

SENAATTI MYY:
TUUSULA, RYKMENTINPUISTO
ASUINRAKENNUSTONTTI



SISÄLLYSLUETTELO

- 1. Tuusulan Rykmentinpuisto**
- 2. Kaupan kohde**
- 3. Rasitteet**
- 4. Maaperä**
- 5. Maakäyttösopimus**
- 6. Myyntiprosessi**
- 7. Muut asiat**

1. TUUSULAN RYKMENTINPUISTO

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

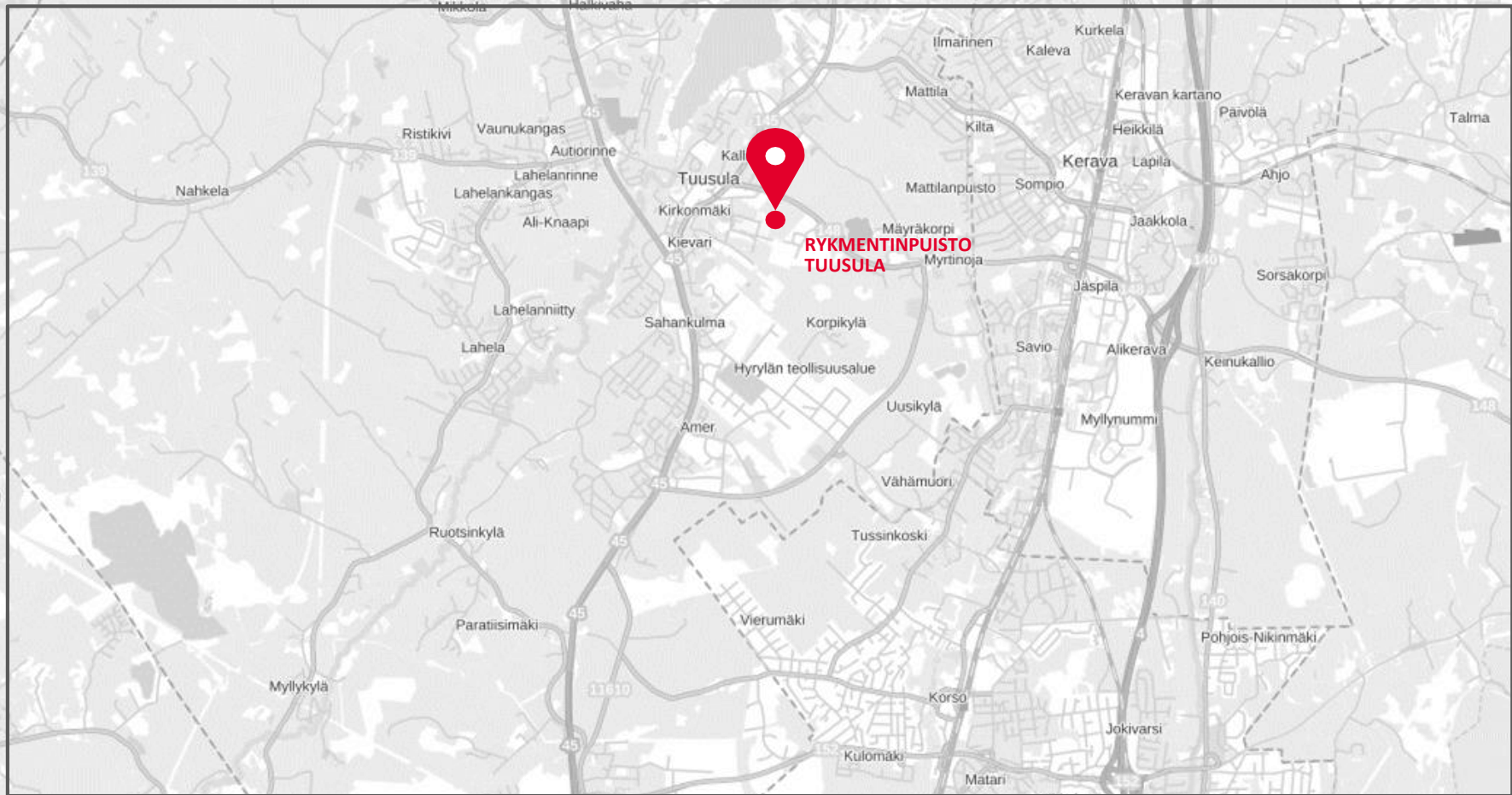
Rykmentinpuisto sijoittuu Hyrylän keskustan itäosaan ja sinne on olemassa hyvät tieyhteydet ja seudulliset joukkoliikenneyhteydet. Hyrylän linja-autoasema sijaitsee alueen länsipuolella. Keravan rautatieasema ja Savion seisake sijaitsevat muutaman kilometrin päässä idässä. Lentoasema sijaitsee reilu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

