

Senaatin Asema-alueet Oy:

Lasihytti, Espoo



Kehitettävä uusi asuinkerrostalojen korttelialue Kauklahdessa

Sisällysluettelo

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



1. Johdanto

Senaatin Asema-alueet Oy myy tarjousten perusteella Espoon Kauklahdessa sijaitsevan rakentamattoman määräalan tulevasta asuinkerrostalojen korttelialueesta, kiinteistötunnus 49-871-1-4. Voimassa olevassa asemakaavassa alue on rautatie- ja puistoaluetta.

Määräala kuuluu Lasihytti –nimiseen asemakaava ja asemakaavan muutosalueeseen. Määräala on tarkoitus kaavoittaa asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä, ja sen pohjalta laaditun viitesuunnitelman mukaan kortteliin tavoitellaan rakennusoikeutta noin 11500 k-m². Korttelikokonaisuuden rakennusoikeudesta vähintään 25 % on valtion tukemaa vuokra-asuntotuotantoa, jonka toteuttaa A-Kruunu Oy.

Kaavaehdotuksen laadinta on käynnissä ja kilpailulla etsitään hankkeen toteuttajakumppania.



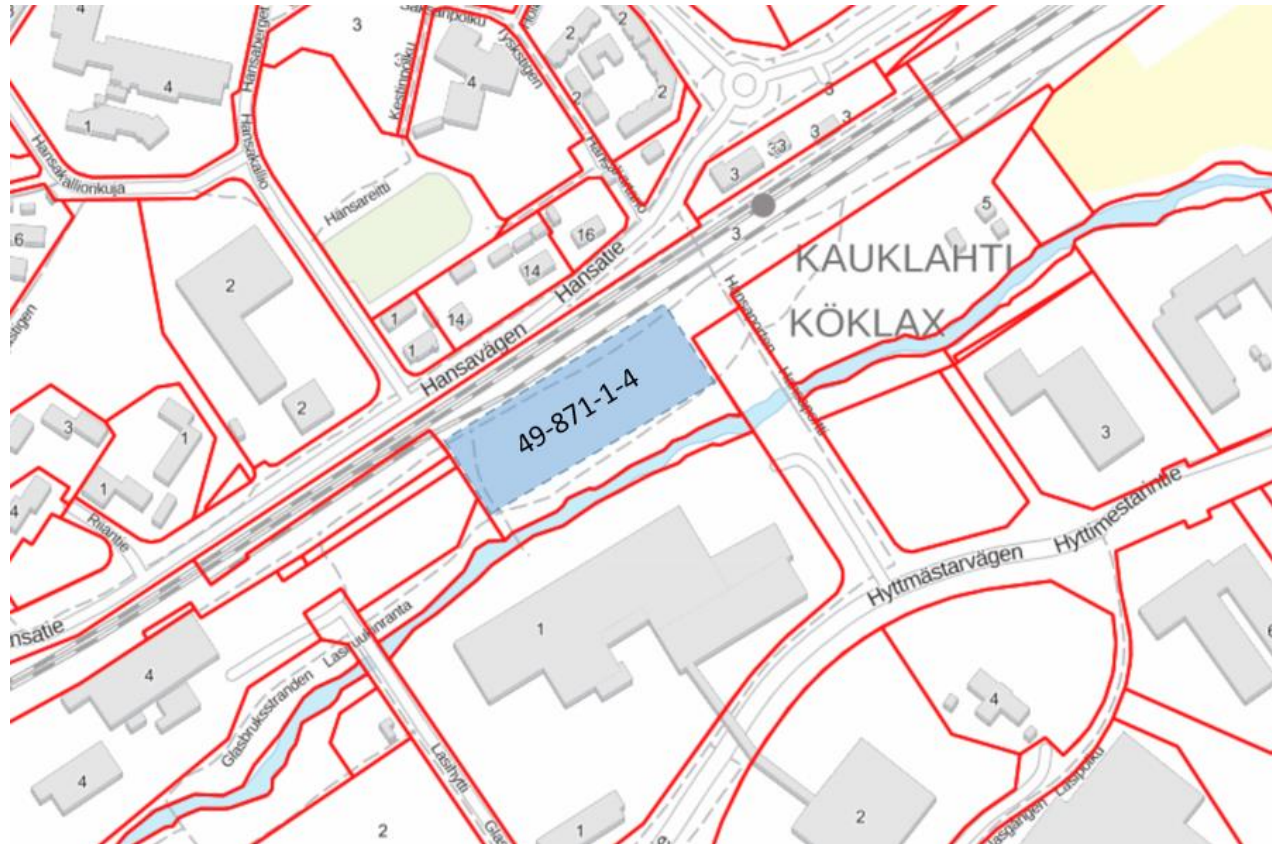
2. Kohteen yleistiedot

Kiinteistötunnus (määräala)	49-871-1-4
Kaupunginosa	Kauklahti
Asemakaavan muutos	Tavoitteena asuinkerrostalojen korttelialue n. 11 500 k-m2
Omistaja	Senaatin Asema- alueet Oy

Myytävän alueen pinta-ala tarkentuu asemakaavoituksen yhteydessä.



