



Tuusula, Jokela Asemapolku, kortteli 6034 tontit 1, 2, ja 4

Asuinkerrostalotontteja Jokelan
juna-aseman välittömässä
läheisyydessä. Myös Jokelan
palvelut kävelyetäisyydellä.





Asuinkerrostalojen
korttelialue
AK

n. 8 400 m²

8 800
k-m²

Asemakaava
ehdotus ollut
nähtävillä

Myytävien määräalojen
pinta-ala yhteensä

Rakennusoikeus

Johdanto

Myydään Tuusulan Jokelasta kaksi asuinkerrostalotonttia ja niitä palveleva pysäköintitontti. On myös mahdollista ostaa vain toinen asuinkerrostalotontti ja pysäköintitontti. Myyjä on Senaatin Asema-alueet Oy.

Alueen asemakaava on valmistelussa ja kauppa on ehdollinen asemakaavan voimaan tulemiseen. Asemakaavaehdotus on ollut nähtävillä ja se viedään hyväksymiskäsittelyyn myyntiprosessin jälkeen. Asemakaavan hyväksymiskäsittelyä tavoitellaan loppuvuoteen 2025.

Tai

Ostajalla on mahdollisuus tarjota suorakauppa ilman kaavaehdollista esisopimusta nykyisellä asemakaavalla. Tällöin ostaja ostaa kohteen sellaisenaan ja vastaa itse myös maankäytösopimuskorvauksen maksamisesta. Suorassa kaupassa on ostettava koko myynnissä oleva alue (tulevat tontit 1, 2 ja 4). Suoraa kauppaa tehtäessä on huomioitava, että osan tontista 2 omistaa Tuusulan kunta. Tämä huomioidaan kauppahinnassa. Kunnan omistama osa on pieni ja se on tarvittaessa lunastettavissa.

Senaatti-kiinteistöt on valtionvarainministeriön alainen liikelaitos, joka vastaa keskitetysti valtion omistaman kiinteistövarallisuuden myymisestä ja kehittämisestä.

Senaatin Asema-alueet Oy on Senaatti-kiinteistöjen tytäryhtiö.

Johdanto

Kaavaehdollinen kauppa:

Asemakaavan muutoksen yhteydessä tehdään maankäytösopimus, jonka sopimuskorvauksen maksamisesta vastaa myyjä. Muut maankäytösopimuksessa sovittavat velvoitteet siirretään ostajalle.

Korttelin tulevan tontin 1 rakennusoikeus on yhteensä 4 100 k-m², joka jakautuu kahteen toisiinsa parvekkeilla kytkettävään V – VI -kerroksiseen massaan. Tontin 2 rakennusoikeus on yhteensä 4 700 k-m², joka myös jakautuu kahteen toisiinsa parvekkeilla kytkettävään V – VI -kerroksiseen massaan. Tontti numero 4 on autopaikkojen tontti, jolle tonttien 1 ja 2 autopaikat sijoitetaan maantasoon.

Asemakaavakartta, asemakaavamääräykset sekä asemakaavan selostus ovat liitteenä (nähtävillä ollut asemakaavaehdotus).

