



Hintakilpailu Tapiola AK-1 12221/ 4 ja 5

2.7.2021

Espoon kaupunki, Tonttiyksikkö

© Espoon kaupunki 2021

2.7.2021

Sisällysluettelo

1	Yleistä.....	2
1.1	Alueen kuvaus	2
2	Tarjouspyynnön ehdot	3
2.1	Tonttien tiedot.....	3
2.2	Kaavaratkaisun kuvaus.....	4
2.3	Pysäköinti	4
2.4	Väestönsuojat.....	5
2.5	Muuta tontin suunnittelussa huomioitavaa	5
2.6	Alueen työmaajärjestelyt.....	6
3	Tarjousmenettely	6
3.1	Tarjouksen jättäminen.....	6
3.2	Ostajan valinta	7
3.3	Kauppahinnan maksaminen ja omistusoikeuden siirtyminen	8
4	Kauppakirjan sisältö.....	8
5	Liitteet.....	9

2.7.2021

1 Yleistä

Espoon kaupunki myy avoimella hintakilpailulla kaksi asuinkerrostalorakennusten tonttia korttelista 12221 Tapiolasta. Tontit sijaitsevat uudella Jousenpuiston asemakaava-alueella Urheilupuiston metroaseman läheisyydessä. Tontin 4 rakennusoikeus on 2350 k-m², tontin 5 rakennusoikeus 3000 k-m².

Tontit esitetään myytäväksi hintatarjousten perusteella suurimman tarjouksen tehneelle toteuttajalle/toteuttajille asemakaavan mukaiseen rakentamiseen. Hintatarjouksen tulee koskea molempia tontteja. Asuntorakentamisen on oltava vapaarahoitteista, ja vähintään 43 % asuinrakentamisoikeudesta on toteutettava RS-tuotantona tai muuna kuluttajaomisteisena tuotantona. Lisäksi asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 55 h-m² ja yksiöiden minimipinta-ala on 30 h-m². Lisäksi yksiöitä saa olla korkeintaan 30 % asuntojen määrästä.

Tarjouskilpailu on avoin. Tarjoajalta (yksi tai kaksi yhdessä) edellytetään kuitenkin kokemusta vastaavanlaisten hankkeiden toteuttamisesta. Lisäksi tarjoajan kaikkien yhteiskuntavelvoitteiden tulee olla jäljempänä selvitettyllä tavalla hoidettu. Lopullisesti tonttien myynnistä päättää kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto.

Tarjous tulee tehdä liitteenä 8 olevalle ostotarjouslomakkeelle. Tarjoukseen ei saa liittää maksu- tai muita ehtoja. Tarjousaikana tapahtuvat tarjouspyynnön mahdolliset täydennykset ja vastaukset mahdollisiin kysymyksiin julkaistaan tonttiyksikön nettisivuilla www.espoo.fi/tonttiyksikko viimeistään 18.8.2021.

Tarjousaika päättyy perjantaina 10.9.2021.

1.1 Alueen kuvaus

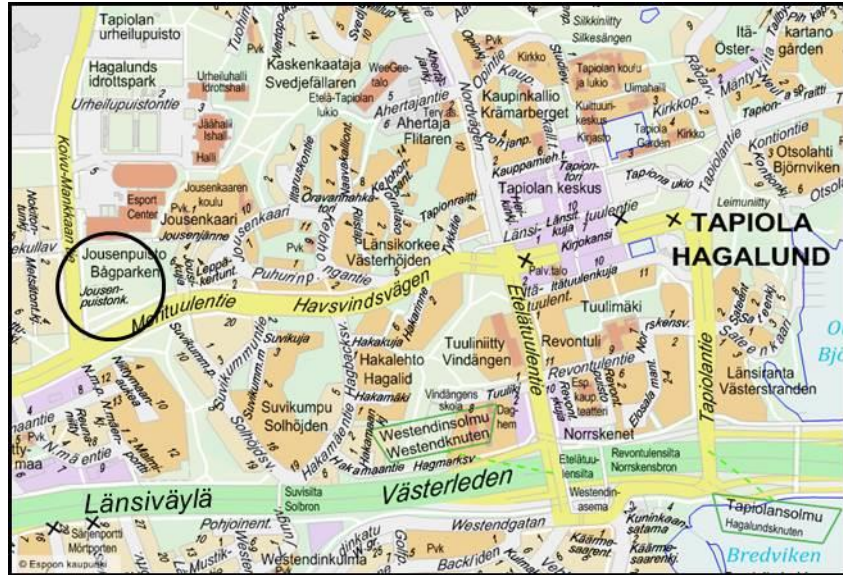
Jousenpuiston asemakaava-alue on osa Tapiolan arvostettua kaupunginosaa. Sen laajuus on kokonaisuudessaan 8,3 ha. Asemakaavassa on osoitettu tehokasta asumista ja liikerakentamista Urheilupuiston metroaseman välittömään ympäristöön yhteensä lähes 50 000 k-m².

