

12.8.2022

Järvenpään kaupunki  
c/o Aleksi Toivonen

## TARJOUS MÄÄRÄALOJEN OSTAMISESTA

Viitaten 20.6.2022 päivättyyn tarjouspyyntöön Rakennusliike Lapti Oy tarjoutuu ostamaan määräalat asemakaavoitettavalta alueelta korttelista 401. Esitämme vapaarahoitteisen asuinrakennusoikeuden arvoksi seuraavaa:

- 545 euroa / asuinrakentamisen kerrosneliometri.
- Tarjoushinta perustuu liitteenä 1 olevaan alustavaan tontinkäyttöluonnokseen, joka on sovitettu vastaamaan alueen asemakaavaluonnoksen tavoitteita
- Rakennusoikeuden kokonaisarvo vahvistuu asemakaavan muutoksen saatua lainvoiman vapaarahoitteisen asuinrakennusoikeuden määrän ja esittämämme yksikköhinnan tulona.

### Hanketiedot:

- Kokonaislaajuus (n. 3 500 k-m<sup>2</sup>) vastaa asemakaavaluonnoksen tonttitehokkuutta 0,4.
- Kortteli on tarkoitus toteuttaa yhtenä asunto-osakeyhtiönä, jonka rakentaminen alkaa arviolta keväällä 2024, mikäli korttelin kaavoitus etenee ilmoitetussa aikataulussa. Aikataulu tarkentuu kaavoituksen ja hankkeen edetessä.
- Hanke toteutetaan vaparahoitteisinä omistusasuntoina.
- Mikäli kaupungin tai naapuruston toiveesta hankekokoja pienennetään tavoitteesta, myös tämä sopii Laptille

### Laatutekijät:

- Tontinkäyttö ja asunnot
  - o Korttelin tontinkäyttö on suunniteltu siten, että jokaiselle asunnolle rakennetaan tilava huoneistopiha terassialueineen parhaaseen ilmansuuntaan.
  - o Asuinrakennukset on sijoitettu rakennusalan reunoille, mikä mahdollistaa korttelin keskelle laajan ja laadukkaan yhteiskäyttöisen leikki- ja oleskelupihan.
  - o Tontinkäytössä on huomioitu junaradan aiheuttamat melu- ja värinävaikutukset. Asuinrakennukset on sijoitettu värinä- ja runkomelualueen ulkopuolelle ja tontin länsirajalle toteutetaan yhtenäinen autokatos suojaamaan tonttia melulta.
  - o Kohde toteutetaan 100 prosenttisesti perheasuntoina. Huoneistojen pääpaino on neliöissä, mutta kohteeseen rakennetaan myös 3:n huoneen ja 5:n huoneen asuntoja.
  - o Huomioidaan asumisen muuttuvat tarpeet tilojen muuntojoustavuudella ja mahdollisuuksilla vaikuttaa kodin sisustukseen.
  - o Rakennetaan sauna jokaiseen asuntoon.
  - o Huomioidaan etätyöskentely varustamalla joka huoneisto valokuituyhteydellä.
  - o Lisätään asumisen viihtyvyyttä mahdollistamalla ilmalämpöpumpun asennus jokaiseen asuntoon.

12.8.2022

- Energiaratkaisut ja hulevedet
  - o Rakennukset toteutetaan energialuokkaan A ekologisella maalämmöllä
  - o Hankkeen hiilijalanjälkeä pyritään minimoimaan ja hiilijalanjälki todetaan hiilijalanjätkilaskelmalla.
  - o Rakennukset toteutetaan ilmastoystävällisesti puusta
  - o Energiatuotannossa käytetään uusiutuvia energiamuotoja. Työmaan sähkö toteutetaan vihreällä energialla ja kierrätysasteeseen kiinnitetään erityistä huomioita.
  - o Varmistetaan asukkaiden mahdollisuus vaikuttaa asumisen hiilijalanjälkeen m.m. helpolla kulutusseurannalla, jota tuetaan teknisin järjestelmin.
  - o Toteutetaan vesikiertoinen lattialämmitys sekä huoneistokohtainen lämmön talteenotolla varustettu tulo- ja poistoilmanvaihto jokaiseen asuntoon.
  - o Hulevesien hallintaa ja viivytystä edistävät ratkaisut toteutetaan laadukkaasti.
  - o Lämpäiseviä pintoja suositetaan suunnittelualueella ja tarvittaessa alueelle sijoitetaan hulevesien viivytyssäiliö.

**Kaupan ehdot:**

- Kaupan ehtona on, että kaupunki vastaa maaperän puhdistamisesta aiheutuvista kustannuksista, mikäli maaperä on pilaantunut.
- Kaupan ehtona on, kaupunki vastaa mahdollisesta johtojen tai putkien siirrosta aiheutuvista kustannuksista, mikäli siirtoja tarvitsee tehdä.

Olemme valmiit jatkamaan neuvotteluja kiinteistökaupoista tässä tarjouksessa esittämistämme lähtökohdista. Toivomme, että tarjouksemme johtaa kiinteistökaappoihin. Kiinteistökauppojen kauppakirjojen allekirjoittaminen edellyttää Rakennusliike Lapti Oy:n hallituksen hyväksynnän. Tarjouksemme on voimassa 20.9.2022 asti.