Sisällysluettelo

1. Myyntikohteen yleistiedot

2. Jokela

3. Asemakaava

4. Maankäytösopimuksen ehtoja

5. Maaperä

6. Kaupan keskeiset ehdot

7. Myyntiprosessi ja aikataulu

7.1 Indikatiiviset tarjoukset

7.2 Sitovat tarjoukset

7.3 Kaupan loppuun saattaminen

8. Projektipankin sisältö

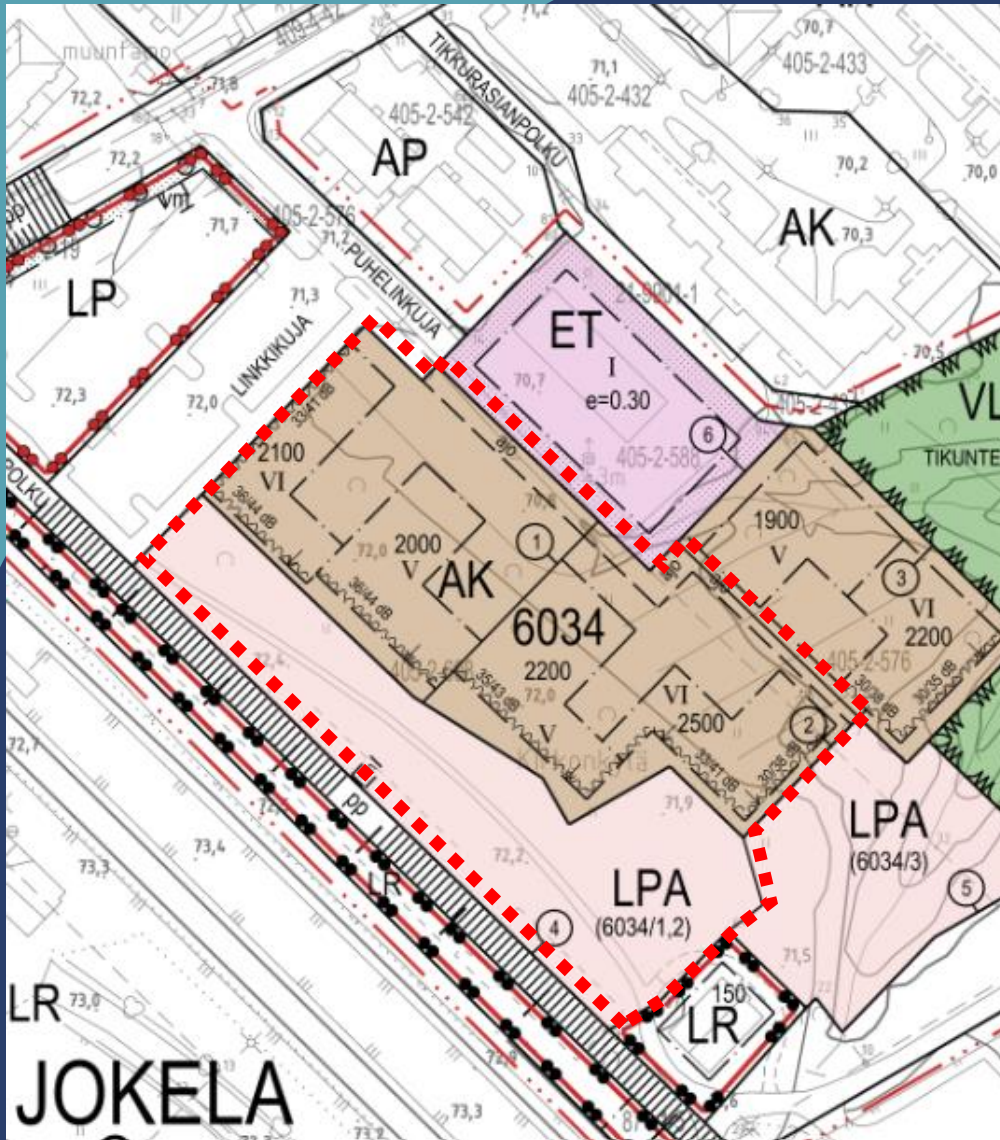
9. Muuta huomioitavaa

1. Myyntikohteen yleistiedot

Kunnanosa	Jokela
Kortteli	6034
Kiinteistötunnus	858-405-0002-0608 (määräala)
Korttelin pinta-ala	noin 5.080 m ²
Rakennusoikeus	8 800 k-m ²
Asemakaava	Asemakaava ehdotus (nähtävillä 29.8.-30.9.2024)
Kaavamerkintä	AK = Asuinkerrostalojen korttelialue
Omistaja	Senaatin Asema-alueet Oy



Myytävän alueen likimääräinen raja



2. Jokela

Tuusulan pohjoisin taajama Jokela ihastuttaa vihreydellään, teollisuushistoriallaan ja reilulla 6 600 asukkaallaan. Se on todella piilotettu paratiisi radan varrella.

