

Kuva 1. Näkökuva Finnoonkallion korttelisuunnitelmasta (Arkkitehtitoimisto Ajak Oy 29.5.2018)

Finnoonkallio

Hintakilpailu Kaitaa, AK 31125/12 tarjouspyyntö

12.12.2022

Espoon kaupunki, tonttiyksikkö

© Espoon kaupunki 2022

12.12.2022

Yleistä

Espoon kaupunki myy avoimella tarjouskilpailulla Kaitaan kaupunginosasta Finnoon alueelta asuinkerrostalorakennusten korttelista 31125 tontin 12, jäljempänä "Tontti".

Tontti esitetään myytäväksi ostotarjousten perusteella korkeimman tarjouksen tehneelle toteuttajalle/toteuttajille asemakaavan mukaiseen rakentamiseen.

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

Tonttia 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).

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

12.12.2022

Sisällysluettelo

1	Alueen kuvaus	3
2	Tarjouspyynnön kohde ja siihen liittyvät ehdot	4
2.1	Tiedot tontista	4
2.2	Kaavaratkaisun kuvaus.....	4
2.3	Kunnallistekniikka	5
2.4	Pysäköinti	5
2.5	Maaperä	6
2.6	Tonttia koskevat sopimukset.....	6
2.7	Muuta tontin suunnittelussa huomioitavaa	6
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

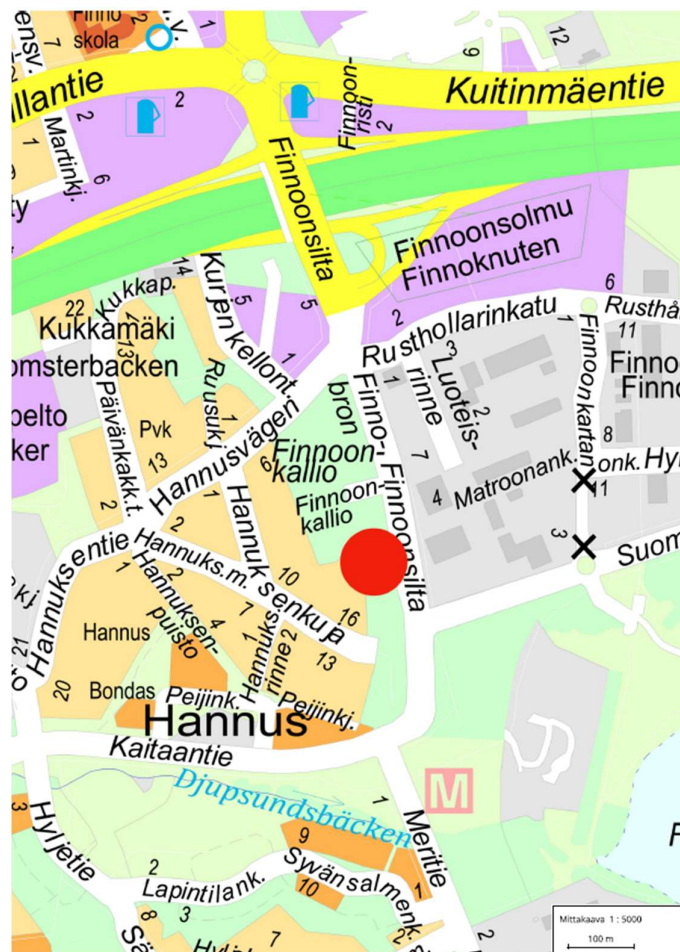
1 Alueen kuvaus

Tarjouskilpailussa on asuntorakentamiseen kaavoitettu tontti 31125/12 (Hannuksenkuja 18). Kartta Tontista on liitteenä 2.

Tontilla on lainvoimainen Finnoonkallion asemakaavamuutos, joka on saanut lainvoiman 30.1.2019. Tontin asemakaavan mukainen käyttötarkoitusmerkintä on AK, asuinkerrostalojen korttelialue.

Tontin ja sen ympäristön tietoja löytyy Espoon karttapalvelusta <http://kartat.espoo.fi>. Läntiseltä osaltaan Tontti rajautuu olemassa olevaan pientalovaltaiseen asuntoalueeseen.

Tontti sijaitsee Finnooseen rakentuvan uuden keskustan läheisyydessä, Finnoonsillan ja Suomenlahdentien risteyksen tuntumassa. Merenrantaan on matkaa noin kilometri. Alueelta on erinomaiset kulkuyhteydet. Finnoon metroaseman toinen sisäänkäynti sijaitsee Meritien itäpuolella, noin 250 metrin etäisyydellä Tontista.