Urheilupuiston metroasema on muuttanut sekä toiminnallista että liikenteellistä painopistettä alueella. Käyttöön otettu Länsimetro mahdollistaa tehokkaat joukkoliikenneyhteydet Jousenpuistosta Tapiolaan (2 min), Matinkylään (3 min), Aalto-yliopistolle (4 min), Keilaniemeen (6 min) sekä Helsingin keskustaan (16 min).

Alue liittyy pohjoisessa välittömästi Tapiolan urheilupuistoon, joka takaa monipuoliset liikuntamahdollisuudet alueen asukkaille. Urheilupuiston metroaseman vieressä sijaitsee päivittäistavarakauppa ja muita palveluja. Uusittu Tapiolan keskus sekä laajentuva kauppakeskus Iso-

2.7.2021

Omena täydentävät Jousenpuiston lähipalveluita mittavilla palveluillaan. Alueen viereen on rakenteilla uusi Jousenkaaren koulu, joka valmistuu vuonna 2022.



Jousenpuistonaukioon rajautuvan tontin 12220/1 rakennusoikeuden pysäköintilaitoksen päälle on toteuttanut Kojamo Oyj, tontin 12222/1 on toteuttanut Skanska Talonrakennus Oy ja tontit 12221/1 ja 2 on toteuttanut Fin Cap-rahasto. Tontille 12221/3 on valmistunut Espoon Asunnot Oy:n kohde. Tontille 12221/6 on rakenteilla Settlementiasunnot Oy:n kohde. Tontit 12221/7 ja 8 on toteuttanut Peab Oy: tontti 7 on valmistunut huhtikuussa 2021 ja tontti 8 valmistuu syyskuussa 2021. Korttelin 12220 tontit 2-4 on luovutettu Hausia Oy:lle: rakennustyöt on käynnistetty tonteilla 3 ja 4, rakennustyöt käynnistettäneen myös tontilla 2 vuoden 2021 aikana. Kilpailun tontit ovat viimeiset rakennettavat tontit Jousenpuiston alueella.

2 Tarjouspyynnön ehdot

2.1 Tonttien tiedot

Tapiolan kaupunginosassa sijaitsevan korttelin 12221 tontit 4 ja 5 kiinteistötunnus 49-12-221-4 ja 5, on merkitty kiinteistörekisteriin ja ne sijaitsevat lainvoimaisen Jousenpuiston asemakaavan alueella asuinkerrostalorakennusten korttelialueella AK-1. Korttelialue rajautuu pohjoisivulta Jousenpuistonkatuun ja etelästä asuinkerrostalotonttiin.

Liitteessä 1 on esitetty kyseessä olevien tonttien sijainti, pinta-ala, rakennusoikeus sekä tontit asemakaava- ja kantakarttapohjalla. Asemakaavamääräykset ovat liitteessä 2.

