

*Kuva 1. Näkökuva alueen Kaupunkisuunnittelukeskuksen 2021 laatimasta korttelisuunnitelmasta.*

Avaruuskatu

**Hintakilpailu Olari, AK 22104/3 ja 22108/1 tarjouspyyntö**

12.12.2022

Espoon kaupunki, tonttiyksikkö

© Espoon kaupunki 2022

12.12.2022

## **Yleistä**

Espoon kaupunki myy avoimella tarjouskilpailulla Olarista asuinkerrostalorakennusten tontit 22104/3 ja 22108/1, jäljempänä "Tontit".

Tontit esitetään myytäväksi ostotarjousten perusteella korkeimman tarjouksen tehneelle toteuttajalle/toteuttajille asemakaavan mukaiseen rakentamiseen. Ostotarjouksen tulee koskea molempia tontteja.

Asuntorakentamisen on oltava vapaarahoitteista ja vähintään puolet asuinrakentamisoikeudesta on toteutettava yksittäisille kuluttajille myytävänä omistusasuntoina.

Tontteja ei luovuteta lyhyen korkotukilainan hankkeisiin eikä kohteisiin saa sijoittaa erityisryhmien asumisyksiköjä.

Tarjoajalta edellytetään kokemusta vastaavanlaisten hankkeiden toteuttamisesta.

Ostotarjouksen voi tehdä myös ryhmänä. 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).

Tonttien myynnistä päättää kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto. Tavoiteaikataulu tonttien myyntipäätöksien viemiseksi kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston käsittelyyn on maaliskuu 2023.

12.12.2022

## Sisällysluettelo

1 Alueiden kuvaus.....	3
2 Tarjouspyynnön kohteet ja niihin liittyvät ehdot .....	4
2.1 Tiedot Tonteista .....	4
2.2 Kaavaratkaisun kuvaus.....	4
2.3 Korttelin 22104 asumisoikeuskohde.....	5
2.4 Kunnallistekniikka .....	6
2.5 Pysäköinti .....	6
2.6 Rakennusten purkaminen .....	7
2.7 Maaperä .....	7
3 Tarjousmenettely .....	8
3.1 Tarjouksen jättäminen.....	8
3.2 Ostajan valinta .....	9
3.3 Kauppahinnan maksaminen ja omistusoikeuden siirtyminen .....	10
4 Kauppakirjan pääehdot .....	10
Liitteet .....	10

