



Rykmentinpuiston tonttien 5706-1 ja 5707-5 tontinluovutuskilpailu 10.6 - 14.9.2020



Tuusulan kunta myy avoimella laatukilpailulla kaksi asuinrakennusten korttelialueen tonttia kortteleista 5706 ja 5707 Rykmentinpuistosta. Tontit sijaitsevat Puustellinmetsän asemakaava-alueella Hyrylän keskustan välittömässä läheisyydessä.

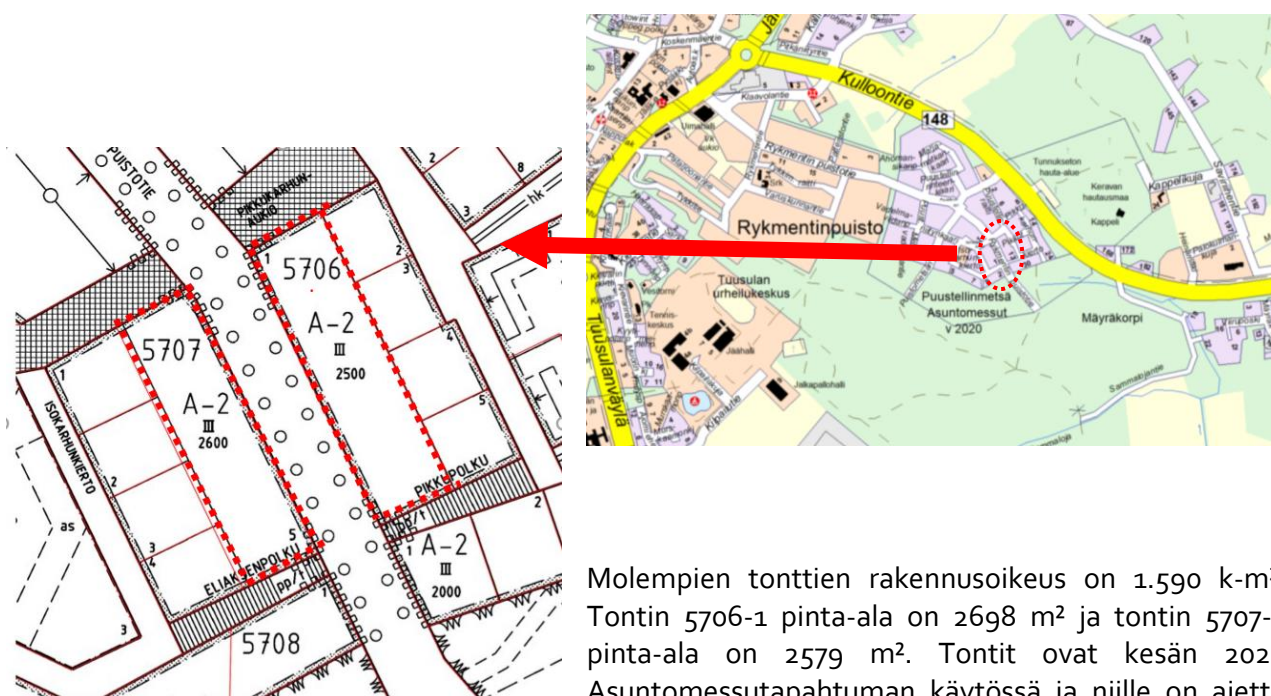
Tontit esitetään myytäväksi kiinteällä hinnalla tontinkäyttösuunnitelmien laadun perusteella, laadukkaimman tarjouksen tehneelle toteuttajalle/toteuttajille asemakaavan mukaiseen rakentamiseen, kuitenkin vähintään kahteen kerrokseen toteutettuna. Tontit voi halutessaan myös vuokrata 5% vuosivuokralla. Tarjouksen voi jättää vain toisesta tai molemmista tonteista. Asuntorakentamisen on oltava vapaarahoitteista.

Tonttien hinnoittelu on yhtenäistä ja kummankin tontin hinta on 389.550 €. Mikäli tontin haluaa vuokrata, niin vuosivuokra on 19.478 €.

Tarjouskilpailu on avoin. Tarjoajalta edellytetään kuitenkin kokemusta vastaavanlaisten hankkeiden toteuttamisesta. Lisäksi tarjoajan kaikkien yhteiskuntavelvoitteiden tulee olla jäljempänä selvitettyllä tavalla hoidettu. Tarjoukseen ei saa liittää maksu- tai muita ehtoja.