2.7.2021

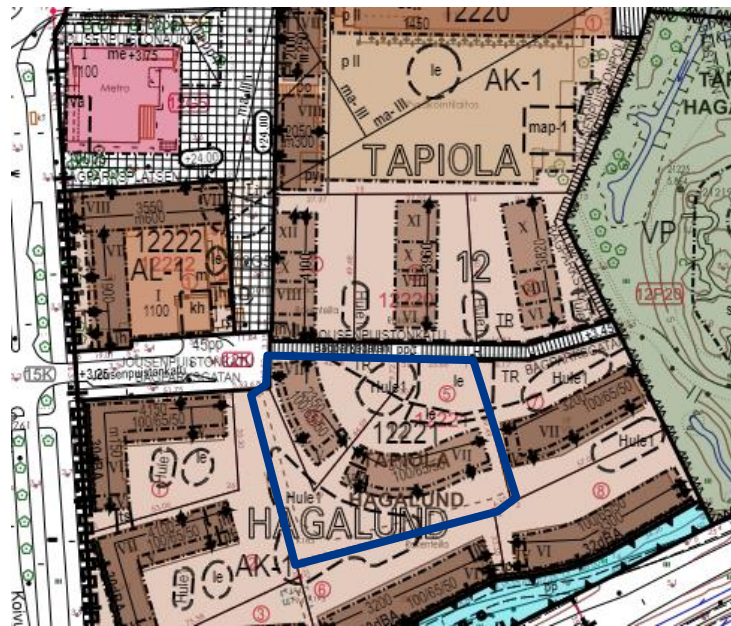
Kohteen ympäristön kaavatietoja ym. löytyy Espoon karttapalvelusta <http://kartat.espoo.fi>

Tonteista on teetetty alustava rakennettavuusselvitys, joka on liitteenä 6.

2.2 Kaavaratkaisun kuvaus

Alueella on voimassa Jousenpuiston asemakaava nro. 049 211201. Asemakaavamääräykset ovat liitteessä 2.

Asemakaavan määräykset 1-8 ja 10-19 § koskevat erityisesti korttelia 12220 ja ne asettavat rakennussuunnittelulle sekä laadullisia että toiminnallisia vaatimuksia, joita tulee noudattaa.



Tontin 5 etelä- ja länsireunassa kulkee rasiteyhteys tonteille 7 ja 8. Kulkuväylästä ja sen kunnossapidosta on laadittu rasitesopimus kaupungin ja oikeutettujen kiinteistöjen kanssa.

2.3 Pysäköinti

Tarjoushintaan sisältyy asemakaavan mukainen määrä (49 kpl) velvoiteautopaikkoja pysäköintilaitoksesta liitteenä olevan sopimusluonnoksen mukaisesti (Liite 7 Sopimus velvoitepaikkajärjestelyistä). Asemakaavan mukaiset velvoiteautopaikat järjestetään Kiinteistö Oy Jousenpuiston Pysäköinti -yhtiön

2.7.2021

rakennuttamaan pysäköintilaitokseen, joka sijoittuu pääosin tontille 12220/1.

Tonttien ostajan ei siis tarvitse investoida autopaikkoihin erikseen.

Autopaikkojen pitkäaikainen käyttö edellyttää erillistä vuokrasopimusta perustettavan yhtiön / perustettavien yhtiöiden, asukkaan tai osakkaan ja Kiinteistö Oy Jousenpuiston Pysäköinti -yhtiön välillä.

Vuokrasopimusten ehtojen mukaisesti autopaikan vuokraoikeus kohdistuu nimeämättömille, kulloinkin vapaana oleville paikoille.

Jousenpuiston asemakaava-alueen pysäköinti perustuu ratkaisuun, jossa tulevien asukkaiden autopaikat, metron liityntäpysäköinnin edellyttämät autopaikat ja lyhytaikaisen pysäköinnin paikat järjestetään keskitetysti noin 800 autopaikan pysäköintilaitokseen. Kiinteistö Oy Jousenpuiston pysäköinti on perustettu omistamista ja hallintoa varten. Kiinteistö Oy Jousenpuiston pysäköinti on kokonaan kaupungin omistuksessa. Sisäänkäynti laitokseen on Koivu-Mankkaantieltä. Tontin 12220/1 alueella pysäköintilaitoksessa on viisi kerrosta, joista kolme sijoittuu maan alle. Nämä kolme kerrosta jatkuvat myös Jousenpuistonaukion alle. Pysäköintilaitos on valmistunut syksyllä 2016.

2.4 Väestönsuojat

Väestönsuojat rakennetaan omalle tontille.

2.5 Muuta tontin suunnittelussa huomioitavaa

Tarjoajan on huomioitava, että suunnittelutehtävä on rakennussuunnittelun osalta hyvin vaativa. Suunnittelijavalinnassa on kiinnitettävä huomiota suunnittelijan riittävään pätevyyteen tehtävään nähden.