2. Kohteen yleistiedot Senaatin Asema-alueet Oy, Lasihytti

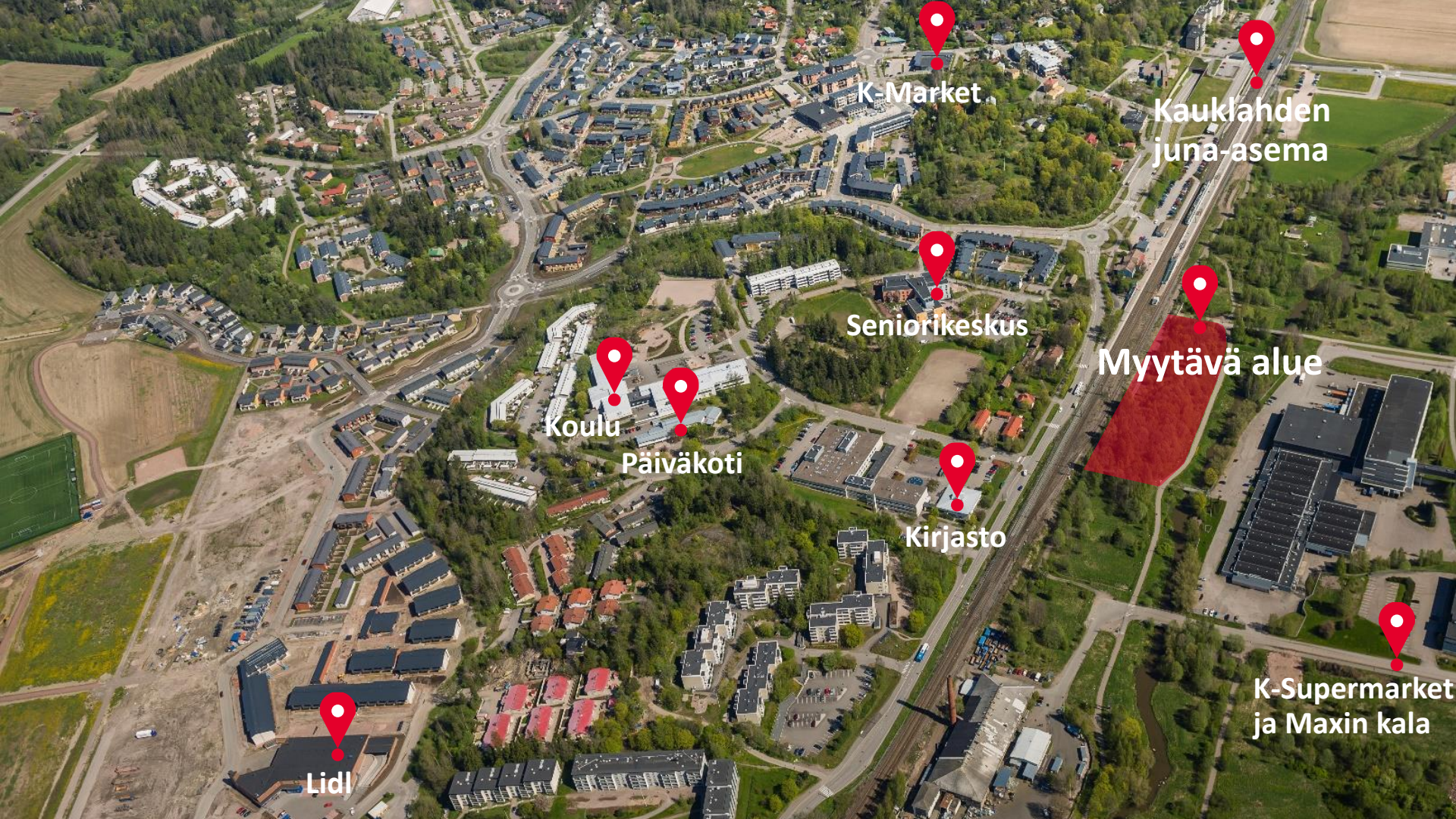


3. Sijainti

Alue sijaitsee Espoon kaupungissa, Kauklahden ja Vanttilan kaupunginosassa. Kauklahdessa on valmiiksi kattavat kaupalliset ja kunnalliset palvelut. Alueen sijainti on keskeinen ja juna-asema sijaitsee määräalan välittömässä läheisyydessä. Asema-alueelle on suunnitteilla myös joukkoliikenneterminaali. Joukkoliikenneterminaalin valmistuessa kohteessa on erittäin hyvät joukkoliikenneyhteydet myös linja-autoliikenteen puolesta ja tulevaisuudessa mahdollisesti pikaraitiotien muodossa, jonka tilavaraukseen varaudutaan asemakaavassa.

Tällä hetkellä Kauklahdesta pääsee alle viidessä minuutissa Espoon keskusta, 17 minuutissa Leppävaaraan ja puolessa tunnissa Helsingin rautatieasemalle.

Vilkaan joukkoliikenteen vastapainona alue rajoittuu Espoonjokeen, jonka ranta on arvokas virkistysalue ja maakunnallisesti tärkeä ekologinen yhteys.



K-Market

Kauklahten
juna-asema

Seniorikeskus

Myytävä alue

Koulu

Päiväkoti

Kirjasto

Lidl

K-Supermarket
ja Maxin kala

4. Kohteen kuvaus

