



Djupsundsbäckenin (DSB) puukerrostalotonttien hakumenettely 2020

15.6.2020

Espoon kaupunki, Tonttiyksikkö

© Espoon kaupunki 2020

Sisällysluettelo

1	Hakumenettely.....	2
1.1	Yleistä.....	2
1.2	Hakemusten käsittely.....	2
1.3	Hakemuksen jättäminen	3
2	Alueen kuvaus	4
2.1	Djupsundsbäckenin läntinen alue	4
2.2	Hakumenettelyn aluerajaus ja suunnittelua ohjaavat asiakirjat.....	5
2.3	Alueen rakentuminen.....	5
2.4	Kunnallistekniikan rakentuminen alueen ympäristössä	5
2.5	Maaperä	6
2.6	Pysäköintilaitoksen rakentuminen / pysäköinti alueella	6
2.7	Energiatehokkuus.....	6
3	Kauppakirjan sisältö.....	6
3.1	Vuokrasopimuksen sisältö	7
4	Liitteet.....	8

15.6.2020

2929/2020

1 Hakumenettely

1.1 Yleistä

Espoon kaupunki hakee toteuttajia kahdelle AK-1 -korttelialueelle Finnoo-Djupsjundsbackenin (DSB) asemakaava-alueelta yhtiömuotoiseen puukerrostalorakentamiseen. Kohteiden tuotannosta vähintään 4400 k-m² tulee osoittaa kuluttajamyyntiin (RS-tuotanto). Hakumenettelyn kohteet luovutetaan samalle toteuttajalle.

Finnoota kehitetään energiatehokkaana kestävä kehityksen mallialueena. Nyt luovutettavat korttelialueet on varattu puurakentamiselle. Toteutettavien rakennusten julkisivumateriaalina tulee myös käyttää pääosin puuta.

Korttelialueet sijaitsevat Kaitaantien eteläpuolella, Kaitaan tulevan metroaseman läheisyydessä. Haettavissa kohteissa on rakennusoikeutta yhteensä 6 600 k-m² kolmessa rakennusmassassa.

Hakumenettely on avoin. Hakijoilta (yksi tai kaksi yhdessä) edellytetään kuitenkin kokemusta vastaavien hankkeiden toteuttamisesta ja erityisesti puukerrostalojen rakentamisesta. Lisäksi hakijoiden kaikkien yhteiskuntavelvoitteiden tulee olla jäljempänä selvitetyllä tavalla hoidettu.

Teknisen ja ympäristötoimen Tonttiyksikkö valmistelee päätösehdotuksen alueiden myyntipäätöksistä hakemusten ja mahdollisten jatconeuvottelujen perusteella. Lopullisesti tonttien myynnistä päättää kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto. Tavoiteaikataulu tonttien myyntipäätöksien viemiseksi kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston käsittelyyn on lokakuussa 2020.

Kuntalain 130 §:n mukaan tontit luovutetaan markkinahintaan. Tonttien luovutusmuotona on ensisijaisesti myynti, mutta tontteja voidaan tarvittaessa myös vuokrata. Hakijoilta pyydetään alustava hintanäkemys alueen rakennusoikeuden hinnasta.

1.2 Hakemusten käsittely

Hakemuksia arvioidaan mm. seuraavin perustein:

- Tontinsaajaksi esitettävällä tulee olla riittävä tekninen osaaminen ja referenssejä puukerrostalojen rakentamisesta.
- Tontinsaajaksi esitettävällä tulee olla riittävä tekninen osaaminen sekä riittävät taloudelliset ja muut resurssit luovutettavaksi esitettävän alueen toteuttamiseksi nopealla aikataululla.
- Hankkeiden tulee muodostaa rahoitus- ja hallintamuodoiltaan kaupungin asuntopoliittisia tavoitteita tukeva kokonaisuus. Tontit

15.6.2020

2929/2020

osoitetaan ensisijaisesti vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon. Tontteja ei luovuteta lyhyen korkotukimallin hankkeisiin tai erityisryhmille tarkoitettujen yksiköiden rakentamiseen. Rakennusoikeudesta korkeintaan 2200 k-m² voidaan toteuttaa ns. kovan rahan vuokra-asunnoiksi. Vähintään 2/3 kerrosalasta tulee olla kuluttajille suunnattua RS-tuotantoa.

