



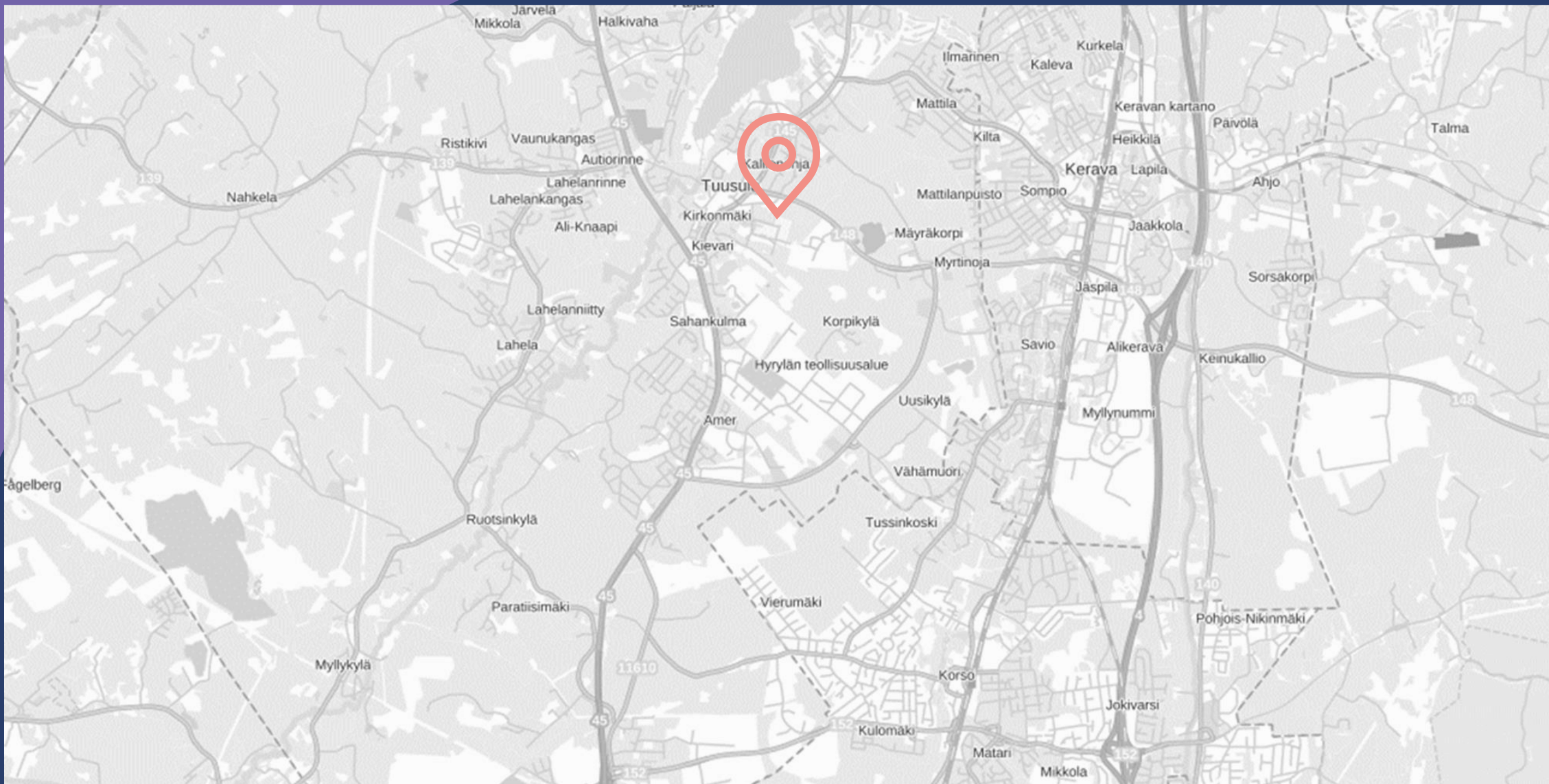
Tuusula, Rykmentinpuisto

Ikäystävällinen
asuinrakennustontti



Sisällysluettelo

1. Tuusulan Rykmentinpuisto
2. Rykmentinpuiston osayleiskaava
3. Myytävä tontti
4. Asemakaava
5. Kulkuyhteydet
6. Maaperä
7. Maankäyttösopimus
8. Ikäystävällinen kortteli -konsepti
9. Myyntiprosessi
10. Projektipankin sisältö
11. Muuta huomioitavaa



1. Tuusulan Rykmentinpuisto

Senaatti-kiinteistöt omistaa Tuusulan keskustassa Hyrylässä osan Rykmentinpuiston keskuksen alueesta. Rykmentinpuiston alueella on aikaisemmin toiminut Helsingin Ilmatorjuntarykmentti. Vanhalle kasarmialueelle rakentuu lähivuosina kutsuva koti jopa 15 000 ihmiselle. Rykmentinpuiston keskuksen alueella on rakennusoikeutta yhteensä lähes 100.000 k-m². Senaatti-kiinteistöt on jo myynyt suurimman osan alueen kaavoitetuista kortteleista.