12.12.2022

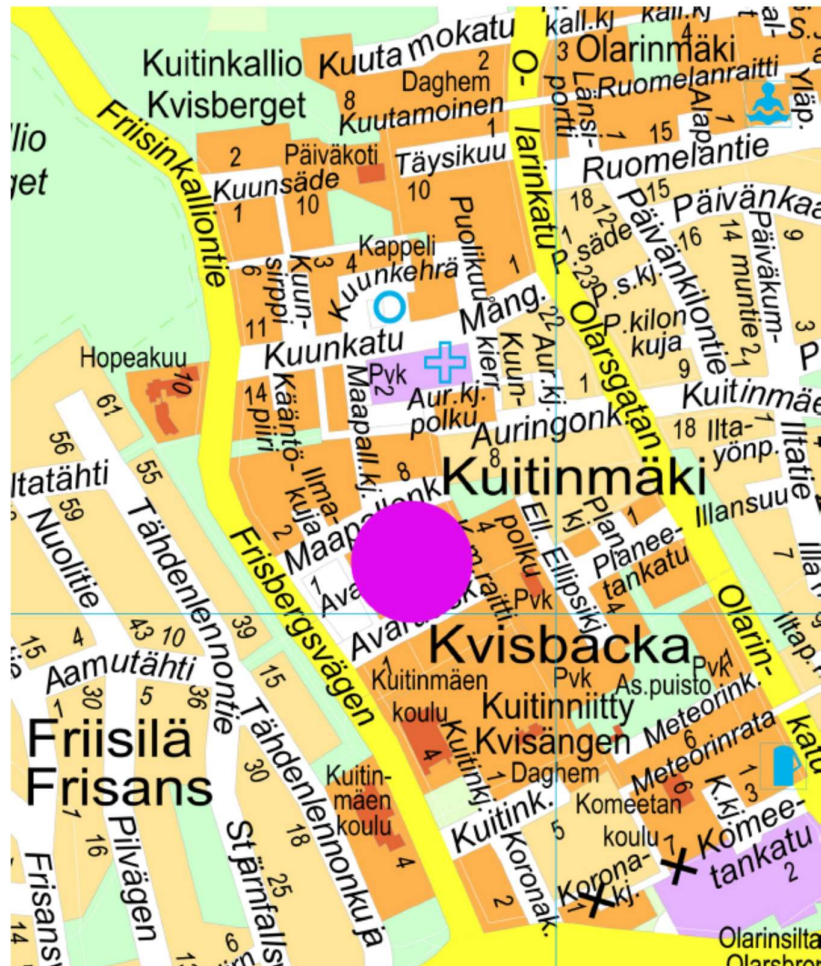
## 1 Alueiden kuvaus

Tarjouskilpailussa on kaksi asuntorakentamiseen kaavoitettua tonttia. Kartat Tonteista ovat liitteissä 2 ja 3.

Tonteilla on lainvoimainen Avaruuskadun asemakaavamuutos, joka on tullut voimaan 16.3.2022. Tonttien asemakaavan mukainen käyttötarkoitusmerkintä on AK, asuinkerrostalojen korttelialue.

Tonttien ja niiden ympäristön tietoja löytyy Espoon karttapalvelusta <http://kartat.espool.fi>. Lisäksi Olarin keskeisille alueille on erikseen laadittu inventointi, arvotus kehittämisperiaatteet vuonna 2019. Linkki sivustolle: [Olarin keskeisten alueiden inventointi, arvotus ja kehittämisperiaatteet 2019](#)

Tontit sijaitsevat Kuitinmäen palveluiden läheisyydessä. Alueelta on hyvät kulkuyhteydet myös julkisilla liikennevälineillä. Lähin metropysäkki sijaitsee Iso-Omenan ostoskeskuksessa, jonne on matkaa vain noin 1,5 km. Alueella on valmiina koulu- ja päiväkotipalvelut.



Kuva 2. Sijaintikartta Olari, Avaruuskatu, tontit 22104/3 ja 22108/1

12.12.2022

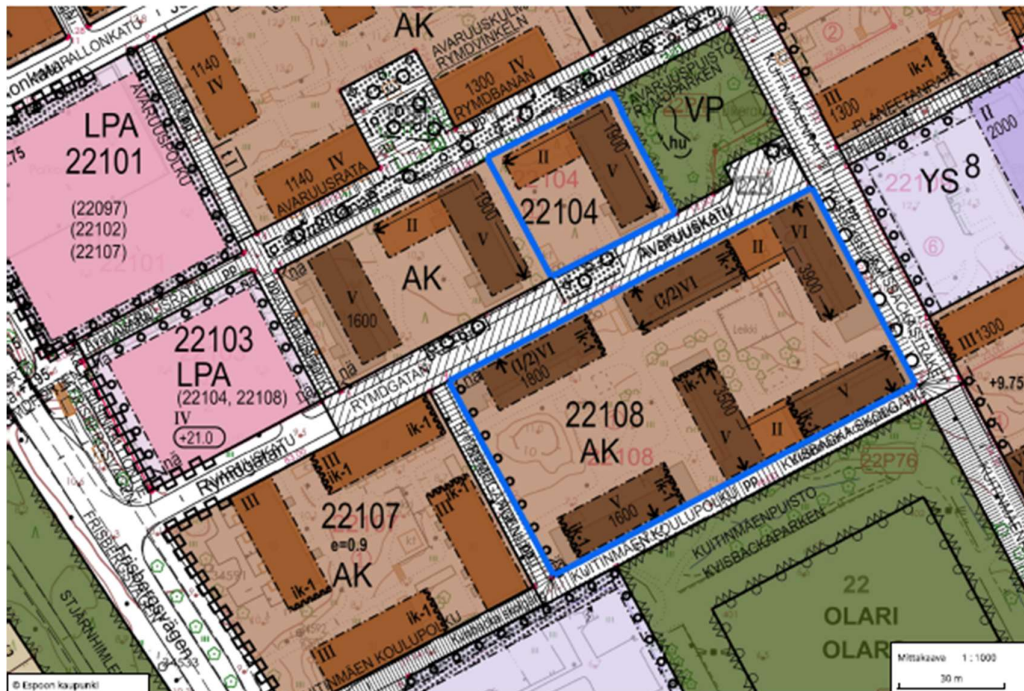
## 2 Tarjouspyynnön kohteet ja niihin liittyvät ehdot

### 2.1 Tiedot Tonteista

Myytävät Tontit 22104/3 (Avaruuskatu 6) ja 22108/1 (Avaruuskatu 3) ovat asemakaavassa osoitettu asuinrakennusalueen korttelialueeksi.