Sijainti seudullisessa viheralueverkostossa on erinomainen, Tuusulanjärvi ja Tuusulanjokilaakso sijaitsevat lähellä ja alueelta on viheryhteys Hyrylän urheilupuistoon.

Rykmentinpuiston rakentaminen käynnistyi useilla asuinrakennushankkeilla vuoden 2019 aikana. Tuusulan kunta toteuttaa naapurikortteliin yhtenäiskoulun sekä muutaman korttelin päähän lukio- ja kulttuuritalo Monion. Suojeltaviksi määritellyt Olympiakasarmi ja lähellä olevista vanhoista tiilikasarmeista kaksi on jo myyty yksityisille toimijoille.

Rykmentinpuiston Puustellinmetsän alueella järjestettiin asuntomessut vuonna 2020.

Lisätietoja Rykmentinpuistosta on myös verkkosivuilla www.rykmentinpuisto.fi.

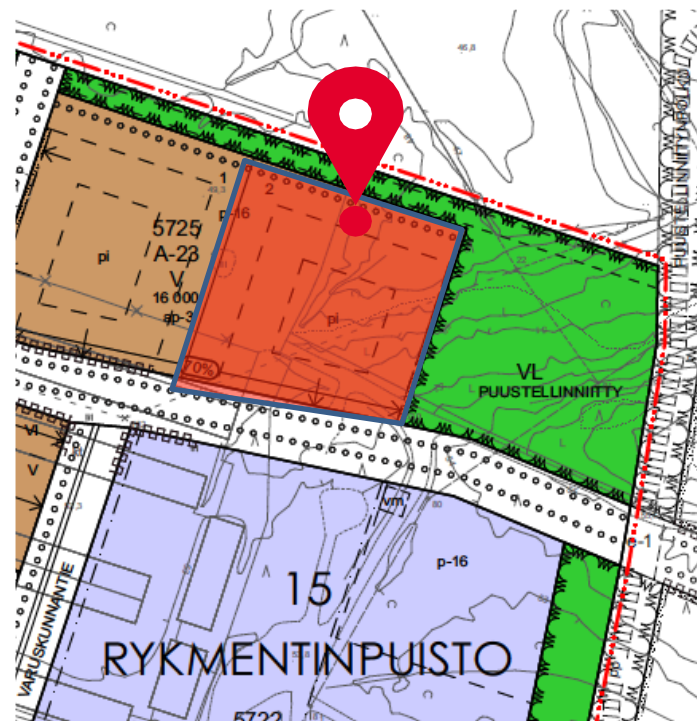


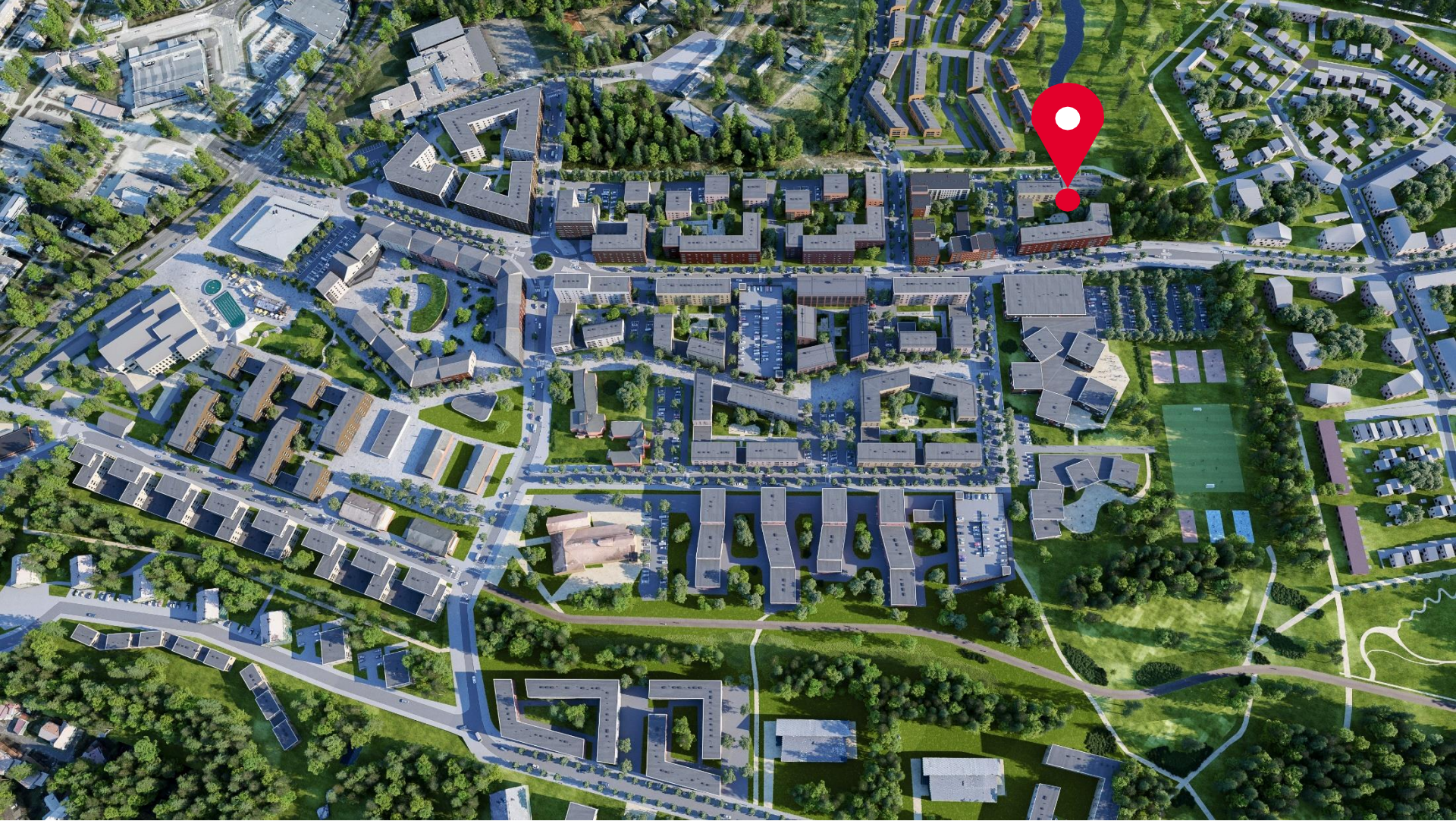
2. KAUPAN KOHDE

Senaatti-kiinteistöt myy tarjousten perusteella Tuusulan Hyrylässä Rykmentinpuiston alueella sijaitsevan rakentamattoman asuntotontin 858-15-5725-2. Asuntorakentamisen on oltava vapaarahoitteista.

Myytävä tontti 2 on osa Rykmentinpuiston keskustan asemakaava-aluetta. Asemakaava on vahvistettu 28.6.2017. Asemakaavassa kortteli on merkitty tehokkaaksi asuinrakennusten korttelialueeksi (A-23). Kortteli jakautuu asemakaavassa kahteen tonttiin. Koko korttelin rakennusoikeus on yhteensä 16000 k-m², josta myytävän tontin 2 osuus on 7.889 k-m². Lisäksi maantasokerrokseen saa rakentaa kerrosalan lisäksi ympäristöä häiritsemättömiä liike-, toimisto-,työ- palvelutiloja enintään 10%:a asemakaavan mukaisen korttelin asuinkerrosalasta. Rakennusten kerrosluvu on viisi. Myytävän tontin pinta-ala on 6 377 m².