- Toteutettavissa hankkeissa asuntojen kokojakauman tulee olla monipuolinen ja mahdollistaa eri kokoisten ruokakuntien asuminen.
- Finnoon aluetta kehitetään valtuuston päätöksen mukaisesti kestävä kehityksen esimerkkialueena. Osana hakumenettelyä hakijoiden tulee esittää liitteen 5 mukaisten energiakriteerien osalta pistemäärä, johon hakija/hakijat sitoutuvat hankkeiden rakentamisen osalta. Minimipistemäärä vapaaehtoisien kriteerien osalta on 12. Hakemuksia arvioidaan myös esitettyjen vapaaehtoisesti toteuttavien energiakriteerien pistemäärän perusteella. Pakolliset kriteerit tulee toteuttaa vapaaehtoisten kriteerien lisäksi.
- Alustava hintanäkemykset rakennusoikeuden hinnasta.

Kaupunki kutsuu parhaimmiksi arvioitujen hakemusten esittäjät jatkoneuvotteluihin. Jatkoneuvotteluissa voidaan edellyttää mm. lisäselvitysten toimittamista hankkeen toteutuskelpoisuuden varmistamiseksi sekä neuvotella tonttien luovutusehdoista.

Kaupunki varaa oikeuden seuraamuksitta jättää yksi tai useampi haettavaksi tarjotuista tonteista luovuttamatta, mikäli soveltuvia hankkeita ei löydy.

1.3 Hakemuksen jättäminen

Tonteista tulee tehdä kirjallinen hakemus erillisellä hakemuksella (liite 1). Vaadittavat liitteet ilmenevät hakemuslomakkeesta.

Hakemusten on oltava perillä Espoon kaupungin kirjaamossa viimeistään perjantaina **28.8.2020 klo 12.00**. Hakemukset tulee toimittaa suljetussa kuoressa, jossa on merkintä ”**2929/2020 DSB puukerrostalotonttien hakumenettely 2020**”.

Hakemuksen voi myös toimittaa määräaikaan mennessä kirjaamon sähköpostiosoitteeseen **kirjaamo@espoo.fi**. Viestissä tulee olla merkintä ”**2929/2020 DSB puukerrostalotonttien hakumenettely 2020**”.