Tontin 22104/3 pinta-ala on 1 513 m<sup>2</sup> ja tontin 22108/1 pinta-ala on 7 146 m<sup>2</sup>.  
Tonttien ulottuvuus ja niitä koskeva ajantasa-asetelmä on esitetty liitteessä 4.

Alueen ympäristö on toteutunut kokonaisuudessaan voimassa olevien kaavojen mukaan.



Kuva 3. Ote kaavayhdelmästä, hintakilpailussa mukana olevat tontit on rajattu sinisellä.

### 2.2 Kaavaratkaisun kuvaus

Tontin 22104/3 asuinrakennusoikeus on yhteensä 1 900 k-m<sup>2</sup> ja rakentaminen voidaan toteuttaa II-V kerrokseen. Rakennusten sijoittamiselle on annettu kaavassa tarkempia määräyksiä.

Tontin 22108/1 asuinrakennusoikeus on yhteensä 10 800 k-m<sup>2</sup> ja rakentaminen voidaan toteuttaa II-VI kerrokseen neljään erilliseen rakennukseen. Tontit sijaitsevat Kuitinmäen keskeisimmän kävely-yhteyden eli Kuitinmäenraitin varrella, johon on asemakaavassa vaadittu:

- Korttelissa 22108 vähintään 150 k-m<sup>2</sup> Liike-, palvelu- ja toimistotilaa tai asukkaiden yhteistilaa
- Korttelissa 22104 vähintään 50 k-m<sup>2</sup> Liike-, palvelu- ja toimistotilaa

12.12.2022

Alueen sisäiset liikennejärjestelyt muuttuvat, kun Avaruuskatu osoitetaan kaavassa tonttikadusta vehreäksi pihakaduksi, jonka varteen ei osoiteta pysäköintiä.

Kaavan mukaan kaikissa maantasokerroksen asunnoissa tulee olla etupiha, josta on sisäänkäyntiyhteys asuntoon.

Koska molemmat tontit sijaitsevat Kuitinmäen keskeisellä alueella, alueen toteuttamisen tulee olla laadukasta.

Alueelle on laadittu rakentamisen tueksi kortteli- ja lähiympäristösuunnitelma (liite 5). Sitä tulee noudattaa ohjeellisena kaava-alueella.

Asemakaavan selostuksessa (liite 6) on kuvattu tarkemmin suunnittelun ratkaisuja ja perusteltu alueellisia ja maisemallisia ratkaisuja. Kaavatyön aikana alueelle on laadittu myös maisemasuunnitelma (liite 7), joka tulee huomioida rakennusten ja alueen suunnittelussa.

Koko asemakaavaa koskeva aineisto löytyy kaavan kotisivuilta osoitteesta: <https://www.espoo.fi/fi/hankkeet/avaruuskatu#section-22862>.

### **2.3 Asuntotuotantomuoto**

Asuntorakentamisen on oltava vapaarahoitteista ja vähintään puolet asuinrakentamisoikeudesta on toteutettava yksittäisille kuluttajille myytävänä omistusasuntoina.