Helsinkiin pääsee junalla hieman alle 40 minuutissa ja Järvenpään ja Hyvinkäälle alle 10 minuutissa. 500 metrin säteellä juna-asemasta sijaitsee nyt yli 2 400 jokelalaisen koti.

Jokela on hyvä paikka lapsiperheille. Ympäristö on turvallinen, kaikki tarvittavat palvelut lähellä – ja tilaa ympärillä riittää. Laduilla ja luontopoluilla ei ole ruuhkaa. Hyvin hoidetut liikuntapaikat, kuten Jokelan urheilukeskus, ja upea luonto tekevät Jokelasta lähieräilijän paratiisin. Laulujoutsenten asuttamat lammet muistuttavat historiasta ja ihastuttavat asukkaita tänäkin päivänä.

https://www.tuusula.fi/keskus/index.tmpl?sivu_id=1241

3. Asemakaava

- Asemakaavaehdotus on ollut nähtävillä 29.8.-30.9.2024. Asemakaavaan ei ole näköpiirissä merkittäviä muutoksia. Kaavoitusprosessi on kuitenkin riippumaton, joten merkittävätkin muutokset ovat mahdollisia, vaikka eivät todennäköisiä.
- Myytävän määräalan käyttötarkoitukset ovat asuinkerrostalojen korttelialue AK sekä autopaikkojen korttelialue LPA.
- Osa tontista 2 on kunnan omistuksessa, mutta maankäytösopimuksessa tullaan sopimaan tontinosan luovutuksesta Senaatin Asema-alueet Oy:lle



3. Asemakaava

- Junaradasta aiheutuvan melun vuoksi nyt myynnissä olevat tontit on toteutettava ennen kunnan omistamaa tonttia 3. Tontteja 1 ja 2 ja ei tarvitse melun vuoksi rakentaa samanaikaisesti. Melun vuoksi tonttikohtaiset rakennusmassat on toteutettava samanaikaisesti ja kytkettävä parvekkeilla yhteen, jotta riittävä melulta suojattu piha saadaan syntymään.
- Korttelin tulevan tontin 1 rakennusoikeus on yhteensä 4 100 k-m², joka jakautuu kahteen toisiinsa kytkettävään V – VI -kerroksiseen massaan. Tontin 2 rakennusoikeus on yhteensä 4 700 k-m², joka myös jakautuu kahteen toisiinsa kytkettävään V – VI -kerroksiseen massaan. Tontti numero 4 on autopaikkojen tontti, jolle tonttien 1 ja 2 autopaikat sijoitetaan maantasoon.



4. Maankäyttösopimuksen ehtoja

Rakentamisvelvoite:

Vähintään kaksi asuinrakennusta on rakennettu asemakaavaa noudattaen viiden (5) vuoden kuluessa kunnallistekniikan valmistumisesta siihen valmiusasteeseen, että rakennusvalvontaviranomainen voi suorittaa maanomistajan pyynnöstä maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen käyttöönottokatselmuksen, jolla rakennus on hyväksytty käyttöönotettavaksi. Kunta voi hakemuksesta ja painavasta syystä pidentää sanottua määräaika.

Sopimussakko:

Mikäli maanomistaja laiminlyö edellisessä pykälässä tarkoitetun rakentamisvelvoitteen määräajassa, on maanomistaja velvollinen suorittamaan kunnalle sopimussakkona 100.000 € määräajan umpeen kuluttua jokaiselta alkavalta 12 kuukauden kaudelta, kunnes rakentamisvelvoite on täytetty, kuitenkin enintään viisi (5) vuotta.

Kunta voi erityisen painavasta syystä vapauttaa maanomistajan, joko kokonaan tai osittain, tässä tarkoitettujen sopimussakkojen suorittamisesta.

Maankäyttösopimusehtoja tarkemmin liitteessä projektipankissa.

5. Maaperä

Suunnittelualue sijoittuu savikolle, kuten suurin osa Jokelan keskusta-alueesta. Suunnittelualan länsiosassa lähellä junarataa maasto on suhteellisen tasaista kun taas itäosassa maasto laskee voimakkaasti kohti Palojokea.