Kuva 2. Sijaintikartta Kaitaa, Finnoonkallio, tontti 31125/12

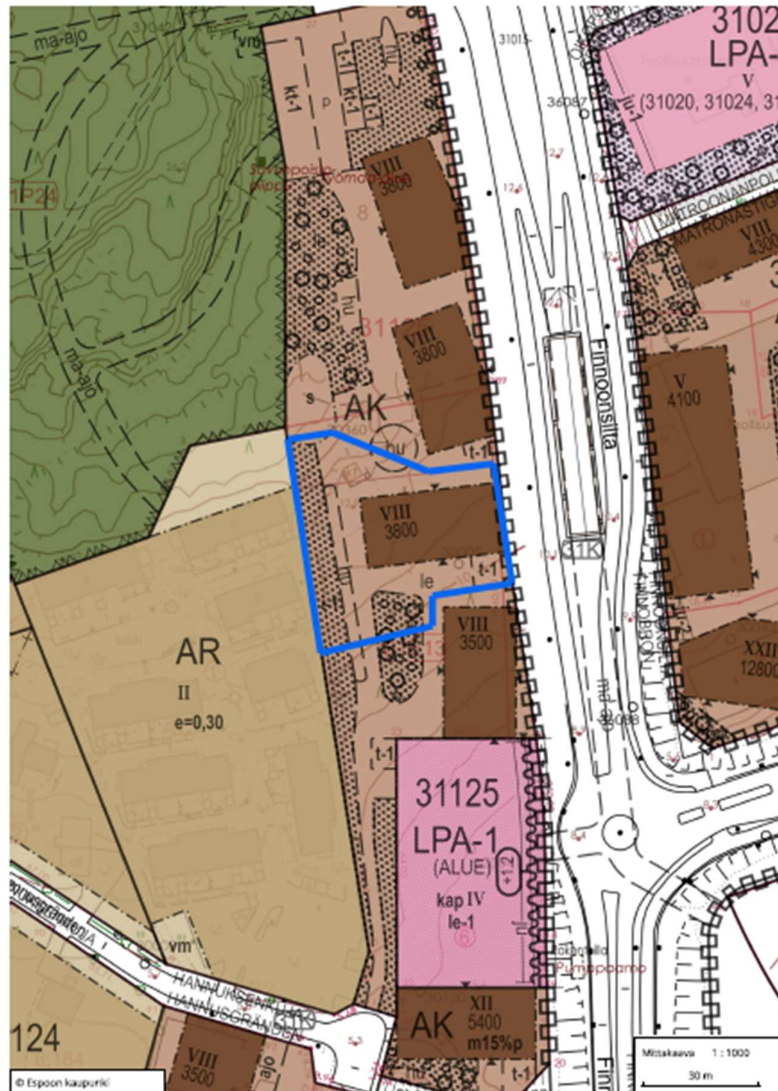
12.12.2022

2 Tarjouspyynnön kohde ja siihen liittyvät ehdot

2.1 Tiedot tontista

Myytävä Tontti 31125/12 on asemakaavassa osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi. Tontin pinta-ala on 2202 m² ja rakennusoikeus 3 800 k-m². Tontin ulottuvuus ja sitä koskeva ajantasa-asemakaava on esitetty liitteessä 2.

Alueen ympäristön rakentaminen ei ole vielä kokonaisuudessaan toteutunut.



Kuva 3. Ote kaavayhdelmästä, hintakilpailussa mukana oleva tontti rajattu sinisellä.

2.2 Kaavaratkaisun kuvaus

Asemakaavassa Tontti on merkitty asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Tontin asuinrakennusoikeus on yhteensä 3 800 k-m² ja rakentaminen voidaan toteuttaa

12.12.2022

kahdeksaan kerrokseen. Rakentamiselle ja rakennuksen sijoittamiselle on annettu kaavassa tarkempia määräyksiä. Asemakaavakartta ja -määräykset ovat liitteissä 3 ja 4.

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

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 Kunnallistekniikka

Tontti on kunnallistekniikan osalta rakentamiskelpoinen.

Syksyllä 2023 valmistuvan Matroonanpolun katu-urakan yhteydessä Tontille rakennetaan vesihuoltoyhteys.