Kilpailun kohde

Tontit sijaitsevat Rykmentinpuistossa, Puustellinmetsän asemakaava-alueella Rykmentin puistotien varrella, kaupunkikuvallisesti keskeisellä paikalla. Alueelle on rakennettu laadukasta katu- ja puistoinfrastruktuuria, ja ympäristön rakennukset ovat arkkitehtuurillisesti korkealaatuisia. Alueen toteutusta ohjaa asemakaavan lisäksi rakennustapaohje. Kilpailulla haetaan kaupunkikuvallisesti laadukasta toteutusta ja lisäksi lähtökohtana on, että tonttien asuinrakennukset tulee rakentaa vähintään kahteen kerrokseen. Tämä vaatimus tullaan kirjaamaan myös tontinluovutuksen yhteydessä joko kauppakirjaan tai maanvuokrasopimukseen.



Molempien tonttien rakennusoikeus on 1.590 k-m². Tontin 5706-1 pinta-ala on 2698 m² ja tontin 5707-5 pinta-ala on 2579 m². Tontit ovat kesän 2020 Asuntomessutapahtuman käytössä ja niille on ajettu täytteeksi soraa. Täyttö jätetään tonteille, mutta mahdollinen tonteille laitettava asfaltti tms pinnoite tullaan poistamaan messutapahtuman jälkeen. Lähtökohtana on, että tontit ovat rakentamisvalmiina messutapahtuman jälkeen loppuvuonna 2020.

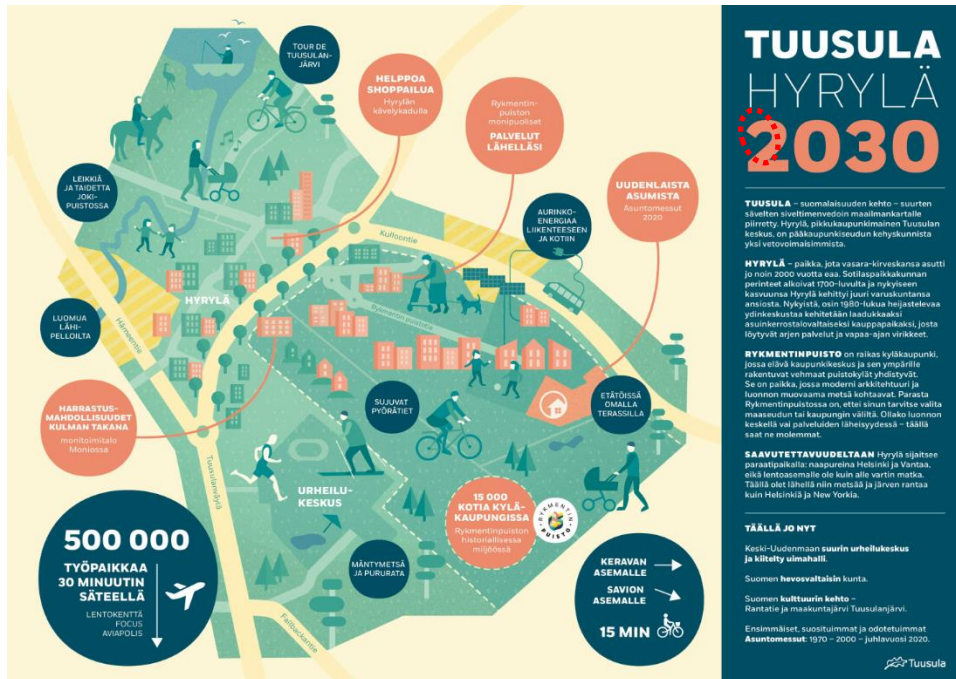
Tontit ovat osa rakennustyömaa-aluetta asuntomessutapahtuman ajan, eikä alueelle ole vapaata pääsyä. Tontteihin on kuitenkin mahdollista tutustua paikan päälle etukäteen sovittaessa. Esittelyt tulee sopia Asuntomessujen aluevalvoja Jouko Rappin kanssa, puh: 040 314 3034.

Tarjousaika päättyy 14.9.7.2020 klo 12:00.



Alueen kuvaus

Rykmentinpuisto on yksi Helsingin seudun suurimmista aluekehityshankkeista. Rykmentinpuisto sijaitsee Etelä-Tuusulassa Hyrylässä. Alueelta ja sen välittömästä läheisyydestä löytyvät suurimmat päivittäistavarakaupat, muita kaupallisia palveluita, uimahalli, urheilukeskus sekä koulut ja päiväkodit. Linja-autoasemalle on matkaa noin alle 1,5 kilometriä.