Myydään määräala tulevasta asuinkerrostalojen korttelialueesta AK, vuonna 2018 vuoden kaupunginosaksi valitun Kaukalahden keskeisimmältä paikalta. Kohde on kulttuurihistoriallisen kylän ja vilkkaan liikenteen solmukohdan keskiössä.

Myytävän alueen laajuus, rakennusoikeuden määrä, kerrosluvut ja rakennusten massoittelu tarkentuvat asemakaavaehdotusta laadittaessa. AK-korttelialueen ja sen eteläpuolella sijaitsevan Espoonjoen väliin kaavoitetaan yleistä aluetta virkistyskäyttöön ja joen rantaa mukaileva kevyenliikenteen kulkureitti. Pysäköinti on tarkoitus järjestää maanpäällisessä pysäköintilaitoksessa.

Alueelle tavoitellaan rakennusoikeutta enintään 11 500 k-m² enintään kuusikerroksisiin asuinkerrostalomassoihin. Tavoite ei sido Espoon kaupunkia kaavoittajana ja tässä myyntiesitteessä myöhemmin mainittavat kaavoituksen reunaehdot ovat suuntaa antavia eivätkä myöskään sido Espoon kaupunkia kaavoittajana.

Kaavaehdotuksen laadinnan aikana tehtävien selvitysten myötä myytävän korttelialueen raja-alue tarkentuu. Selvityksiä tehdään muun muassa junaradan vaatiman tilatarpeen osalta.