Hule- ja jätevesiviemärien liitospisteet sijaitsevat Finnoonsillalla ja Hannuksenkujalla. Alueelle on laadittu alustava hulevesikaavio Lähiympäristö- ja korttelisuunnitelman yhteydessä (liite 6).

Kaukolämmön liittymispisteet ovat Finnoonsillalla sekä Hannuksenkujalla. Kunnallistekniikan suunnittelun yhteydessä katupoikkileikkaukseen on varattu paikka kaukokylmälle. Fortum on varautunut rakentamaan kaukokylmää tarpeen ja kysynnän mukaan (liite 7).

2.5 Pysäköinti

Kaavan mukaan tontille on rakennettava autopaikkoja vähintään 1 ap / 110 k-m², kuitenkin vähintään 0,5 ap / asunto.

Tontin pysäköintipaikat on asemakaavassa osoitettu sijoitettaviksi tontille 31125/10 rakennettavaan pysäköintilaitokseen. Em. pysäköintilaitoksen toteuttaminen on aloitettu ja sen yhtenä toteuttajana tulee toimimaan Kiinteistö Oy Finnoonsillan Parkki -niminen pysäköintiyhtiö. Tavoitteena on, että pysäköintilaitos valmistuu, kun korttelin 31124 ensimmäiset asuntohankkeet valmistuvat.

Tontin ostamisen yhteydessä ostajalla on halutessaan mahdollisuus hankkia kaupungilta pysäköintilaitoksen autopaikkoihin oikeuttavia pysäköintiyhtiön osakkeita. Pysäköintiyhtiön osakkeiden luovutuksesta sovitaan erikseen. Pysäköintiyhtiö tulee hakeutumaan toiminnastaan arvonlisäverovelvolliseksi, mistä johtuen yhtiön osakkeiden perusteella maksettavaan osakaspysäköintimaksuun lisätään kulloinkin voimassa oleva arvonlisävero. Arvioitu pysäköintipaikan hinta laitoksessa on 33 000 € (arvio ei sisällä arvonlisäveroa, koska pysäköintiyhtiö tulee

12.12.2022

harjoittamaan arvonlisäverollista pysäköintiliiketoimintaa ja hakemaan rakentamisinvestointiin sisältyneiden arvonlisäverojen palauttamista).

Kortteliin 31125 rakennettavaan pysäköintilaitokseen liittyvistä järjestelyistä sekä kortteliin 31125 tarvittavista pihajärjestelyistä sovitaan tarkemmin osapuolten välisissä rakennuttamis-, yhteisjärjestely- ja muissa tarvittavissa sopimuksissa.

2.6 Maaperä

Tontista on teetetty alustava rakennettavuusselvitys (liite 8). Alustavan rakennettavuusselvityksen perusteella alue kuuluu maaperältään luokkaan 2; normaalisti rakennettava.

Espoon kaupungin ympäristökeskusten selvitysten mukaan tontilla ei aikaisemman toimintahistorian perusteella ole syytä epäillä maaperän pilaantumista.

2.7 Tonttia koskevat sopimukset

Tontin 31125/12 huoltoajoa varten on perustettu kulkuyhteysrasite tontin 31125/11 kautta. Rasitesopimus on liitteenä 9. Rasitesopimus tullaan todennäköisesti korvaamaan koko korttelialueen omistajien välille solmittavalla yhteisjärjestelysopimuksella. Tontin ostaja ottaa kauppakirjan allekirjoituksin vastattavakseen rasitesopimuksen mukaiset oikeudet, vastuut ja velvoitteet.

Tontin ostaja sopii tarvittavista yhteisjärjestelyistä mm. koko korttelialueen läpi johtavasta huoltoyhteydestä korttelin 31125 muiden tonttien omistajien/haltijoiden kanssa.

2.8 Muuta tontin suunnittelussa huomioitavaa

2.8.1 Energiakriteerit

Finnoon aluetta kehitetään valtuuston päätöksen mukaisesti kestävän kehityksen esimerkkialueena. Alueelle on laadittu Finn timer alueen rakennushankkeiden energiamittarointiohje (liite 10). Ostajan tulee sitoutua liitteen 11 mukaisten toteutettavien vaatimusten toteuttamiseen. Tämän lisäksi ostajan tulee toteuttaa valinnaisia vaatimuksia 14 pistemäärän verran. Ostaja on velvollinen viimeistään ennen rakennuksen käyttöönottotarkastusta esittämään kaupungille (tonttiyksikölle) luotettavan selvityksen energia- ja kestäväkehityskriteerien toteuttamisesta.