Tarjousmenettely

Kauppakirjan allekirjoitusta edeltävät seuraavat vaiheet:

1. Tarjousaika 14.9.2020 klo 12.00 asti
2. Tarjousten avaaminen ja laatuvertailun tekeminen
3. Parhaan laatutarjouksen tehneen esittäminen tontin ostajaksi
4. Kauppakirjan tai maanvuokrasopimuksen allekirjoitus, ja mahdollinen kauppasumman maksu 30.11.2020 mennessä myynti- tai vuokrauspäätöksen tultua lainvoimaiseksi. Omistus- ja hallintaoikeus kaupan kohteeseen siirtyvät ostajalle, kun kauppahinta on kokonaisuudessaan maksettu.

Tarjouksen jättäminen

Tarjouskilpailu on avoin ja ostotarjouksen voi tehdä myös ryhmänä. Tontinsaajalta edellytetään kuitenkin kokemusta vastaavanlaisten projektien toteuttamisesta. Tarjoajan yleinen kelpoisuus arvioidaan kilpailun päättymishetkellä vallitsevan tilanteen mukaan. Kunta voi sulkea tarjoajan pois tarjouskilpailusta yleisen kelpoisuuden puuttumisen perusteella. Lisäksi tarjoajan kaikkien yhteiskuntavelvoitteiden tulee olla hoidettu (ks. kohta 3.2).



Tarjous suunnitelmiseen tulee tehdä kirjallisesti. Tarjoukseen ei saa liittää maksu- tai muita ehtoja. Tarjousten tekemisestä ei makseta korvausta. Jättämällä tarjouksen tontin hankinnasta, tarjouksen jättäjä hyväksyy tarjouspyynnössä mainitut ehdot. Tarjouksen on oltava voimassa 30.11.2020 asti. Tarjoukseen tulee liittää seuraavat arvioitavat asiat:

- L1-tasoiset (luonnos1) tontinkäyttösuunnitelmat rakennuksista ja muista toiminnoista (asemapiirros, pohjapiirros ja esimerkit julkisivuista) esitettynä.

Suunnitelman tulee olla asemakaavan- ja rakennustapaohjeen mukainen. Lisäksi edellytetään asuinrakennusten rakentamista vähintään kahteen kerrokseen.

Kirjallinen ostotarjous suunnitelmiseen tulee toimittaa sähköpostitse 14.9.2020 klo 12.00 mennessä otsikolla **Puustellinmetsän tonttikilpailu**. Kunta pidättää oikeuden pidentää tarjousten jättämiselle varattua aikaa. Mahdolliset kysymykset pyydetään toimittamaan 19.7.2020 mennessä sähköpostilla osoitteeseen rykmentinpuisto@tuusula.fi. Vastaukset kysymyksiin julkaistaan 4.8.2020 mennessä Rykmentinpuiston nettisivuilla osoitteessa www.rykmentinpuisto.fi/tonttikilpailu

Tarjousaikana tapahtuvat tarjouspyynnön mahdolliset täydennykset julkaistaan Rykmentinpuiston nettisivuilla <http://www.rykmentinpuisto.fi/tonttikilpailu> viimeistään 29.6.2020.

Voittajan valinta

Tontit esitetään myytäväksi laatutarjousten perusteella korkeimman tarjouksen tehneelle toteuttajalle asemakaavan mukaiseen rakentamiseen, huomioiden em. kerroslukuvaatimus. Lopullisesta tonttien luovutuksesta päätetään hallintosäännön mukaisesti kuntakehitysohjeen viranhaltijapäätöksellä.

Tontinkäyttösuunnitelmien (L1-tasoiset) laatutason vertailussa kiinnitetään huomioita seuraaviin asioihin:

- Valinnassa arvioidaan kokonaisuutta, joka käsittää erityisesti rakennusten suunnittelun. Suunnitelmien sisältöä ja laatua arvioidaan suhteessa alueen rakentamistapaohjeeseen.

Kunta pyytää lisäksi seuraavat asiakirjat todistukseksi yhteiskuntavelvoitteiden täyttämiseksi ostajaksi esitettävältä ennen kuin tontin myyntipäätösesitys tehdään.