5. Tarjouskilpailun tavoitteet ja lisätietoja

Kilpailun tavoitteena on löytää määrälalle ostaja, jonka kanssa laaditaan kaavaehdollinen kiinteistökaupan esisopimus. Asemakaavan muutos toteutetaan ostajan, Senaatin Asema-alueet Oy:n ja Espoon kaupungin kanssa yhdessä kumppanuuskaavoituksena.

Asemakaavoituksen lähtökohtana on tämän sijoitusmuistion oheismateriaalina oleva viitesuunnitelma. Ostaja pääsee vaikuttamaan kaavaehdotuksen laadintaan ennen kaavaehdotuksen nähtäville asettamista. Kaavaehdotuksen laadinta on käynnistynyt ja esisopimuksen allekirjoitushetkellä kaavoituksen reunaehdot ja kaavan lopputulokseen vaikuttavat tekijät ovat tarkentuneet tämän myyntiesitteen tietoihin nähden. Ostaja vastaa kaavan laatimisen edellyttämien suunnitelmien ja selvitysten kustannuksista esisopimuksen allekirjoituksen jälkeen.

Maankäyttösopimuskorvauksen maksaa Senaatin Asema-alueet Oy. Maankäyttösopimuksen ehdot noudattelevat Espoon kaupungin maankäyttösopimusten tavanomaisia ehtoja. Maankäyttösopimus siirretään ostajalle maankäyttösopimuskorvauksen maksamiseen sekä ARA-velvoitteeseen liittyviä kohtia lukuun ottamatta.

Korttelikokonaisuuden rakennusoikeudesta vähintään 25% ja enintään 1/3 toteuttaa A-Kruunu, jonka kanssa Senaatin Asema-alueet Oy tekee kiinteistökaupan esisopimukseen samaan aikaan kuin ostajan kanssa tehtävän esisopimuksen. Ostaja toteuttaa enintään 75 % tulevan AK-korttelin kokonaisrakennusoikeudesta. Kokonaisrakennusoikeus tulee tämän hetken suunnitelmien mukaan olemaan 11 500 k-m², eli ostajan toteuttama rakennusoikeus olisi korkeintaan 8 625 k-m².

Esisopimusta laadittaessa ostaja maksaa 5%:n käsirahan arvioidusta lopullisen kaupan kokonaissummasta, joka huomioidaan lopullisen kaupanteon yhteydessä.

Ostajalta edellytetään osoittamaan viitemateriaalin massoittelusta ne rakennusmassat, jotka ostaja haluaa toteuttaa. On mahdollista, että massoittelu muuttuu kaavoituksen aikana, kun suunnittelu ja reunaehdot tarkentuvat.

Ostaja toteuttaa korttelialueen yhteisen pysäköintilaitoksen, jonka rahoitukseen A-Kruunu osallistuu maksamalla ostajalle pysäköintilaitoksen osuudestaan omakustannushinnan.

6. Rakennettavuus ja maaperä

Alue on pääosin rakentamaton loivasti Espoonjokeen viettävä rinne. Alue rajoittuu pohjoisreunaltaan rata-alueeseen ja eteläosaltaan jokeen. Joen puolella on voimalinja ja alueen koillisnurkassa pumppaamo. Alueella on myös joen ja radan suuntaisia kulkuväyliä.

Maanpinta on noin tasovälillä +7...+3. Maaperä on kokonaisuudessaan savipehmeikköä. Rata-alueen puolelle on ajettu täyttömaata luonnontilaisen pohjamaan päälle. Joen puolella maapeite on pinnasta lähtien pehmeää ja kuivakuori on ohut.

Pehmeän saven paksuus on lähes 10 metriä. Saven lujuus on pienimmillään tasolla -1 vain 9 kPa. Pintaosan lujuus on paikoin yli 20 kPa. Savien alla on useita metrejä kerroksellista kitkamaata ja kivistä moreenia. Pohjavesi on kairauksista pääteltynä noin metrin syvyydellä maanpinnasta. Pohjaveden pinta noudattelee viiveellä Espoonjoen vedenpinnan vaihteluita. Rakennettavuusluokka on 4.