Espoon kirjaamo

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

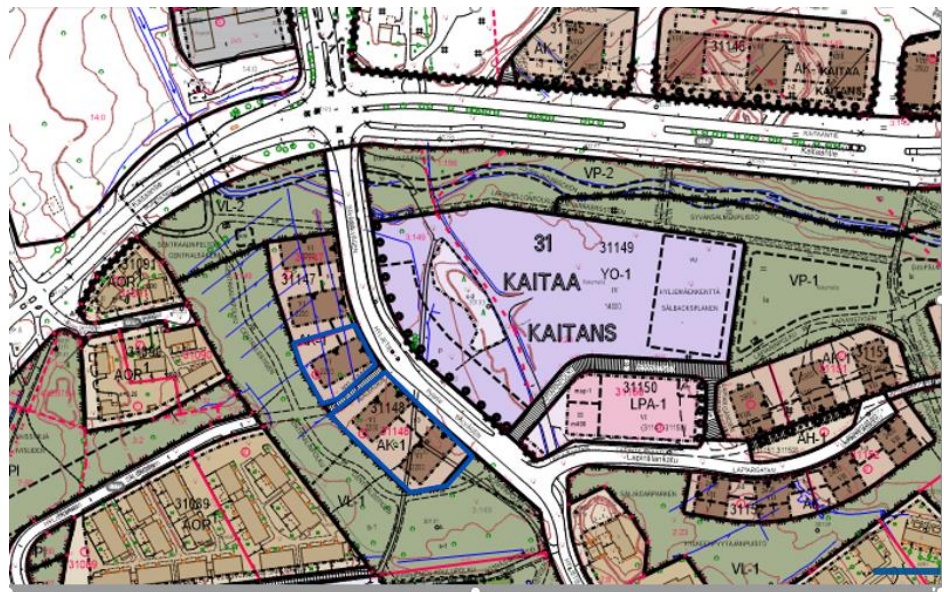
15.6.2020

2929/2020

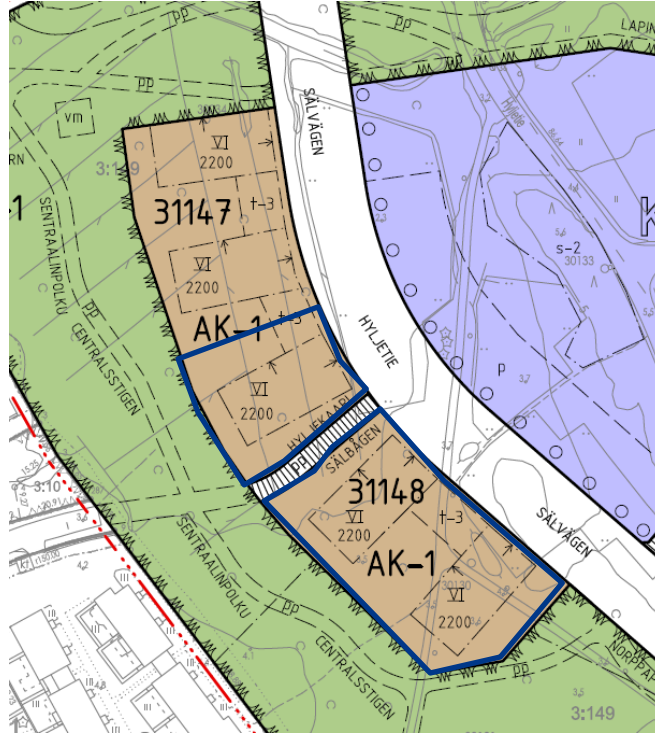
2 Alueen kuvaus

2.1 Djupsundsbackenin läntinen alue

Djupsundsbackenin läntinen alue sijaitsee meren läheisyydessä rajautuen Kaitaan olemassa olevaan asutukseen etelä- ja länsireunasta. Metron arvioidaan liikennöivän vuonna 2023. Kohteen lähin metroasema on Kaitaan keskuksen metroasema, joka sijaitsee noin 350 metrin päässä. Alueella on olemassa olevat koulu- ja päiväkotipalvelut. Alueen asemakaavamerkintä on AK-1, asuinkerrostalojen korttelialue. Rakennukset saa rakentaa kuuteen kerrokseen.



2.2 Hakumenettelyn aluerajaus ja suunnittelua ohjaavat asiakirjat



Luovutettava alue koostuu korttelin 31148 tontista 1 ja korttelin 31147 tontista 2. Alueella on rakennusoikeutta yhteensä 6 600 kerrosneliometriä, joka voidaan toteuttaa 6 kerrokseen.

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

Asemakaavan lisäksi hakemuksen laatimista ohjaavat kohdassa 4 mainitut liitteet.

2.3 Alueen rakentuminen

Korttelin 31147 kaksi muuta rakennuspaikkaa on varattu Espoon Asunnot Oy:lle valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon. Kohteet on tarkoitus toteuttaa tuettuun vuokra-asumiseen samassa aikataulussa alueen muun rakentumisen kanssa.

2.4 Kunnallistekniikan rakentuminen alueen ympäristössä

Koko DSB:n kaava-alueella koskeva koostekartta katusuunnitelmista on liitteessä 12. Koostekartassa on esitetty katujen lopullinen sijainti. Kadut ja vesihuolto on rakennettu lähes valmiiksi. Tontteihin rajoittuvat kadut eivät ole valmiit koko leveydeltä, koska haluttiin välttää tierakenteiden luiskaus tonttien puolelle. Alueelle on rakennettu kaukolämpö- ja

15.6.2020

2929/2020

kaukokylmäverkosto. Raiteista Hyljekaari ja Lapinpellonpolku on rakennettu. Alueen vesihuolto on rakennettu.

Alueella on huomioitava mahdollinen meritulva ja Djupsundsbackenin puron hulevesitulvat. Lapinpellonpolun rumpuun on asennettu takaisinvirtauksenestventtiili, joka estää toimiessaan puron vesien virtaamisen rummun kautta raitin eteläpuolelle.

Puistoalueet ovat liito-oravareittejä lisäksi korttelialueiden etelälaidalla liito-oravien ydinalue.

Alueella huomioitava länsimetron tunnelit ja niiden aiheuttamat rajoitteet mm. tärinään liittyvät rajoitteet.

2.5 Maaperä

Alueella on tehty maaperän pilaantumisselvitys (Liite 9), jonka mukaan alueella ei ole täyttöjä, eikä pilaantumista.