Rykmentinpuisto sijoittuu Hyrylän keskustan itäosaan ja sinne on olemassa hyvät tieyhteydet ja seudulliset joukkoliikenneyhteydet. Hyrylän linja-autoasema on siirtymässä myytävän korttelin eteen. Keravan rautatieasema ja Savion seisake sijaitsevat muutamien kilometrin päässä idässä. Lentoasema sijaitsee reilu kymmenen kilometrin päässä alueesta etelään.

Sijainti seudullisessa viheralueverkostossa on erinomainen, Tuusulanjärvi ja Tuusulanjokilaakso sijaitsevat lähellä ja alueelta on viheryhteys Hyrylän urheilupuistoon.

Rykmentinpuiston rakentaminen käynnistyi useilla asuinrakennushankkeilla vuoden 2019 aikana. Rykmentinpuistoon on toteutettu monipuolisesti omistus-, vuokra- ja asumisoikeusasuntoja.

Rykmentinpuiston Puustellinmetsän alueella järjestettiin asuntomessut vuonna 2020 minne on toteutettu omakotitaloja ja rivitaloja.

Myytävän korttelin naapuriin valmistuu 2025 Rykmentinpuiston kampus. Kampukseen rakennetaan tilat yhteensä noin tuhannelle ala- ja yläasteen oppilaalle sekä yli 40 esikoululaiselle ja yli 150 erityisoppilaalle sekä 300 paikkainen päiväkotikoti. Muutaman korttelin päähän on valmistunut lukio- ja kulttuuritalo Monio. Alueella toimii myös useita muita päiväkotiteja.

Alueella olevat suojeltaviksi määritellyt Olympiakasarmi, ja vanhat tiilikasarmit sekä Seurakuntakeskus on jo myyty uusille toimijoille ja löytäneet uudet käyttötarkoitukset.

Lisätietoja Rykmentinpuistosta on myös verkkosivuilla www.rykmentinpuisto.fi

[Rykmentinpuiston keskuksen asemakaava](#) 27,3 ha, 169 100 k-m², kaavaselostus ja [asemakaavan havainnekuva](#)

2. Rykmentinpuiston osayleiskaava

Osayleiskaava-alueen keskusta liittyy Hyrylän nykyiseen keskustaan. Suunnitelman tarkoituksena on ollut yhdistää molemmiin puolin Järvenpääntietä sijaitsevat keskusta-alueet toisiinsa ja kehittää sekä vahvistaa keskustaa seudullisessa verkossa.

Rykmentinpuiston keskeisen alueen rakennettu ympäristö muodostuu keskuspuiston ympärillä sijaitsevista urbaaneista puutarhakylistä, jotka liittyvät toisiinsa, keskustaan ja muuhun ympäristöön kehämäisellä katuverkolla. Kylien nauha kiertää kukkulalta toiselle muodostaen rakennettujen kukkuloiden verkon. Jokaiselle kylälle on tarkoitus aikaansaada vahva identiteetti.

Jokaisen kylän keskuksen muodostaa urbaani aukio. Kylien monipuolisen rakenteen pohjaksi esitetään erilaisia ja sekoitettuja asumismuotoja, asuntotyyppisiä ja omistusmuotoja

Osayleiskaava on tullut voimaan lukuun ottamatta alueen itäosan kumottuja AP- ja A-2-alueita.

[Lainvoimainen osayleiskaava](#)

[Rykmentinpuisto suunnitteluohje](#)