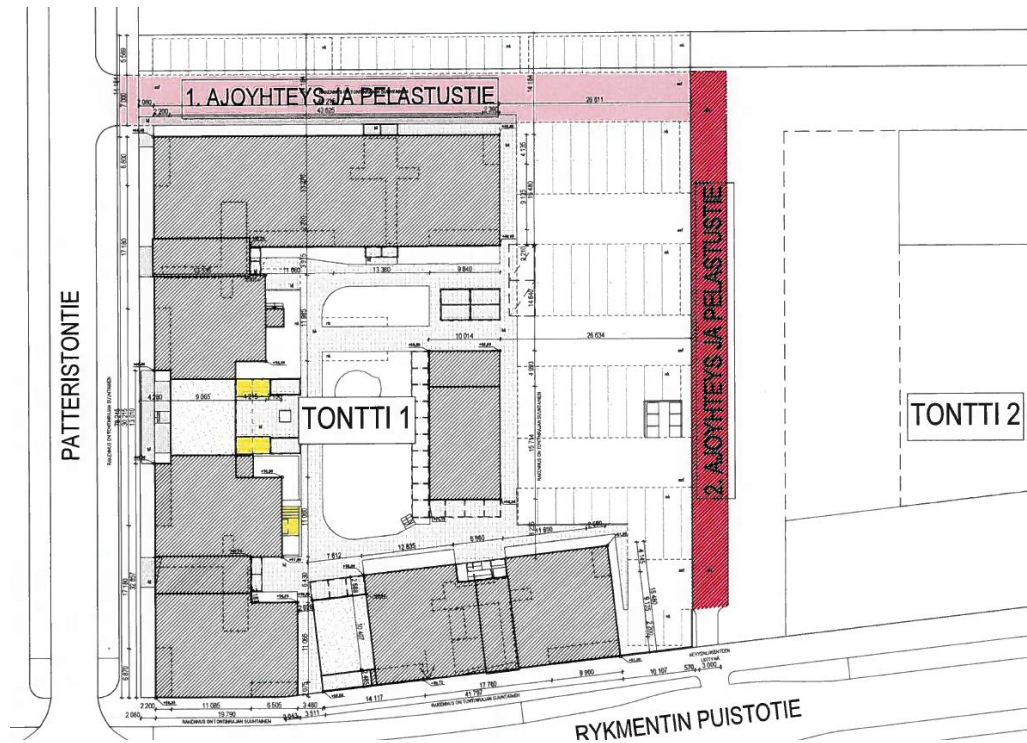
Myytävä tontti 2 sijaitsee keskeisellä paikalla Rykmentin Puistotien varrella rajoittuen Puustellinniityn viheralueeseen. Viereiselle tontille 1 toteuttaa A-Kruunu korkotuettuja vuokra-asuntoja. Tien vastakkaisella puolella on asemakaavassa varattu tontti koululle ja päiväkodille.





3. RASITTEET

- Tontilla 2 on oikeus käyttää kulkureittinä Tontilla 1 olevaa tie-aluetta 1.
- Tontilla 1 on oikeus käyttää kulkureittinä Tontilla 2 olevaa tie-aluetta 2.
- Tontti 1 vastaa kulkuyhteyksien rakentamisesta
- Tieyhteyksien kunnossapidosta, huollosta ja uudelleenrakentamiskustannuksista vastaavat tontit rakennusoikeuksien mukaisessa suhteessa.



4. 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, 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.