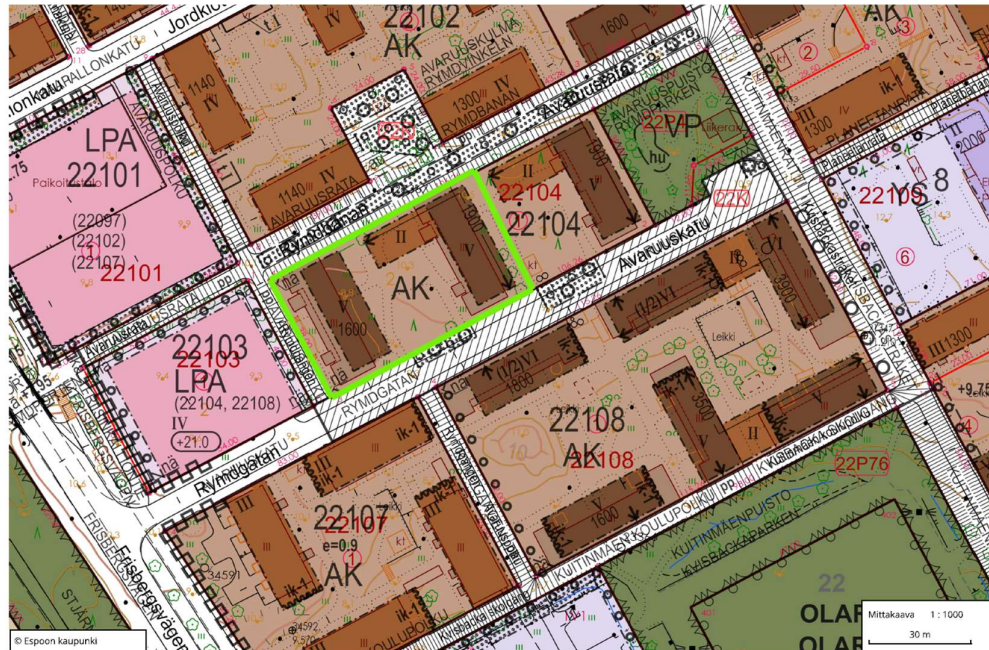
Tontteja ei luovuteta lyhyen korkotukilainan hankkeisiin eikä kohteisiin saa sijoittaa erityisryhmien asumisyksiköjä.

### **2.4 Korttelin 22104 asumisoikeuskohde**

Hintakilpailussa kohteena olevan tontin vieressä sijaitseva tontti 22104/2, on tarkoitus luovuttaa erillisellä menettelyllä asumisoikeusasuntotuotantoon, jäljempänä "Aso-hanke".

Kaupunki luovuttaa Aso-hankkeelle varatun tontin tästä hintakilpailusta erillisenä kaupungin valitsemalle toimijalle. Aso-hankkeen yhteenlaskettu rakennusoikeus on 3 500 k-m<sup>2</sup>.

12.12.2022



Kuva 3. Aso-kohteen aluerajaus kuvassa vihreällä.

## 2.5 Kunnallistekniikka

Tontit ovat kunnallistekniikan osalta rakentamiskelpoisia. Tonteilla on voimassa olevat kunnallistekniset liittymäsopimukset (sähkö, vesi, kaukolämpö).

Tonttien toteuttaja/toteuttajat ovat velvollisia selvittämään liittymien sijaintipisteet ja suunnittelemaan työmaa-aikaisten liittymien sijainnit tuottaja yhtiöiden kanssa (Caruna Oy sähkö, HSY vesi, Fortum Oyj kaukolämpö).

Kaupunki on myöntänyt Caruna Espoo Oy:lle tilapäisen sähkömuuntamon sijoittamisluvan tontin 22104/2 (Aso-hankkeen tontti) alueelle rakennusten purkamistyön ajaksi. Lopullisesti muuntamo tulee integroitavaksi rakennettavaan pysäköintilaitokseen tontille 22103/2. Väliaikaisen muuntamon sijaintikartta on liitteenä 8.

## 2.6 Pysäköinti

Tonttien pysäköinti toteutetaan Tonttien ostajan toimesta tontille 22103/2 rakennettavaan pysäköintilaitokseen. Kaavan mukainen LPA-tontti vuokrataan pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella hintakilpailun voittaneelle/voittaneille osapuolille.

Maanvuokrasopimusluonnos on liitteenä 9 ja se allekirjoitetaan Tonttien kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä.

Tontin 22103/2 kaavan mukaisen LPA-alueen vuosivuokra on 10 046 sidottuna ajankohdan 10/2022 elinkustannusindeksiin.

12.12.2022

Aso-hankkeen edellyttämät asemakaavan mukaiset pysäköintipaikat sijoittuvat niin ikään tontille 22103/2 toteutettavaan pysäköintilaitokseen. Ostajan tulee sopia asumisoikeustoimijan kanssa pysäköinnin järjestämisestä ja pysäköintipaikkojen luovuttamisesta Aso-hankkeelle huomioiden voimassa oleva lainsäädäntö.

Pysäköintilaitokseen tulee sijoittaa alueen lopullista käyttöä palveleva muuntamo.

Kaavan mukaan pysäköintilaitokseen voidaan sijoittaa pysäköinnin lisäksi esimerkiksi varasto-, huolto- ja harrastetiloja sekä muuntamotilan, väestönsuojia ja teknisiä tiloja rakennusoikeuden estämättä.