2.8.2 Design Finn timer -käsikirja

Finn timer alueelle on laadittu Espoon kaupungin toimeksiannosta Design Finn timer -käsikirja, jonka tavoitteena on ollut luoda alueelle yhtenäinen ja tunnistettava brändi ja koota eri aikoina toteutettavat hankkeet saman teeman alle. Käsikirjan periaatteet ja ohjeistus tulee ottaa huomioon alueen toteuttamisessa ja rakentamisen suunnittelussa (liite 12).

12.12.2022

2.8.3 Rakennusten sijoittelu

Rakentaminen tulee sijoittaa tontille asemakaavan mukaisesti niin, että rakennuksen toinen lyhyt julkisivu on mahdollista rakentaa kiinni Tontin ja Finnoon sillan kadun väliseen rajaan. Asemakaavamääräyksissä todetaan, että katualueen reunaan tai sen välittömään läheisyyteen rakennettaessa tulee rakennuksen ja painumattomaksi perustetun katualueen väli rakentaa rakennushankkeeseen ryhtyvän toimesta niin, että maanpinnan mahdollinen painuminen tontilla ja katualueella estetään. Lisäksi rakennuksissa, jotka rajoittuvat pengerryttyyn katuun, tulee katupenkereen maanpaine huomioida maanpainetta kestävästi seinärakenteena. Paaluperusteisissa rakennuksissa maanpaineen aiheuttama veto, seinän ja paaluanturan paaluihin, tulee ratkaista rakennuksen runkoratkaisuilla. Ramboll Finland Oy:n laatima ohje; Finnoo – Talojen rakennesuunnittelu kohteissa, joissa katupenger muodostaa maanpaineen rakennuksen paaluperusteiseen seinään, on liitteenä 13.

Tontilla ei kuitenkaan ole alustavan arvion perusteella tarpeen soveltaa kaavassa annettuja lisämääräyksistä. Maaperä on alueella kantavaa moreenia ja kallion pinta on enimmillään metrin syvyydellä nykyisestä maanpinnasta. Lisäksi Finnoonsillan kadun nykyinen taso on jo hyvin lähellä lopullista tasoa.

Korttelisuunnitelmasta esitystä poiketen pelastuspaikkoja ei sijoiteta yleisille alueille, vaan ne sijoitetaan tonteille.

2.8.4 Tontin lähialueen kunnallistekniikan rakentaminen

Finnoonsillan kadun rakentaminen on kesken. Ajoyhteyden rakentaminen Finnoonsillalta pysäköintitaloon on suunniteltu käynnistyvän vuoden 2023 aikana. Finnoonsillan länsilaidasta puuttuu lopputilanteen mukainen kevyen liikenteen yhteys. Suomenlahdentien väliaikainen liikenneympyrä estää yhtenäisen kevyenliikenteen etelä-pohjoissuuntaisen yhteyden rakentamisen Finnoonsillan länsilaitaan. Kun liikenneympyrästä Suomenlahdentiellä voidaan luopua, muutetaan ajoratajärjestelyjä ja liikenneympyrän tilalle tulee valo-ohjattu liittymä, viimeistellään kevyen liikenteen yhteydet.

Finnoonsillan, Suomenlahdentien, Kaitaantien ja Meritien lopullinen leveys vaatii Finnoon keskuksen talojen rakentamisen maanpainsesinineen. Finnoonsillan lopputilanteen rakennussuunnitelmien teko on alkanut syksyllä 2022. Rakentajan tulee olla yhteydessä kaupunkiin (kaupunkitekniikan keskus) katualueen, kevyen liikenteen yhteyden ja rakennuksen yhteensovittamisesta alueella rakennusvaiheessa. Asemakaavassa on mainittu maanpainsesinät ja pihan perustamisesta, joilla on vaikutusta katuun.

Kaupungilla ei ole tiedossa, että Tontilla olisi maanalaisia johtoja ja putkia. Kaavan mukainen rakentaminen saattaa kuitenkin edellyttää johtojen siirtoja. Mahdollisista siirroista on sovittava erikseen johtojen ja putkien omistajan kanssa.

Asemakaavamääräyksissä kehoitetaan varautumaan jätteiden putkitusjärjestelmään. Finnoossa ei kuitenkaan ole jätteenkeräyksen imujärjestelmää, joten siihen varautumista ei edellytetä.