- Kohteen maaperässä on todettu ympäristöteknisissä tutkimuksissa haitta-ainepitoisuuksia, jotka edellyttävät suunnitellun kaavan mukaisessa käytössä joko riskien arviointia tai kunnostamista. Myyjä valmistelee kustannuksellaan kohteeseen ilmoituksen maaperän puhdistamisesta ja hakee toimivaltaiselta viranomaiselta päätöksen tarvittavista kunnostustoimenpiteistä. Myyjä hankkii kustannuksellaan tarvittaessa myös kunnostamisen edellyttämän ympäristötekniikan asiantuntijan valvonnan. Myyjä korvaa Ostajalle viranomaisen vaatimien kunnostustoimenpiteiden edellyttämien maa-ainesten kaivun, kuljetuksen ja loppusijoittamisen aiheuttamat suorat lisäkustannukset, normaalin maarakentamisen kustannuksiin verrattuna.

5. Maaperä

- Kohteen maaperässä on todettu yksittäisiä rakennusjätejakeita. Rakennusjätejakeiden osalta Ostaja vastaan niiden aiheuttamista toimenpiteistä ja kustannuksista.
- Alueen eteläosassa sijaitsee purettujen makasiinirakennusten perustukset. Ostaja vastaa kustannuksellaan näiden purkamisesta ja poistamisesta.
- Ympäristötekniinen katselmusraportti ja maaperätutkimus löytyvät myyntimateriaalin DD-osasta.
- Raideliikenteen aiheuttama värähtely on selvitettävä rakennuslupa-asiakirjoissa. Kaavavaiheen runkomelu- ja tärinäselvitys ovat projektipankissa (Akukon 14.11.2023).



6. Kaupan keskeiset ehdot

- Esisopimus: Kaupan allekirjoittamispäivänä myyjä ja ostaja solmivat korttelin kaupasta sitovan esisopimuksen, jonka liitteen mukaisen lopullisen kiinteistökauppakirjan osapuolet sitoutuvat allekirjoittamaan esisopimuksessa sovittujen ennakkoehtojen täytyessä.
 - Esisopimuksen yhteydessä maksetaan käsiraha, jonka suuruus on **5%** kauppahinnasta
 - Kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä maksetaan **95%** kauppahinnasta, jollei toisin sovita
 - Omistusoikeuden siirtymisen ehtona on vähintään 50% kauppahinnan maksaminen ja riittävä vakuus maksamattomalle kauppahinnalle
 - Maankäytösopimuskorvauksen maksaa myyjä

Tai

- Suora kauppa: Myydään kohde ostajalle sellaiseen.