Maaperän pilaantuneisuus

Alueella on todettu aiemmasta toiminnasta peräisin olevaa haitta-ainepitoista maaperää yksittäisissä pisteissä, kuten ympäristöteknisissä selvityksissä on tarkemmin esitetty. Senaatti-kiinteistö/Myyjä vastaa Ostajalle kunnostusta vaativien haitta-ainepitoisten maa-ainesten aiheuttamista suorista ylimääräisistä kustannuksista, kuten kiinteistökaupan esisopimuksessa ja kauppakirjassa tullaan myöhemmin tarkentamaan neuvottelujen perusteella.

(Rakennettavuusselvitys ja maaperän haitta-aineita koskeva tutkimuksen raportti ovat saatavissa materiaalipankista)

7. Kaavoitukseen liittyviä alustavia reunaehdoja

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

Lasihytti, alue 522400, asemakaava ja asemakaavan muutos.

Espoonjoki ja jokilaakson luonto toimivat alueen suunnittelun lähtökohtana. Rakennetut korttelialueet sijoittuvat jokivarren reunoille. Tavoitteena on omaleimainen, korkeatasoinen alue Espoossa, joka tuo joen, veden ja luonnon keskelle kaupunkia. Rakentamisella tavoitellaan tiivistä, keskustamaista kaupunkirakennetta, johon tuodaan myös kylämäisiä piirteitä kuten julkisia, puolijulkisia ja yksityisiä paikkoja kohtaamisille, ihmisen mittakaavaa maantasolla sekä vaihtelevia kattomuotoja ja kerroslukuja. Lähes koko kaava-alue on osa maakunnallista kulttuuriympäristöä.

Asemakaavassa huomioidaan kaupunkisuunnittelulautakunnan

13.2.2019 asettamat tavoitteet:

<http://espooprodfi.oncloudos.com/cgi/DREQUEST.PHP?page=meetingitem&id=2019465056-4>

Lasihytin kaava-alueita suunnitellaan yhtenä kokonaisuutena. Senaatin Asema-alueet Oy:n määrälän suunnittelussa huomioidaan mm. liityntäpyöräpysäköinnin ja pikaraitiotien päätepysäkin sekä Rantaradan uuden raideparin tilavaraukset, jokivarren puistoalueelle osoitettavat toiminnot ja kulkureitit sekä länsipuolen Jokirantakiinteistöt Oyj:n alueen suunnitelmat.

Aikataulu: Tavoitteena on asettaa kaavaehdotus nähtäville alkuvuodesta 2021. Kaavaehdotusta varten kaava-alueelle laaditaan korttelisuunnitelmat sekä käynnistetään alkusyksystä 2020 yleisten alueiden osalta kunnallistekniikan yleissuunnittelu.

Ennen kaavaehdotuksen laadintaa Senaatin Asema-alueet Oy:n alueen osalta mm. tarkennetaan korttelialueen rajat, kerrosala (enintään 11500 k-m²) ja kerrosluvut (enintään VI) sekä määritetään kaavamerkinnöin ja -määräyksiin rakentamisen kaupunkikuvallinen laatu ja muut ehdot. Tätä asiakirjaa koskevan alueen suunnittelu tulee etenemään syksyn 2020 aikana ennen Senaatin Asema-alueet Oy:n toteuttajakumppanin valintaa, eikä suunnitelmien muuttaminen ole välttämättä mahdollista kuin osassa ratkaisuja.

Pysäköinti: Autopaikkoja tulee rakentaa vähintään 1 ap / 110 k-m², kuitenkin vähintään 0,5 ap/as. Pysäköinti on toteutettava pääsääntöisesti rakenteellisena. Lisäksi alueelle tulee osoittaa yleistä pysäköintiä 1 ap/1 500 as.k-m².

Pyöräpysäköintipaikkoja tulee rakentaa vähintään 1 pp / 30 k-m², kuitenkin vähintään 2 pp/asunto. Em. pyöräpaikat tulee sijaita katetussa ja lukittavissa olevassa tilassa.