12.12.2022

2.8.5 Länsimetron metro- ja ajotunneli sekä HSY:n jätevesitunneli

Korttelin 31125 alueella sijaitsee Länsimetron ajotunneli ja HSY:n Blominmäen jätevesitunneli, jotka aiheuttavat rajoitteita maankäytölle. Suunnittelussa ja rakentamisessa on noudatettava HKL:n toimintaohjetta ”Työskentely metroradan läheisyydessä 2018” (liite 14) sekä HSY:n ohjetta ”Ohjeita vesihuoltoon liittyvien tunneleiden päälle ja läheisyyteen rakentamisesta 2022” (liite 15).

Tontin alle sijoittuu osa HSY:n jätevesitunnelia, joka tulee huomioida rakennushankkeen suunnittelussa ja toteuttamisessa. HSY:n Blominmäen jätevesitunnelin rajoitepiirustukset ovat liitteenä 16. Tontin läheisyyteen sijoittuu myös metron huoltotunneli, jonka rajoitteet ulottuvat Tontille. Länsimetron ajotunnelin rajoitepiirustukset ovat liitteenä 17.

3 Tarjousmenettely

Kauppakirjan allekirjoitusta edeltävät seuraavat vaiheet:

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

3.1 Tarjouksen jättäminen

Ostotarjous tulee tehdä liitteenä 1 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 30.6.2023 asti.

Mahdolliset kysymykset pyydetään toimittamaan 9.1.2023 mennessä sähköpostilla osoitteeseen tonttiyksikko@espoo.fi otsikolla ”AK-tontin hintakilpailu / Kaitaa”

Tarjousaikana tapahtuvat tarjouspyynnön mahdolliset täydennykset ja vastaukset mahdollisiin kysymyksiin julkaistaan tonttiyksikön nettisivuilla www.espoo.fi/tonttiyksikko 13.1.2023 mennessä.

12.12.2022

Ostotarjouslomake liitteineen tulee toimittaa suljetussa kirjekuoressa Espoon kaupungin kirjaamoon 31.1.2023 klo 12.00 mennessä, ja kuoren päälle tulee merkitä ”AK-tontin hintakilpailu / Kaitaa, 6332/2022”.

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

Tontti 31125/12 esitetään myytäväksi hintatarjousten perusteella korkeimman tarjouksen tehneelle asemakaavan mukaiseen rakentamiseen. Mikäli kaksi tai useampi yleiset kelpoisuusehdot täyttänyttä tarjoajaa esittää yhtä suuren ostotarjouksen, ostajan valinta suoritetaan arpomalla. Lopullisesti Tontin 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.

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 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.

12.12.2022

Kaupungilla ei ole velvollisuutta myydä tonttia voittajalle, mikäli voittaja ei noudata tarjouspyynnön ehtoja.

3.3 Kauppahinnan maksaminen ja omistusoikeuden siirtyminen

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

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

4 Kauppakirjan ehdot

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.

Kauppakirjaluonnos on liitteenä (Liite 18).

Liitteet

1. Ostotarjouslomake
2. Tonttikartta 31125 / 12 (asemakaava ja kantakartta)
3. Asemakaavakartta (Finnoonkallion asemakaavan muutos)
4. Asemakaavan määräykset (Finnoonkallion asemakaavan muutos)
5. Kortteli- ja lähiympäristösuunnitelma
6. Alustava hulevesikaavio (Korttelisuunnitelma)
7. Fortum kaukolämpö ja -kylmä Finnoossa 2019
8. Alustava rakennettavuusselvitys
9. Rasitesopimus 9.11.2022
10. Finnoo energiamittarointiohje 2018
11. Kestävähkehitys arviointikriteerit 2022
12. Design Finnoo -käsikirja

12.12.2022

13. Ramboll Finland Oy:n laatima ohje; Finnöö – Talojen rakennesuunnittelu kohteissa, joissa katupenger muodostaa maanpaineen rakennuksen paaluperusteiseen seinään
14. HKL:n toimintaohjetta ”Työskentely metroradan läheisyydessä” (2018)
15. HSY:n ohjetta ”Ohjeita vesihuoltoon liittyvien tunneleiden päälle ja läheisyyteen rakentamisesta” (2022)
16. HSY:n Blominmäen jätevesitunnelin rajoitepiirustukset
17. Länsimetron ajotunnelin rajoitepiirustukset
18. Tontin 31125/12 kauppakirjaluonnos