476"

Tai postitse

Senaatti-kiinteistöt /Kirjaamo
PL237 (Lintulahdenkatu 5 A)
00531 Helsinki

kuoreen merkintä "Helsinki – Maakaarenkuja 2, projektinnumero KM0476"

Postitse lähetettäessä lähetyksen tulee olla perillä sanottuun ajankohtaan mennessä.

Senaatti

8. OSTAJAN SOVELTUVUUSVAATIMUKSET

Ostajan ja ostajan esittämän toisen ostajatahon on täytettävä alla esitetyt soveltuvuutta koskevat vähimmäisvaatimukset.

- 1) Ostajan ja ostajan esittämän toisen ostajatahon on viimeisen seitsemän vuoden aikana tullut toteuttaa ainakin yksi vaativa ja laaja asuntokohde, jossa on toiminut sijoittajana, rakennuttajana, kiinteistökehittäjänä tai pääurakoitsijana. Hankkeiden tulee olla valmistuneita. Referenssihanke esitetään tarjouksen yhteydessä lomakkeella 1.
- 2) Taloudelliset ja rahoitukselliset edellytykset tulee olla kunnossa.
- 3) Verot ja muut yhteiskunnalliset maksut ja velvoitteet tulee olla suoritettuna.

9. 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.

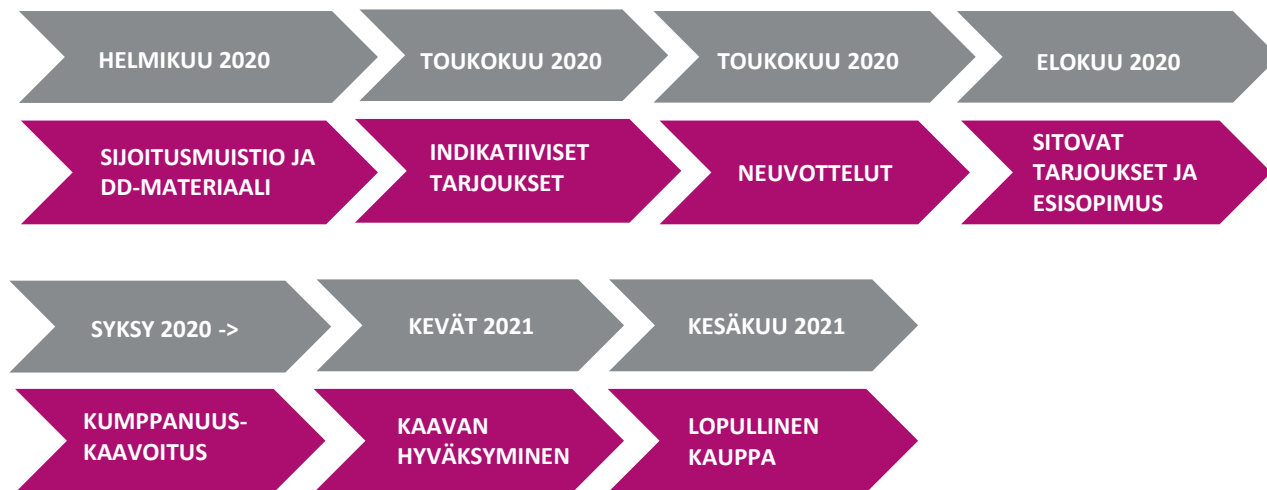
Jokainen kiinnostunut taho on vastuussa kaikista omista kustannuksistaan omasta toiminnastaan ja neuvonantajiansa palkkioista liittyen mahdolliseen transaktioon, myös siinä tapauksessa, että myyjä päättäisi lopettaa transaktioprosessin eikä toteuttaisi mahdollista transaktiota.

Senaatti

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 kiinteistönkaupan tekemiselle.

10. TAVOITEAIKATAULU



11. DD - MATERIAALI

DD-materiaali löytyy sähköisenä tietopankista, jonka tunnukset saa pyydettäessä Päivi Pulkkiselta, paivi.pulkkinen@senaatti.fi

ASEMAKAAVA

- 26.6.1996 Asemakaavakartta
- Viitesuunnitelman Materiaali
- Maaperäkartta
- Johtokartta
- 9.6.2017 Alustava liikennemeluserveys

- 6.2.2020 Lainhuutotodistus
- 6.2.2020 Rasiustodistus
- 6.2.2020 Kiinteistörekisteriote
- 6.2.2020 Kiinteistö lähestymiskartalla
- 6.2.2020 Kiinteistö väri-ilmakuvassa

Senaatti



LISÄTIEDOT

Senaatti-kiinteistöt
Janne Marttinen kiinteistökehityspäällikkö
+358 40 867 4667
janne.marttinen@senaatti.fi

Helsingin kaupunki
Johanna Mutanen arkkitehti
+358 93 103 1299
johanna.mutanen@hel.fi

Senaatti-kiinteistöt on valtiovarainministeriön alainen liikelaitos, joka toimii valtionhallinnon kumppanina kaikissa työympäristö- ja toimitila-asioissa.

SENAATTI-KIINTEISTÖT LUKUINA

Rakennuksia: 9 300
Neliömetrejä: 6,1 milj.
Kiinteistöomaisuus: 4,4 mrd. €