Hulevedet: Espoonjoen läheisyydestä johtuen alueen hulevesien viivytykseen tullaan kiinnittämään erityistä huomioita.

Melu ja tärinä: Junarata aiheuttaa suunnittelualueelle melua ja tärinää, joista on laadittava erillinen selvitys.

Ostajan on varauduttava osallistumaan korttelisuunnitelman laadintaan heti esisopimuksen allekirjoituksen jälkeen. Korttelisuunnitelman laadinnan yleisohje on liitteenä materiaali pankissa.

8. Myyntiprosessi

Kohteen myyntiprosessi etenee vaiheittain.

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

Ostajan kuvaus

Hinta € / asuinkerrostalojen (AK) k-m2

Vapaamuotoinen karttaesitys ostettavan alueen likimääräisestä laajuudesta ja sijainnista

Päätöksentekoaikataulu ja –prosessi

Referenssikohteet

Indikatiivisten tarjousten jälkeen 1-4 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 Senaatin Asema-alueet Oy:n päättävien elinten hyväksyntä.

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

Senaatin Asema-alueet Oy pidättää oikeuden hylätä kaikki tarjoukset sekä pyytää lisäselvityksiä tehtyihin tarjouksiin.

Kirjalliset ostotarjoukset pyydetään toimittamaan 1.10.2020 klo 16.00 mennessä osoitteeseen:

Ensisijaisesti **senaatti@senaatti.fi**

Sähköpostin otsikoksi "Espoo – Lasihytti, projektinnumero SAA0007"

Tai postitse

Kirjaamo

PL237 (Lintulahdenkatu 5 A)

00531 Helsinki

kuoreen merkintä "Espoo – Lasihytti, projektinnumero SAA0007"

Postitse lähetettäessä lähetyksen tulee olla perillä sanottuun ajankohtaan mennessä.

9. 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.
2. Taloudelliset ja rahoitukselliset edellytykset tulee olla kunnossa.
3. Verot ja muut yhteiskunnalliset maksut ja velvoitteet tulee olla suoritettuna.

10. 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.

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.

11. Tavoiteaikataulu



12. DD-Materiaali

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

- Ote asemakaavakartasta
- Ote yleiskaavakartasta
- Viitesuunnitelman materiaali
- Maaperäkartta
- Johtokartta
- Korttelisuunnitelman laadinnan yleisohje
- kaupunkisuunnittelulautakunnan 13.2.2019 asettamat tavoitteet
- Rakennettavuusselvitys
- Maaperän haitta-aineita koskeva tutkimusraportti
- Lainhuutotodistus
- Rastitustodistus
- Kiinteistörekisteriote
- Määräala lähestymiskartalla
- Määräala väri-ilmakuvassa

Senaatti



Lisätiedot

Senaatti-kiinteistöt

Janne Marttinen kiinteistökehityspäällikkö

+358 40 867 4667

janne.marttinen@senaatti.fi

Asemakaavoitus / Espoon kaupunki

Outi Reitmaa aluearkkitehti

+358 43 824 9583

outi.reitmaa@espoo.fi

Sonja Sahlsten arkkitehti

+358 40 639 3084

sonja.sahlsten@espoo.fi

Senaatin Asema-alueet Oy

Senaatin Asema-alueet Oy on Senaatti-kiinteistöjen tytäryhtiö, jonka tehtävänä on kehittää junaliikenteen asema-alueita 22 paikkakunnalla.

Yhtiö kehittää asema-alueiden käyttötarkoituksia ensisijaisesti kaavoituksen keinoin ja helpottaa alueiden monipuolista hyödyntämistä asuntorakentamisessa, liiketoiminnassa ja liikenteen solmukohtina. Senaatin Asema-alueet Oy vastaa alueiden kehittämisestä tiiviissä yhteistyössä kaupunkien ja kuntien kanssa. Yhtiön tehtävänä on myydä kehittämänsä kiinteistöt.

www.senaatti.fi/asema-alueet