- Kaupparekisteriote tai ote yhdistysrekisteristä
- Luottokelpoisuustodistus, esim. Suomen Asiakastieto Oy:n Rating Alfa - luottoluokitustodistus
- Todistus verojen maksamisesta tai verovelkatodistus
- Todistus työeläkemaksujen maksamisesta
- Referenssiluettelo relevanteista hankkeista ja/tai selvitys hankkeen projektihenkilöstön kokemuksesta



Edellä mainitut asiakirjat eivät saa olla yli kolme kuukautta vanhoja.

Kunta ei vastaa mistään tarjoajille mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista tai kustannuksista, mikäli kunta päättää hylätä tarjouksen tai myyntipäätös ei saa lainvoimaa tai sen myöntäminen pitkittyy. Ostaja on velvollinen ostamaan tontin tarjouspyynnön ehtojen mukaisesti ostotarjouksessa esitettyyn ja kunnan hyväksymään hintaan, mikäli kuntakehitysjohtaja päättää hyväksyä ostotarjouksen ja tätä koskeva päätös saa lainvoiman. Tekemällä tarjouksen tontin ostamisesta, tarjouksen jättäjä hyväksyy tarjouspyynnössä mainitut ehdot. Kunnalla ei ole velvollisuutta myydä tonttia voittajalle, mikäli voittaja ei noudata tarjouspyynnön ehtoja.

Kauppahinnan maksaminen ja omistusoikeuden siirtyminen

Kauppakirja tai maanvuokrasopimus allekirjoitetaan 30.11.2020 mennessä ja kun myynti- tai vuokrauspäätös on lainvoimaistunut. Samassa yhteydessä maksetaan mahdollinen kauppasumma kokonaisuudessaan. Omistus- ja/tai hallintaoikeus kaupan kohteeseen siirtyvät ostajalle, kun kauppahinta on kokonaisuudessaan maksettu tai vuokrasopimus lainvoimaisesti allekirjoitettu.

Kauppakirjan tai vuokrasopimuksen sisältö

Kauppakirjaan tai maanvuokrasopimukseen tulee tässä tarjouspyynnössä aikaisemmin mainittuja ehtoja. Muilta osin tontin luovutuksessa noudatetaan kunnan tavanomaisesti noudattamia luovutusehtoja sekä Rykmentinpuiston taideohjelman mukaista taiteenprosenttiperiaatetta.

Kauppakirjan pääehdot:

- Kauppahinta on 389.550 €, joka maksetaan kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä tai vuosivuokra on 19.478 € / vuosi.
- Tonttien rakennusoikeudesta tulee toteuttaa vähintään 70 % kolmen (3) vuoden kuluessa kauppakirjan allekirjoituksesta lukien valmiiksi siten, että rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt ne käyttöön otettaviksi.
- Mikäli ostaja/vuokralainen laiminlyö rakentamisvelvollisuuden täyttämisen, ostaja/vuokralainen sitoutuu maksamaan myyjälle sopimussakkoa, jonka määrä on 20 % tontin myyntihinnasta vuodessa viivästysajalta. Sopimussakkoa tulee maksaa kuitenkin enintään 5 vuodelta.
- Tontteja ei saa myydä eikä vuokrata edelleen rakentamattomana. Mikäli näin tapahtuu, sitoutuu ostaja/vuokralainen maksamaan sopimussakkoa tontin kauppahinnan suuruisen määrän.
- ostaja/vuokralainen sitoutuu maksamaan taiderahaa, joka vastaa 3% myyntihinnasta, Rykmentinpuiston taideohjelman mukaisesti tontinluovutuksen yhteydessä.



Liitteet

Kilpailuasiakirjoihin kuuluu seuraava aineisto:

Linkistä ladattavissa ehdotuksen laatimiseksi:

- Asemakaava-aineisto rakennustapaohjeineen
- Asemakaavakartta dwg
- Pohjakartta dwg+pdf
- Ajantasakaavakartta dwg+pdf
- Johtokartta dwg
- Työmaa-aitaohjeisto
- Rykmentinpuiston taideohjelma

Muu aineisto

- [Selaimessa tutkittava Hyrylän 3D-malli](#)
- www.rykmentinpuisto.fi

Yhteystiedot kilpailuun koskevilla kysymyksillä

Tuomo Sipilä
ohjelmapäällikkö
yhteydenotot ensisijaisesti sähköpostitse: tuomo.sipila@tuusula.fi
p. 040 314 3017