## **2.7 Rakennusten purkaminen**

Kaupunki myy Tontit rakennuksineen ja Tonteilla sijaitsevien rakennusten purkamisesta vastaa kustannuksellaan Tonttien ostaja Espoon kaupungin hakeman purkuluvan ja sitä varten laaditun purkus suunnitelman mukaisesti. (Liitteet 10a, 10b, 11a ja 11b)

Tarjoushinnassa tulee huomioida Tonttien alueella sijaitsevien rakennusten purkaminen, josta vastaa kustannuksellaan Tonttien ostaja. Tarjouksessa tulee ilmoittaa myös kustannusarvio Aso-kohteen purkukustannuksista.

Espoon kaupungin rakennusvalvonta on 20.6.2022 myöntänyt kortteleissa 22104 ja 22108 sijaitseviin rakennuksiin purkuluvat. Lupa on voimassa viisi vuotta. Purkulupa koskee yhdeksää rakennusta, yhteensä 11 883 k-m<sup>2</sup>, eli hintakilpailun kohteena olevia tontteja sekä Aso-hankkeen tonttia.

Korttelin 22104 tontin 2 Aso-hankkeen toteuttaja maksaa Tonttien ja Aso-kohteen yhteenlasketuista purkukustannuksista 21,6 %. Tonttien ostaja sopii purkukustannusten laskuttamisesta ensisijaisesti suoraan Aso-hankkeen toimijan kanssa. Tonttien ostaja voi kuitenkin laskuttaa edellä mainitulla periaatteella Espoon kaupunkia purkutyön valmistuttua, mikäli Aso-hankkeen toimijaa ei ole tuolloin vielä nimetty tai Aso-hankkeen vaihe ei vielä muutoin mahdollista purkukustannusten maksamista.

Rakennusten purkaminen tulee käynnistyä yhden (1) kuukauden kuluessa kauppakirjan allekirjoituksesta lukien. Purkutyö Tonttien ja Aso-hankkeen alueella tulee olla valmis yhdeksän (9) kuukauden kuluttua purkutyön käynnistymisestä.

Kaavan määräyksissä todetaan, että mahdollisimman suuri osa Tontista on säilytettävä puustoisena ja maisemallisesti arvokkaat puut tulee säilyttää. Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää puustokartoitus ja puusto tulee suojata työmaa-aikana. Tämä tulee kuitenkin huomioida jo rakennusten purkuvaiheessa, ja purkutyöt tulee suunnitella siten, että puusto säilyy. Liitteenä 7 olevassa maisemasuunnitelmassa on ehdotus alueella säästettävistä puista. Puiden juuristoalueet tulisi suojata, eikä niiden alueelle ole syytä varastoida mitään myöskään purkutyömaan aikana.

## **2.8 Maaperä**

Alueelle on laadittu Espoon kaupungin toimesta alustava rakennettavuusselvitys. Alustavan rakennettavuusselvityksen mukaan suurin osa Tonttien alueesta kuuluu



12.12.2022

maaperältään luokkaan 2 (normaalisti rakennettava) ja alueen eteläosa luokkaan 4 (vaikeasti rakennettava syvä pehmeikkö) (Liite 12.)

### 3 Tarjousmenettely

Kauppakirjan allekirjoitusta edeltävät seuraavat vaiheet:

1. Tarjousaika 31.1.2023 klo 12.00 asti.
2. Tarjousten avaaminen ja korkeimman hintatarjouksen tehneen esittäminen Tonttien ostajaksi.
3. Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston myyntipäätös (tavoitteena kokous 3/2023). Ostaja/ostajat valtuutetaan hakemaan rakennuslupaa ja muita tarvittavia lupia myyntipäätöksellä.
4. Kauppakirjan/kauppakirjojen sekä LPA-tontin maanvuokrasopimuksen allekirjoitus ja koko kauppahinnan maksu kahden kuukauden kuluessa myyntipäätöksen tultua lainvoimaiseksi.
5. Omistus- ja hallintaoikeus kaupan kohteeseen siirtyvät ostajalle kauppakirjan allekirjoituksin.