Vantaalla 12.8.2022  
Rakennusliike Lapti Oy

henkilötiedot poistettu

Matti Leimi  
Aluejohtaja

Liite 1. Alustava tontinkäyttöluonnos  
Liite 2. Referenssejä laajuudelta vastaavista hankkeista Uudeltamaalta



II

II

II

II

63 ap

12.8.2022

## Rakennusliike Lapti referenssejä Uudenmaan rivitalokohteista

### Referenssi 1. Asunto Oy Espoon Lintunen

Sotilastorpankuja 1, 02680, Espoo

Asuntojen lukumäärä: 28 kpl

Kerrosala: 2681 km<sup>2</sup>

Tontin pinta-ala: 8916 m<sup>2</sup>

Valmistuminen: kesä 2022

Energialuokka: A2018

Asunto Oy Espoon Lintunen on luonnonläheistä rakentamista ja asumista pientalovaltaisella alueella Espoon Lintuvaarassa. Lintuseen kuuluu kahdeksan paritaloa ja kolme rivitaloa, jotka muodostavat yhdessä kodikkaan ja suojaisan pihapiirin. Espoon Lintusen paritalot ovat kaksikerroksisia ja rivitaloasunnot yksikerroksisia. Kaikissa asunnoissa on oma terassi ja piha sekä varasto kätevästi sisäänkäynnin yhteydessä, lisäksi taloyhtiöllä on yhteinen pyörävarasto. Asunnot ovat 3–5 huonetta, 65 m<sup>2</sup>–104,5 m<sup>2</sup>. Talojen puujulkisivut sopivat perinteikkään ja pidetyn alueen tyyliin ja niiden mittakaava on ihmisläheinen, jolloin ne istuvat hyvin vehreään ympäristöönsä.

Ympäristöä on ajateltu näissä talossa muutenkin, sillä kaikki asunnot ovat Lapti Ekokoteja, joissa ekologisuus on huomioitu kaikessa rakennusvaiheesta arjen asumiseen. Ekokoti on kaikin tavoin fiksu valinta: samalla kun uudessa kodissa on huomioitu luonnonvarojen säästäminen, myös asumisen käyttökustannukset ovat tavanomaista pienemmät.



Lisää tietoa kohteesta: <https://lapti.fi/asuntoyhtio/asunto-oy-espoon-lintunen/>

12.8.2022

**Referenssi 2. Asunto Oy Kirkkonummen Klara**

Ljusdalantie 1, 02430 Kirkkonummi

Asuntojen lukumäärä: 26kpl

Kerrosala: 2838 km<sup>2</sup>Tontin pinta-ala: 11 351 m<sup>2</sup>

Valmistuminen: arvioitu 6/2023

Energialuokka: B2018

Asunto Oy Kirkkonummen Klara on rivi- ja paritaloista koostuva yhtiö Kirkkonummen Masalassa. Yhtiöön kuuluu kahdeksan 2-kerroksista paritaloa ja kaksi 1-kerroksista rivitaloa. Yhteensä asuntoja on 26, jotka ovat kooltaan 3h+kt+s 65,5 m<sup>2</sup> – 5h+kt+s 105,0 m<sup>2</sup>. Puupientalo muodostavat ryhmittelyllään tontille pienimaittakaavaisen ja suojaosan pihapiirin. Asuntojen sisäänkäynneillä on luotu läpi asunnon avoin sisänäkymä päivä- ja ilta-auringon suuntaan avautuville asuntoterasseille ja -pihoille.

Rauhallinen ja yhteisöllinen talonyhtiö on perheiden unelma. Kirkkonummen Klarassa asutaan lähellä peruspalveluja ja turvallisen kävelymatkan päässä koulusta sekä päiväkodeista. Masala on haluttua seutua lapsiperheiden keskuudessa, jossa asutaan väljästi ja lähellä luontoa.



Lisää tietoa kohteesta: <https://lapti.fi/asuntoyhtio/asunto-oy-kirkkonummen-klara/>

12.8.2022

**Referenssi 3. Asunto Oy Hyvinkään Kuunsilta**

Kuutamotie 8, 05810, Hyvinkää

Asuntojen lukumäärä: 31kpl

Kerrosala: 2865 km<sup>2</sup>Tontin pinta-ala: 10 524 m<sup>2</sup>

Valmistuminen: syksy 2020

Asunto Oy Hyvinkään Kuunsilta muodostuu neljästä yksikerroksisesta rivitalosta, joissa on 2h+kt 48,0 m<sup>2</sup> – 4h+kt+s 86,0 m<sup>2</sup> asuntoja. Sisätilojen jatkeena on viihtyisät asunnon levyiset terassit ja omat pienet piha-alueet. Kaikissa asunnoissa pääsee nauttimaan viimeistellystä laadusta ja uuden kodin huolettomuudesta.

Hyvinkään Kuunsillassa luonto alkaa muutaman askeleen päässä ulko-ovelta. Alueen ulkoilu- ja harrastusmahdollisuudet ovat erinomaiset ympäri vuoden. Rauhallisesta ympäristöstä huolimatta Hyvinkään Kuunsilta on hyvien liikenneyhteyksien ja palveluiden tuntumassa. Myös päiväkotia, koulu ja lähikauppa sijaitsevat lähellä. Hyvinkään keskustaan, Kauppakeskus Willaan ja Prismaan hurauttaa hetkessä autolla tai pyörällä.



Lisää tietoa kohteesta: <https://lapti.fi/asuntoyhtio/asunto-oy-hyvinkaan-kuunsilta/>