Asemakaavan lisäksi hankkeen suunnittelua ohjaavat seuraavat asiakirjat, jotka löytyvät tämän tarjouspyynnön liitteistä:

- Maankäytön suunnitelma 14.2.2013, (liite 3, vastaa korttelisuunnitelmaa)
- Lähiympäristö- ja korttelisuunnitelma 14.2.2013, joka sisältää pihojen, maantason ja kansipihojen rakentamisen ja hulevedet (liite 4).
- Hulevesien käsittelyssä on noudatettava 17.11.2017 päivättyä suunnitelmaa, joka löytyy liitteenä 5. Hulevedet on viivytettävä tontilla. Jousenpuiston alueella ei ole hulevesiviemäriä.

2.7.2021

2.6 Alueen työmaajärjestelyt

Kaupunki on varautunut vuokraamaan lyhytaikaisella vuokrasopimuksella työmaatilaa Jousenpuiston alueelta tonttien toteuttamiseksi.

Henkilöautojen työmaapysäköinti on mahdollista järjestää Jousenpuiston Pysäköinti Oy:n pysäköintilaitoksessa maksua vastaan.

3 Tarjousmenettely

Kauppakirjan allekirjoitusta edeltävät seuraavat vaiheet:

1. Tarjousaika pe 10.9.2021 klo 12.00 asti
2. Tarjousten avaaminen ja korkeimman hintatarjouksen tehneen esittäminen tontin ostajaksi
3. Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston myyntipäätös (tavoitteena kokous 10/2021). Ostaja/ostajat valtuutetaan hakemaan rakennuslupaa ja muita tarvittavia lupia myyntipäätöksellä.
4. Kauppakirjan/kauppakirjojen allekirjoitus ja kauppasumman maksu 30.10.2022 mennessä myyntipäätöksen tultua lainvoimaiseksi. Omistus- ja hallintaoikeus kaupan kohteeseen siirtyvät ostajalle, kun kauppahinta on kokonaisuudessaan maksettu.

3.1 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. Kaupunki voi sulkea tarjoajan pois tarjouskilpailusta yleisen kelpoisuuden puuttumisen perusteella. Lisäksi tarjoajan kaikkien yhteiskuntavelvoitteiden tulee olla hoidettu (ks. kohta 3.2).

Ostotarjous tulee tehdä liitteenä 8 olevalle lomakkeelle. Tarjoukseen ei saa liittää maksu- tai muita ehtoja. Ostotarjousten tekemisestä ei makseta korvausta. Jättämällä tarjouksen tontin ostamisesta, tarjouksen jättäjä hyväksyy tarjouspyynnössä mainitut ehdot. Tarjouksen on oltava voimassa 31.12.2022 asti.

2.7.2021

Lomake tulee toimittaa suljetussa kirjekuoressa Espoon kaupungin kirjaamoon pe 10.9.2021 klo 12.00 mennessä, ja kuoren päälle tulee olla merkitty tarjouksen tekijä / tekijät ja ”8806/2021 Tapiolan tonttien hintakilpailu, Jousenpuisto AK-1, 12221/ 4 ja 5”.

Kaupunki pidättää oikeuden pidentää tarjousten jättämislle varattua aikaa.

Mahdolliset kysymykset pyydetään toimittamaan 14.8.2021 mennessä sähköpostilla osoitteeseen jouni.lindberg@espoo.fi. Vastaukset kysymyksiin julkaistaan 18.8.2021 mennessä tonttiyksikön nettisivuilla www.espoo.fi/tonttiyksikko.

Tarjousaikana tapahtuvat tarjouspyynnön mahdolliset täydennykset julkaistaan tonttiyksikön nettisivuilla viimeistään 18.8.2021.

Espoon kirjaamo

PL1, 02070 ESPOON KAUPUNKI
Siltakatu 11, 02770 Espoo
Kauppakeskus Entresse, 3. Kerros
Ma-pe klo 8.00-15.45

3.2 Ostajan valinta

Tontit 12221/ 4 ja 5 esitetään myytäväksi hintatarjousten perusteella korkeimman tarjouksen tehneelle toteuttajalle asemakaavan mukaiseen rakentamiseen. Mikäli kaksi tai useampi yleiset kelpoisuusehdot täyttänyttä tarjoajaa esittää yhtä suuren ostotarjouksen, ostajan valinta suoritetaan arpomalla. Lopullisesti tonttien myynnistä päättää kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto.