<https://www.rykmentinpuisto.fi/rykmentinpuisto/suunnittelu/>



KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

- AK** Asuinkerrostalovaltainen alue
Alue on tarkoitettu asuinkerrostalovaltaiseen rakentamiseen. Alueella sallitaan korkeintaan kolme kerrosta ja korkeintaan 120 m:n korkeus. Alueella sallitaan myös palvelu- ja liikennetiloja.
- A-1** Tiivis asuinalue
Alue on tarkoitettu tiivis asuun. Alueella sallitaan korkeintaan kolme kerrosta ja korkeintaan 120 m:n korkeus. Alueella sallitaan myös palvelu- ja liikennetiloja.
- A-2** Tiivis asuinalue
Alue on tarkoitettu tiivis asuun. Alueella sallitaan korkeintaan kolme kerrosta ja korkeintaan 120 m:n korkeus. Alueella sallitaan myös palvelu- ja liikennetiloja.
- AP** Tiivis pientalovaltainen asuinalue
Alue on tarkoitettu tiivis pientalovaltaiseen rakentamiseen. Alueella sallitaan korkeintaan kolme kerrosta ja korkeintaan 120 m:n korkeus. Alueella sallitaan myös palvelu- ja liikennetiloja.
- C** Keskustaloimintojen alue
Alue on tarkoitettu keskustaloimintojen rakentamiseen. Alueella sallitaan korkeintaan kolme kerrosta ja korkeintaan 120 m:n korkeus. Alueella sallitaan myös palvelu- ja liikennetiloja.
- C-1** Asuinkerrostalovaltainen alue
Alue on tarkoitettu asuinkerrostalovaltaiseen rakentamiseen. Alueella sallitaan korkeintaan kolme kerrosta ja korkeintaan 120 m:n korkeus. Alueella sallitaan myös palvelu- ja liikennetiloja.
- S** Lähivirkistysalue
Alue on tarkoitettu lähivirkistysalueen rakentamiseen. Alueella sallitaan korkeintaan kolme kerrosta ja korkeintaan 120 m:n korkeus. Alueella sallitaan myös palvelu- ja liikennetiloja.
- P-1** Pientalovaltainen asuinalue
Alue on tarkoitettu pientalovaltaiseen rakentamiseen. Alueella sallitaan korkeintaan kolme kerrosta ja korkeintaan 120 m:n korkeus. Alueella sallitaan myös palvelu- ja liikennetiloja.
- P-2** Pientalovaltainen asuinalue
Alue on tarkoitettu pientalovaltaiseen rakentamiseen. Alueella sallitaan korkeintaan kolme kerrosta ja korkeintaan 120 m:n korkeus. Alueella sallitaan myös palvelu- ja liikennetiloja.
- TP** Työpaikka-alue
Alue on tarkoitettu työpaikka-alueen rakentamiseen. Alueella sallitaan korkeintaan kolme kerrosta ja korkeintaan 120 m:n korkeus. Alueella sallitaan myös palvelu- ja liikennetiloja.
- PY-1** Julkisten palvelujen ja hallinnon alue
Alue on tarkoitettu julkisten palvelujen ja hallinnon alueen rakentamiseen. Alueella sallitaan korkeintaan kolme kerrosta ja korkeintaan 120 m:n korkeus. Alueella sallitaan myös palvelu- ja liikennetiloja.
- PY-2** Julkisten palvelujen ja hallinnon alue
Alue on tarkoitettu julkisten palvelujen ja hallinnon alueen rakentamiseen. Alueella sallitaan korkeintaan kolme kerrosta ja korkeintaan 120 m:n korkeus. Alueella sallitaan myös palvelu- ja liikennetiloja.
- VP** Viher- ja lähivirkistysalue
Alue on tarkoitettu viher- ja lähivirkistysalueen rakentamiseen. Alueella sallitaan korkeintaan kolme kerrosta ja korkeintaan 120 m:n korkeus. Alueella sallitaan myös palvelu- ja liikennetiloja.
- VL** Lähivirkistysalue
Alue on tarkoitettu lähivirkistysalueen rakentamiseen. Alueella sallitaan korkeintaan kolme kerrosta ja korkeintaan 120 m:n korkeus. Alueella sallitaan myös palvelu- ja liikennetiloja.
- VR** Viher- ja lähivirkistysalue
Alue on tarkoitettu viher- ja lähivirkistysalueen rakentamiseen. Alueella sallitaan korkeintaan kolme kerrosta ja korkeintaan 120 m:n korkeus. Alueella sallitaan myös palvelu- ja liikennetiloja.
- EV** Erillinen rakennusalue
Alue on tarkoitettu erillisen rakennusalueen rakentamiseen. Alueella sallitaan korkeintaan kolme kerrosta ja korkeintaan 120 m:n korkeus. Alueella sallitaan myös palvelu- ja liikennetiloja.
- LT** Liikennealue
Alue on tarkoitettu liikennealueen rakentamiseen. Alueella sallitaan korkeintaan kolme kerrosta ja korkeintaan 120 m:n korkeus. Alueella sallitaan myös palvelu- ja liikennetiloja.