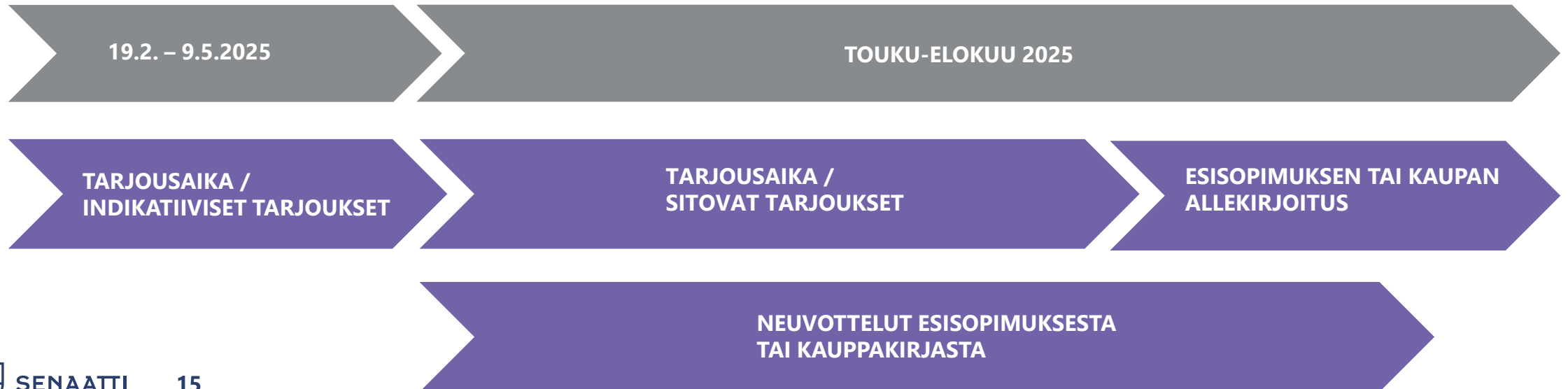
7. Myyntiprosessi ja aikataulu

- Tarjousprosessi on kaksivaiheinen: Indikatiivisten tarjousten perusteella valitaan yksi tai useampi tarjoaja jatkokeskusteluihin, jonka jälkeen pyydetään yhtä tai useampaa tarjoajaa jättämään sitova tarjous (ks. tarkemmat tiedot diat 7.1 ja 7.2)
- Indikatiivinen tarjous tulee jättää **pe 9.5.2022 klo 12.00 mennessä**
- Tavoitteena on allekirjoittaa esisopimus tai lopullinen kauppakirja alkusyksyyn 2025 mennessä.

Myyntikohdetta koskevat tiedot on koottu projektipankkiin.

Projektipankkitunnusten tilaus:
Kirsi Lötjönen
Senaatti-kiinteistöt, kiinteistöassistentti
kirsi.lotjonen@senaatti.fi

Ilmoitathan pyynnön yhteydessä nimen, yrityksen nimen ja sähköpostiosoitteen.



7.1 Indikatiiviset tarjoukset

Indikatiiviset ostotarjoukset pyydetään toimittamaan 9.5.2025 klo 12.00 mennessä sähköpostitse senaatti@senaatti.fi tai postitse Senaatti-kiinteistöt/kirjaamo, PL 237 (Lintulahdenkatu 5A), 00531 Helsinki. Sähköpostiin tai kuoreen merkintä "SAA 0026". Myöhästyneitä tarjouksia ei hyväksytä.

Indikatiiviset tarjoukset pyydetään jättämään perustuen tähän myyntiesitteeseen ja materiaalipankissa tarjottuihin tietoihin.

Indikatiivisen tarjouksen tulee sisältää vähintään seuraavat tiedot:

1. Tarjouksen kohde hintoineen (tontit 1 ja 4 vai tontit 1,2 ja 4)
2. Ostajan kuvaus ja ostajan mahdollisesti esittämän toisen ostajatahon kuvaus
3. Kaikki keskeiset ehdot kaupan täytäntöön panemiseksi (rahoitus, hyväksynät, muut mahdolliset)
4. Kaavaehdollinen tarjous vai suorakauppa
5. Referenssit kerrostalokohteista vapaamuotoisesti

Huom. Ostajien (yritys tai yritysryhmän jäsenet) tulee täyttää soveltuvuutta koskevat vähimmäisvaatimukset;