2.6 Pysäköintilaitoksen rakentuminen / pysäköinti alueella

Espoon kaupungin omistama ”Kiinteistö Oy Finnoon Pysäköinti II” -niminen yhtiö rakennuttaa LPA-tontille 31150 pysäköintilaitoksen, johon sijoittuvat korttelien 31147 ja 31148 pysäköintipaikat. Pysäköintilaitos valmistuisi tämän hetkisen arvion mukaan loppuvuodesta 2022. Pysäköintilaitoksen pysäköintipaikat luovutetaan osakkeina.

2.7 Energiatehokkuus

Osana hakumenettelyä hakijoiden on selvitettävä alustavasti, kuinka liitteen 6 mukaisesti saavutetaan hankekohtaisesti vähintään 12 energiakriteeristön pistettä. Ostaja voi valita taulukosta haluamansa valinnaiset energiamittarit, joihin sitoutuu. Taulukon pakolliset kriteerit tulee toteuttaa valinnaisten kriteerien lisäksi. Energiakriteerien toteuttamisesta otetaan ehto tonttien kauppakirjaan.

Hakumenettelyssä pakottavana kriteerinä on lisäksi taulukon kestävän kehityksen K1-kriteeri, jonka mukaisesti kohteelle määritellään elinkaariaikainen hiilijalanjälki. Puukerrostalokorttelien osalta vähintään yhdestä valmistuvasta talosta tulee määritellä elinkaariaikainen hiilijalanjälki.

3 Kauppakirjan sisältö

Kauppakirjaan tulee tässä hakuasiakirjassa aiemmin mainittuja ehtoja. Muilta osin tontin luovutuksessa noudatetaan kaupungin kiinteistöjen myynnissä tavanomaisesti noudattamia luovutusehtoja sekä

15.6.2020

2929/2020

kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Kauppakirjan pääehdot:

- Kauppahinta maksetaan kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä.
- Kauppahinta sidotaan kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston päätöksessä elinkustannusindeksiin. Kauppahintaa ei kuitenkaan alenneta, vaikka indeksiluku pienenesi.
- Tontin rakennusoikeudesta vähintään 70 % on toteutettava rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymään käyttöönottoon kahden (2) vuoden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta.
- 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 tontin käyttötarkoitus muuttuu, rakennusoikeus nousee asemakaavan muutoksella tai poikkeusluvalla 10 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.

3.1 Vuokrasopimuksen sisältö

Vuokrasopimukseen tulee tässä hakuasiakirjassa aiemmin mainittuja ehtoja. Muilta osin tontin luovutuksessa noudatetaan kaupungin kiinteistöjen vuokrauksessa tavanomaisesti noudattamia luovutusehtoja sekä kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Vuokrasopimuksen pääehdot:

- Vuokra-aika on 60 vuotta.
- Perusvuosivuokra sidotaan elinkustannusindeksiin.

15.6.2020

2929/2020

- Tontin rakennusoikeudesta 70 % on toteutettava rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymään käyttöönottokuntoon kahden (2) vuoden kuluessa vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta.
- Mikäli vuokralainen laiminlyö rakentamisvelvollisuuden täyttämisen, vuokralainen sitoutuu maksamaan vuokranantajalle sopimussakkoa, jonka määrä on viivästysajan vuokra 4-kertaisena. Sopimussakkoa tulee maksaa kuitenkin enintään 5 vuodelta.
- Vuokralainen sitoutuu olemaan luovuttamatta tonttia kolmannelle ilman kaupungin suostumusta ennen rakentamisvelvollisuuden täyttämistä. Mikäli näin tapahtuu, sitoutuu vuokralainen maksamaan kertasuorituksena korvauksen, jonka määrä on tontin luovutusajankohdan vuosivuokra 30-kertaisena.

4 Liitteet

1. Hakemuslomake
2. Hakumenettelyn tontit kartalla (asemakaava ja kantakartta)
3. Asemakaavamääräykset
4. Korttelisuunnitelma
5. Rakennettavuuskartat (suuntaa antavia)
6. Energiapisteytystaulukot
7. Finnoon Design-manuaali
8. Asemapiirros, Djupsundsbackenin kadut, tilanne syksyllä 2019
9. Finnoo-Djupsundsbackenin kaava-alueen maaperän pilaatuneisuuden lisätutkimus. Ramboll Finland Oy 11.12.2017
10. Fortum kaukolämpö ja -kylmä Finnoossa 2019.
11. Ohje puiden suojaamisesta rakentamisen ajaksi liito-oravien kulkuyhteyksillä ja elinalueilla
12. Koostekartta katusuunnitelmista, lopullinen tilanne alueen valmistuttua