#### 3.1 Tarjouksen jättäminen

Ostotarjous tulee tehdä liitteenä 1 olevalle lomakkeelle. Ostotarjouksen tulee koskea molempia tontteja 22108/1 ja 22104/3. Tarjoukseen ei saa liittää maksu- tai muita ehtoja. Jättämällä tarjouksen Tonttien ostamisesta, tarjouksen jättäjä hyväksyy tarjouspyynnössä mainitut ehdot.

Tarjouksen on oltava voimassa 30.6.2023 asti.

Mahdolliset kysymykset pyydetään toimittamaan 9.1.2023 mennessä sähköpostilla osoitteeseen [tonttiyksikko@espoo.fi](mailto:tonttiyksikko@espoo.fi) otsikolla "AK-tonttien hintakilpailu / Avaruuskatu".

Tarjousaikana tapahtuvat tarjouspyynnön mahdolliset täydennykset ja vastaukset mahdollisiin kysymyksiin julkaistaan tonttiyksikön nettisivuilla [www.espoo.fi/tonttiyksikko](http://www.espoo.fi/tonttiyksikko) 13.1.2023 mennessä.

**Ostotarjouslomake liitteineen tulee toimittaa suljetussa kirjekuoressa Espoon kaupungin kirjaamoon 31.1.2023 klo 12.00 mennessä, ja kuoren päälle tulee merkitä "AK-tonttien hintakilpailu / Avaruuskatu, 6325/2022".**

12.12.2022

Espoon kirjaamo  
PL 1, 02070 ESPOON KAUPUNKI  
Siltakatu 11, 02770 Espoo  
Kauppakeskus Entresse, 3. Kerros  
Ma-pe klo 8.00-15.45

Kaupunki pidättää oikeuden pidentää tarjousten jättämislle varattua aikaa.

### 3.2 Ostajan valinta

Tontit esitetään myytäväksi hintatarjouksen perusteella korkeimman tarjouksen tehneelle. Mikäli kaksi tai useampi yleiset kelpoisuusehdot täyttävää tarjoajaa esittää yhtä suuren ostotarjouksen, ostaja valitaan arpomalla. Lopullisesti Tonttien myynnistä päättää kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto.

Kaupunki pyytää seuraavat asiakirjat todistukseksi yhteiskuntavelvoitteiden täyttämistä ostajaksi esitettävältä ennen kuin Tonttien 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.

Kaupunki pidättää itselleen oikeuden hyväksyä tai hylätä tehdyt tarjoukset. 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.

Ehdollisia kilpailuehdotuksia ei hyväksytä.

Tarjousten tekemisestä ei makseta mitään korvausta.

Ostaja on velvollinen ostamaan Tontit 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 Tonttien ostamisesta, tarjouksen jättäjä hyväksyy tarjouspyynnössä mainitut ehdot. Kaupungilla ei ole velvollisuutta myydä Tontteja voittajalle, mikäli voittaja ei noudata tarjouspyynnön ehtoja.

12.12.2022

### 3.3 Kauppahinnan maksaminen ja omistusoikeuden siirtyminen

Kauppakirja allekirjoitetaan viimeistään kahden kuukauden kuluessa kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston myyntipäätöksen tultua lainvoimaiseksi. Koko kauppahinta maksetaan viimeistään kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä.

Tonttien omistus- ja hallintaoikeus kaupan kohteeseen siirtyvät ostajalle kauppakirjan allekirjoituksin.

## 4 Kauppakirjan pääehdot

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

Kauppakirjaluonnos on liitteenä (Liite 13).

### Liitteet

1. Ostotarjouslomake
2. Kartta 22104 / 3 (asemakaava ja kantakartta)
3. Kartta 22108 / 1 (asemakaava ja kantakartta)
4. Asemakaava määräyksineen (Avaruuskatu - Asemakaavan muutos)
5. Kortteli- ja lähiympäristösuunnitelma
6. Asemakaavan muutos selostus (Avaruuskadun asemakaavan muutos)
7. Maisemasuunnitelma
8. Väliaikaisen muuntamon sijaintikartta
9. Korttelin 22103 LPA-tontin maanvuokrasopimusluonnos
10. Purkuluvat
  - a) Lupapäätös 2022-850-P
  - b) Lupapäätös 2022-851-P
11. Purkusuunnitelmat
  - a) 49-2022-850-220430
  - b) 49-2022-851-220430
12. Alustava rakennettavuus selvitys
13. Tonttien 22104/3 ja 22108/1 kauppakirjaluonnos