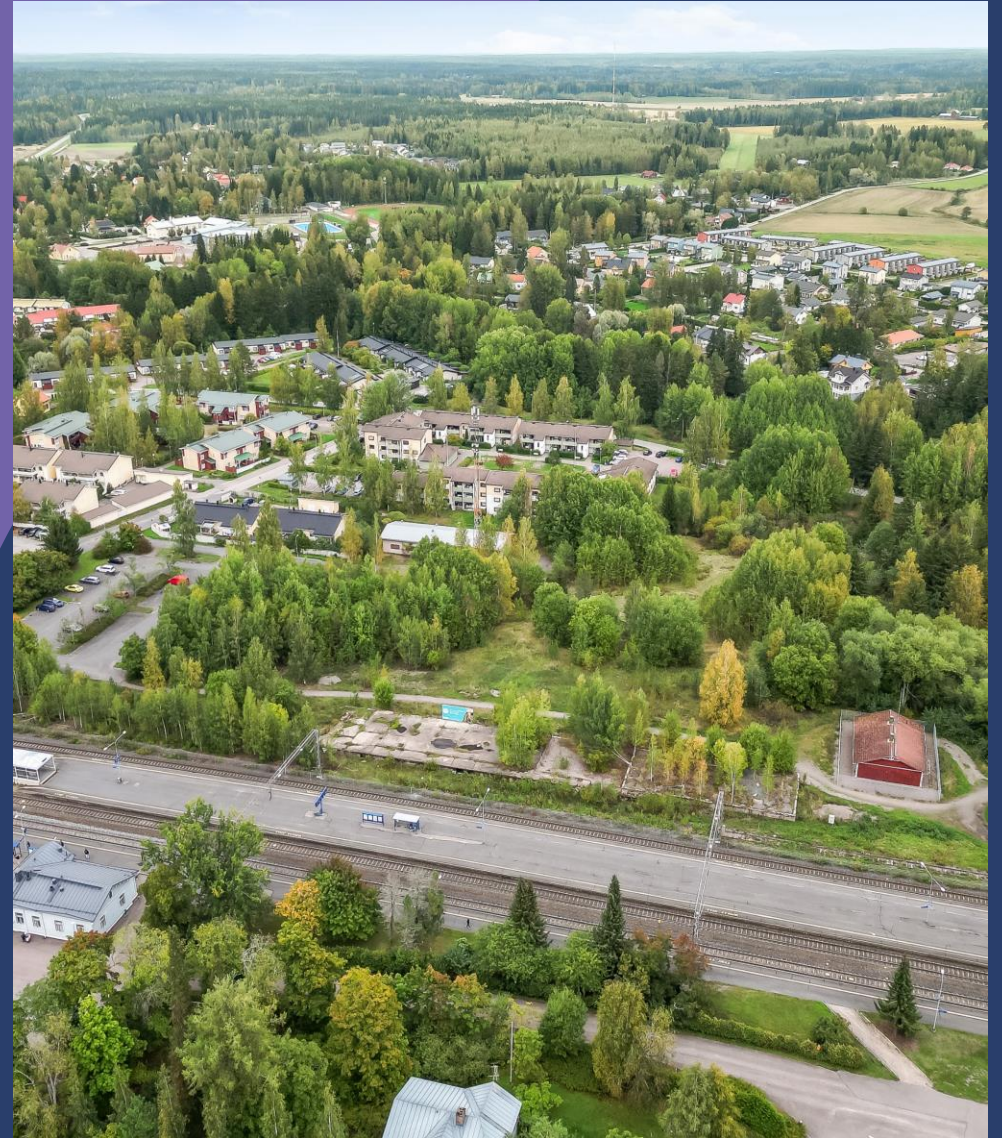
- Taloudelliset ja rahoitukselliset edellytykset toteuttaa hanke
- Verot ja muut julkiset maksut on suoritettu
- Ostaja on rekisteröitynyt lainsäädännön edellyttämiin rekistereihin (mm. kaupparekisteri, ennakkoperintärekisteri, työnantajarekisteri, alvelvollisten rekisteri)
- Ostajalla on kokemusta vastaavien hankkeiden toteuttamisesta

7.2 Sitovat tarjoukset

- Indikatiivisten tarjousten jälkeen yksi tai useampi potentiaalinen ostaja kutsutaan prosessin toiseen vaiheeseen: esisopimus tai kauppakirjaneuvotteluihin ja sitovien tarjousten jättämiseen.
- Neuvotteluissa käydään läpi indikatiivinen tarjous ja käydään selventäviä keskusteluja mm. kaupan kohteesta, rakentamisaikataulusta ja myyntiprosessista. Esisopimus ja lopullisen kauppakirjan luonnos tai suoran kaupan kauppakirja luonnos laaditaan riittävän pitkälle ennen sitovan tarjouksen jättämistä.
- Tapaamisten jälkeen pyydetään sitova tarjouspyyntö.
- Sitovan tarjouksen jättämisen yhteydessä tulee viimeistään sitovasti nimetä toinen mahdollinen ostajataho. Nimettyä ostajatahoa ei ole mahdollista muuttaa enää sen jälkeen kun kauppa on viety hyväksyttäväksi myyjän päätöksentekoon.

