

Juhana Hiironen
Salla Niemelä
Järvenpään kaupunki
PL 41
04401 Järvenpää

OSTOTARJOUS JÄRVENPÄÄN KAUPUNGIN OMISTAMASTA TONTISTA

Kiitämme osoittamastanne kiinnostuksesta YIT Suomi Oy:tä kohtaan.

Tietoja esityksen tekijästä

YIT Suomi Oy (jälj. YIT) on rakennusalan edelläkävijä, joka luo kestäväää kaupunkiympäristöä rakentamalla asuntoja, toimitiloja, infrastruktuuria sekä kokonaisiä alueita. YIT:llä on yli 100 vuoden kokemus ja vahva markkina-asema: Suomessa olemme suurin asuntojen rakentaja ja Venäjällä suurin ulkomainen asuntorakentaja. Toiminta-alueemme kattaa Suomen, Venäjän, Baltian maat, Skandinavian ja CEE-maat (Tšekki, Slovakia ja Puola). Vuoden 2020 liikevaihto oli noin 3,0 miljardia euroa. Työllistämme toiminta-alueellamme n. 10 000 henkilöä, joista Suomessa n. 6 000 henkilöä. Lisätietoja yrityksestä www.yit.fi.

Tarjouksen kohde ja konsepti

YIT esittää kunnioittavimmin kiinnostuksensa ostaa Järvenpään Ainolan alueella sijaitsevan asemakaavaluonnoksen mukaisen korttelin 2139, jonka pinta-ala on n. 9240 m².

YIT Suomi Oy ja Järvenpään kaupunki ovat käyneet keskusteluja Ainolan korttelin 2139 kehittämisestä siten, että osa-alueelle tavoitellaan kaavaluonnoksesta poiketen sekä asuinkerrostalorakennusoikeutta (AK), että pientalorakennusoikeutta (A). Keskusteluiden ja laadittujen viitesuunnitelmien mukaisesti alueelle sallittu asuinrakennusoikeuden määrä olisi yhteensä noin 4300 kem² jakautuen siten, että AK-rakennusoikeus on noin 1920 kem² ja A-rakennusoikeus noin 2380 kem².

Alueelle tulisi muodostumaan asemakaavamuutoksella kaksi rakennuspaikkaa / tonttia. Ajatuksenamme on toteuttaa muodostuvalle alueelle vapaarahoitteista vuokra- ja/tai omistusasuntotuotantoa mahdollistaen alueelle monipuolista asuntotarjontaa eri elämänvaiheissa oleville asukkaille.

Ostotarjous

1. Osapuolten välillä solmitaan kiinteistökaupan esisopimus, jolla sovitaan kaavakehitystyöstä. Esisopimus johtaa lopullisiin kiinteistökaappoihin tai purkautuu tässä tarjouksessa esitettyjen ja myöhemmin laadittavassa esisopimuksessa tarkennettujen ehtojen mukaisesti.
2. Tontin kaavoitusratkaisuja tarkennetaan yhteistyössä Järvenpään kaupungin ja YIT:n kesken. Kaavoitusratkaisuiden lähtökohdiksi ja tavoitteiksi esitämme seuraavaa:
 - Asuinrakennusoikeuden määrä korttelissa yhteensä on n. 4300 kem².

- Sallittu kerrosluku AK- tontilla IV ja A-tontilla II.
 - Autopaikkojen mitoitusnormi AK-tontilla 1ap / 110 kem² tai vähintään 0,6ap / asunto ja A-tontilla 1ap / asunto.
 - Asuntojen keskipinta-alalle ei aseteta vaatimuksia.
 - Asuntojakauman osalta noudatetaan kaupungin asuntojen koosta asettamaa säätelyä (kh 8.4.2019 §90). Yksioita voi olla korkeintaan 35% ja kolmioita tai isompia asuntoja tulee olla vähintään 30%. Asuntojakauman toteutumista tulee arvioida yhtenä kokonaisuutena koko korttelin osalta; ei hanke-/ talokohtaisesti.
 - Rakennuksiin voi asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden lisäksi toteuttaa asumista palvelevia yhteis-, varasto- ja väestönsuojatiloja sekä porrashuoneiden 15 m² ylittävä osa on sallittua rakentaa kussakin kerroksessa edellä mainitun rakennusoikeuden lisäksi.
 - Asemakaavaan ei tule velvoitetta liiketilan rakentamiselle.
 - Asemakaavoituksessa kullekin hankkeelle mahdollistetaan oma tontti.
 - Asemakaavaan ei tule pakottavia velvoitteita viherkatoille.
3. Rakennuspaikkojen/tonttien hallintamuodoille ei aseteta rajoitteita asemakaavassa.
 4. Asuinrakennusoikeuden yksikköhintana on AK-tontin osalta 330 €/kem² ja A-tontin osalta 480 €/kem².
 - o Kunkin asemakaavamuutoksella muodostuvan tontin / rakennuspaikan kokonaiskauppahinta määräytyy yksikköhinnan ja asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden tulona.
 5. Tonttien ostoaikatauluksi esitämme seuraavaa:
 - o Ensimmäinen rakennuspaikka ostetaan kuukauden kuluessa, kun asemakaava on vahvistunut ja alueen katuinfrastruktuuri on valmistunut siten, että tonttien rakentaminen voidaan ilman suurta haittaa käynnistää.
 - o Seuraava tontti on ostettava viimeistään 18 kuukauden päästä ensimmäisen tontin ostoajankohdasta laskien.
 - o YIT:llä on oikeus ostaa tontit myös nopeammin, mutta ostotapahtumat eivät muuta edellä todettuja määräaikoja.
 - o YIT:llä on oikeus valita tonttien ostojärjestys
 6. Kauppahinta suoritetaan aina kokonaisuudessaan kaupantekotilaisuudessa.
 7. Lopullisessa kiinteistökaupassa ostajana voi olla myös YIT Suomi Oy:n osoittama taho.
 8. Esisopimuksen solmimisen yhteydessä ei suoriteta maksuja.
 9. Mahdollisten tontilla sijaitsevien kunnallisteknisten johtojen siirrosta kustannuksineen vastaa myyjä.
 10. Asemakaavassa ei aseteta vaatimuksia julkisivumateriaaleille.

11. Tarjous perustuu oletukseen, että kaupan kohde myydään vapaana rasituksista ja rasitteista.
12. Tiedossa ei ole, että kohteen maaperä olisi pilaantunut. Vastuu maaperän sekä pohjaveden mahdollisen pilaantumisen ja vaarallisten jätteiden sekä epäpuhtauksien ja haitta-aineiden aiheuttamista puhdistamiskustannuksista on kokonaisuudessaan Myyjällä.
13. Kaupunki vastaa alueen katuinfrastruktuurin rakentamisesta rakennushankkeiden toteutusaikataulun mukaisesti.

Kauppojen muista ehdoista sovitaan tarkemmin myöhemmissä neuvotteluissa, joihin toivomme tämän tarjouksen johtavan. Tarjouksemme on voimassa 26.11.2021 saakka.

Toivomme vilpittömästi, että tarjouksemme johtaisi myönteiseen tulokseen ja yhteistyöhön kanssanne. Lisätietoja antaa ja yhteyshenkilönämme toimii hankekehityspäällikkö Miikka Kilpinen, puh. 04019540777, miikka.kilpinen@yit.fi.

Kunnioittavasti,

Hämeenlinnassa, 15.10.2021

YIT Suomi Oy
Asuminen Uusimaa ja Häme

Hankekehityspäällikkö