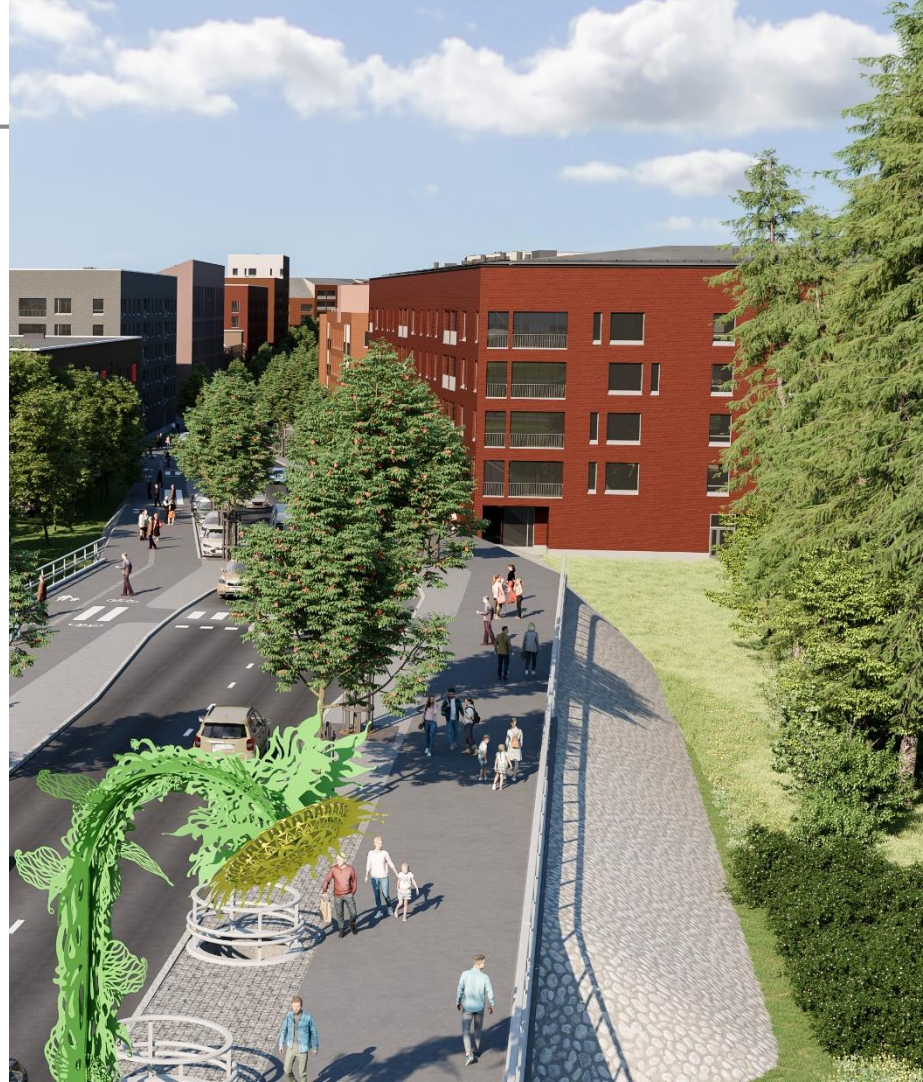
Kaupan kohteen maaperässä mahdollisesti olevien rakennus- tai muiden jätteiden sekä vanhojen rakenteiden (esim. käytöstä poistettava kunnallistekniikka, johdot, putket, pylväät, asfaltoinnit, perustukset tms.) poistamisesta ja poistoon liittyvistä kustannuksista vastaa ostaja.

5. MAANKÄYTTÖSOPIMUS

Asemakaavaan 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 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 tontin kauppahinnasta. Taiteeseen ohjattava raha maksetaan tonttihinnan päälle. Kerätyt varat käytetään Rykmentinpuiston alueella.



6. MYYNTIPROSESSI

Vaihe 1: Ostotarjoukset

Ostotarjoukset pyydetään toimittamaan 19.10.2020 klo 15.00 mennessä:

senaatti@senaatti.fi

Sähköpostiin merkintä ”KM Tuusula, Rykmentinpuisto Tontti 5725-2”.

Myöhästyneitä tarjouksia ei hyväksytä.

Tarjousten tulee olla voimassa 31.12.2020 asti.

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

Tarjouksen tulee sisältää seuraavat tiedot:

- Ostajan kuvaus ja referenssit
- Suunniteltu tuotantomuoto (omistus, vuokra, asumisoikeus, muu)
- Sitova kokonaishintatarjous (€)
- Kaikki keskeiset ehdot kaupan täytäntöön panemiseksi (rahoitus, hyväksynnät, muut mahdolliset)

Vaihe 2: Kaupan loppuunsaattaminen

Tarjousten pohjalta Senaatti kutsuu yhden tai useamman tahon kauppaneuvotteluihin.

Tarjoajan taloudelliset ja rahoitukselliset edellytykset tulee olla kunnossa. Verot ja muut yhteiskunnalliset maksut ja velvoitteet tulee olla suoritettuna.

Kauppa edellyttää Senaatti-kiinteistöjen hallituksen hyväksymisen. Tavoitteena on, että kauppa toteutetaan 20.12.2020 mennessä.

Keskeiset ehdot

Kiinteistökauppakirja tullaan laatimaan normaalia markkinakäytäntöä noudattaen.

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

7. 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 linkki alla:

<https://we.tl/t-BZ187Kur5E>

1. Asemakaavakartta ja -määräykset
2. Kaavaselostus
3. Rakennustapaohje
4. Havainnekuva
5. Johtokartat
6. Maaperäselvitys
7. Rasitesopimus

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

Alueen esittelyvideo löytyy osoitteesta:

<https://youtu.be/2XoKuiKBEa4>

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