7.3 Kaupan loppuun saattaminen

- Sitovien tarjousten pohjalta myyjä kutsuu yhden tahon kauppaneuvotteluihin, jossa viimeistellään kauppadokumentit
- Neuvottelujen jälkeen Senaatin Asema-alueet Oy tekee myyntipäätöksen, jonka jälkeen on mahdollista allekirjoittaa kiinteistökaupan esisopimus tai lopullinen kauppakirja
- Tavoitteena on allekirjoittaa esisopimus tai kauppakirja vuoden 2025 alkusyksynä.



8. Projektipankin sisältö

Tunnukset projektipankkiin saa pyytämällä ne erikseen osoitteesta: kirsi.lotjonen@senaatti.fi.
Ilmoitathan pyynnön yhteydessä nimen, sähköpostiosoitteen, yrityksen nimen ja postiosoitteen.

1. Myyntiesite

- Myyntiesite_Jokelan asema-alue.pdf

2. Asemakaava

- Ehdotusvaiheen kaavakartta.pdf (sis.määräykset)
- Ehdotusvaiheen selostus.pdf
- Liitteet 1-2 (Seurantalomake ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma).pdf
- Liite 3 (Kuvat ja kartat).pdf
- Liite 4 (Viitesuunnitelma).pdf

3. Kiinteistötiedot

- Lainhuutotodistus, rasiustodistus, kiinteistörekisteriote

4. Muita asioita

- Kauppakirjan pima kirjaukset.pdf
- Maankäyttösopimuksessa sovittavaksi tulevia velvoitteita.pdf

5. Selvitykset

- Akukon 221125-01-B Jokelan asema-alue - Ympäristömeluselvitys.pdf
- Akukon 221125-02-A Jokelan asema-alue - Kaavavaiheen runkomelu- ja tärinäselvitys.pdf
- Rakennettavuuslausunto WSP syksy 2024.pdf
- Pohjatutkimuskartta_Jokelan_asemapolku_G1.pdf
- Pohjatutkimusleikkaukset_Jokelan_asemapolku_G2.pdf
- Pohjatutkimusleikkaukset 3_4_Jokelan_asemapolku_G3.pdf
- Pohjatutkimusleikkauskaukset 5_6_Jokelan_asemapolku_G4.pdf
- VR Tuusula Jokela katselmusraportti.pdf
- Tuusula Jokela Ymprist arviointi.pdf

9. Muuta huomioitavaa

- Myyjä pidättää oikeuden oikaista tässä myyntiesitteessä, muussa kirjoitetussa materiaalissa tai suullisesti esitetyissä tiedoissa olevaa informaatiota.
- Myyjä ei vastaa tässä myyntiesitteessä esitettyjen tietojen tai muun kirjallisesti tai suullisesti toimitetun materiaalin oikeellisuudesta ostajalle tai heidän neuvonantajilleen.
- Myyjä pidättää oikeuden harkinnanmukaisesti ja ilman velvollisuuksia potentiaalisia ostajia kohtaan muuttaa prosessiehtoja milloin tahansa, hylätä jonkin tai kaikki tarjoukset sekä päättää neuvottelut tai keskustelut ilman erityistä syytä.
- Jokainen kiinnostunut taho on vastuussa kaikista omista kustannuksistaan omasta toiminnastaan ja neuvonantajiansa palkkioista liittyen mahdolliseen transaktioon, myös siinä tapauksessa, että myyjä päättäisi lopettaa transaktioprosessin eikä toteuttaisi mahdollista transaktiota.

Yhteystiedot

Janne Marttinen

Senaatti-kiinteistöt, kiinteistökehityspäällikkö

janne.marttinen@senaatti.fi

050 367 7466

Projektipankkitunnusten tilaus:

Kirsi Lötjönen

Senaatti-kiinteistöt, kiinteistöassistentti

kirsi.lotjonen@senaatti.fi