Kaupunki pyytää seuraavat asiakirjat todistukseksi yhteiskuntavelvoitteiden täyttämistä ostajaksi esitettävältä ennen kuin tontin myyntipäätösesitys viedään kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston käsittelyyn:

- 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.

2.7.2021

Kaupunki ei vastaa mistään tarjoajille mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista tai kustannuksista, mikäli kaupunki päättää hylätä tarjouksen tai myyntipäätös ei saa lainvoimaa tai sen myöntäminen pitkittyy.

Ostaja on velvollinen ostamaan tontin tarjouspyynnön ehtojen mukaisesti ostotarjouksessa esitettyyn ja kaupungin hyväksymään hintaan, mikäli kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää hyväksyä ostotarjouksen ja tätä koskeva päätös saa lainvoiman. Tekemällä tarjouksen tontin ostamisesta, tarjouksen jättäjä hyväksyy tarjouspyynnössä mainitut ehdot. Kaupungilla ei ole velvollisuutta myydä tonttia voittajalle, mikäli voittaja ei noudata tarjouspyynnön ehtoja.

3.3 Kauppahinnan maksaminen ja omistusoikeuden siirtyminen

Kauppakirja allekirjoitetaan viimeistään 30.10.2022 mennessä ja kun kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston myyntipäätös on lainvoimaistunut. Samassa yhteydessä maksetaan kauppasumma kokonaisuudessaan.

Omistus- ja hallintaoikeus kaupan kohteeseen siirtyvät ostajalle, kun kauppahinta on kokonaisuudessaan maksettu.

4 Kauppakirjan sisältö

Kauppakirjaan tulee tässä tarjouspyynnössä aikaisemmin mainittuja ehtoja. Muilta osin tontin luovutuksessa noudatetaan kaupungin kiinteistöjen myynnissä tavanomaisesti noudattamia luovutusehtoja sekä kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Kauppakirjan pääehdot:

- Kauppahinta on X euroa, joka maksetaan kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä.
- Tonttien rakennusoikeudesta tulee toteuttaa vähintään 70 % kolmen (3) vuoden kuluessa kauppakirjan allekirjoituksesta lukien valmiiksi siten, että rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt ne käyttöön otettaviksi.
- Mikäli ostaja laiminlyö rakentamisvelvollisuuden täyttämisen, ostaja sitoutuu maksamaan myyjälle sopimussakkoa, jonka määrä on 20 % tontin myyntihinnasta vuodessa viivästysajalta. Sopimussakkoa tulee maksaa kuitenkin enintään 5 vuodelta.
- Mikäli tonttien käyttötarkoitus muuttuu, rakennusoikeus nousee asemakaavan muutoksella, poikkeusluvalla tai rakennusluvalla 10

2.7.2021

vuoden kuluessa kaupanteosta, ostaja maksaa myyjälle uuden tilanteen mukaisen käyvän arvon mukaan määräytyvää lisäkauppahintaa. Lisäkauppahinta maksetaan kahden kuukauden kuluessa siitä, kun lisärakennusoikeuden tuottava päätös on tullut lainvoimaiseksi. Ostaja on velvollinen ilmoittamaan em. muutoksista myyjälle viipymättä.

- Tontteja ei saa myydä eikä vuokrata edelleen rakentamattomana ilman kaupungin lupaa. Mikäli näin tapahtuu, sitoutuu ostaja maksamaan sopimussakkoa tontin kauppahinnan suuruisen määrän.

Ostaja sitoutuu allekirjoittamaan tämän tarjouspyyntöasiakirjan liitteenä luonnoksena olevan sopimuksen velvoiteautopaikkajärjestelyistä ennen kauppakirjan allekirjoittamista.

5 Liitteet

1. Tontti 12221/ 4 ja 5 kartalla (asemakaava ja kantakartta)
2. Asemakaavamääräykset
3. Maankäytön suunnitelma, pvm 14.2.2013 (vastaa korttelisuunnitelmaa)
4. Lähiympäristö- ja korttelisuunnitelma, pvm 14.2.2013, päivitys 7.1.2016 (pihojen, maantason ja kansipihojen rakentaminen, hulevedet)
5. Hulevesisuunnitelma (alustava) päiv. 17.11.2017
6. Alustava rakennettavuusselvitys (tontit 4 ja 5)
7. Sopimus velvoitepaikkajärjestelyistä
8. Ostotarjouslomake