TYUSULA KUNTA

RYKMENTINPUISTO OSAYLEISKAAVA

1:5000

Tuusulan kunta
Kaavasto 23.4.2012

Tuomas Saarelma, aluevaikuttaja
Annikka Saarelma, aluevaikuttaja

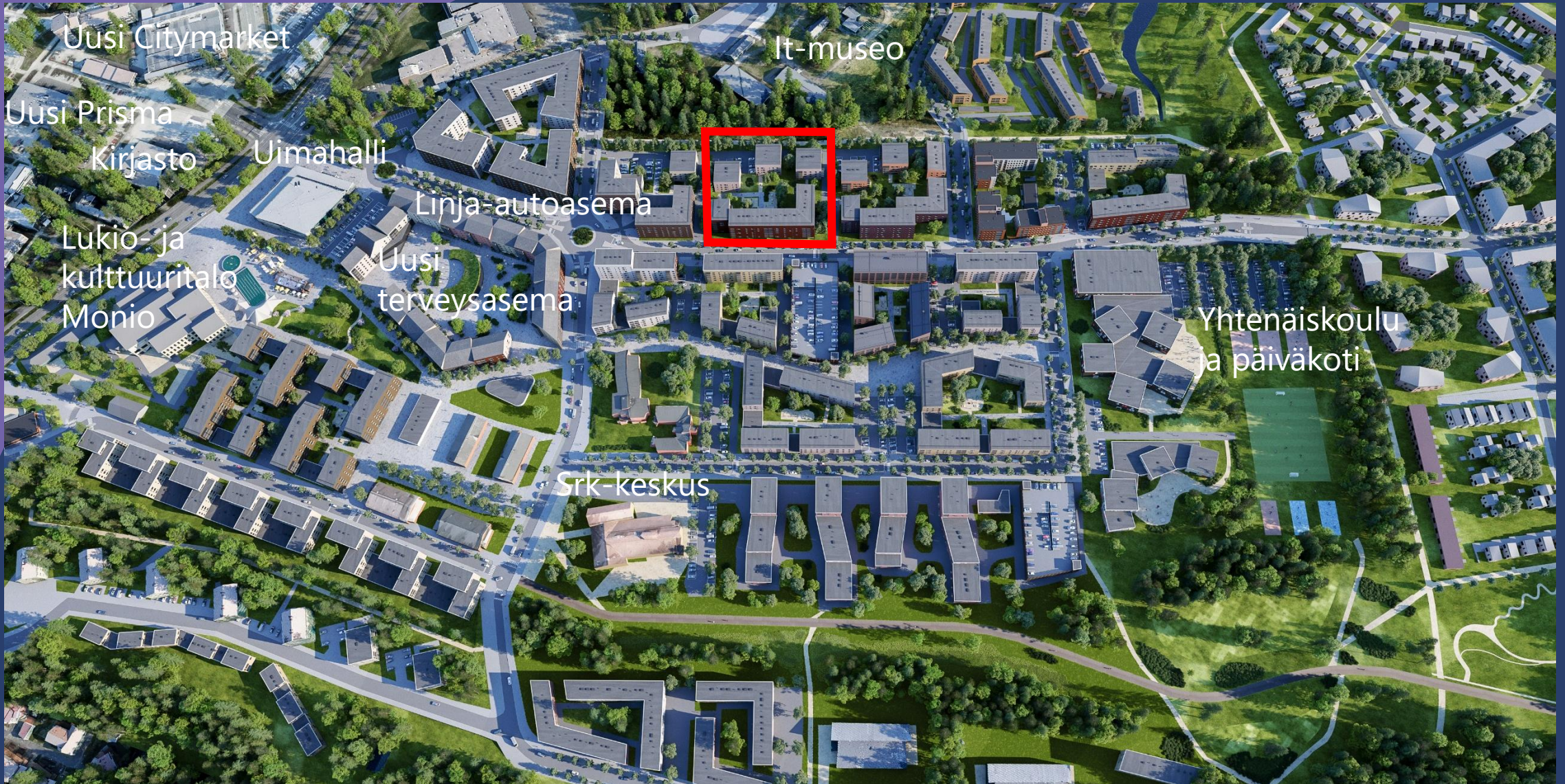
Osayleiskaava on ollut maankäytön ja rakennusvalvoston GS E:n mukaisesti julkaistu nähtävillä 06.1.7 ja 1.8.-15.8.2011.

Yleiskaavasta päätettävistä kunnallisuuksista 7.5.2012 ja 48 kunnan päätöksen mukaisesti.

Tuusula 11.5.2012
Kalle Häkkinen, kunnantalon johtaja

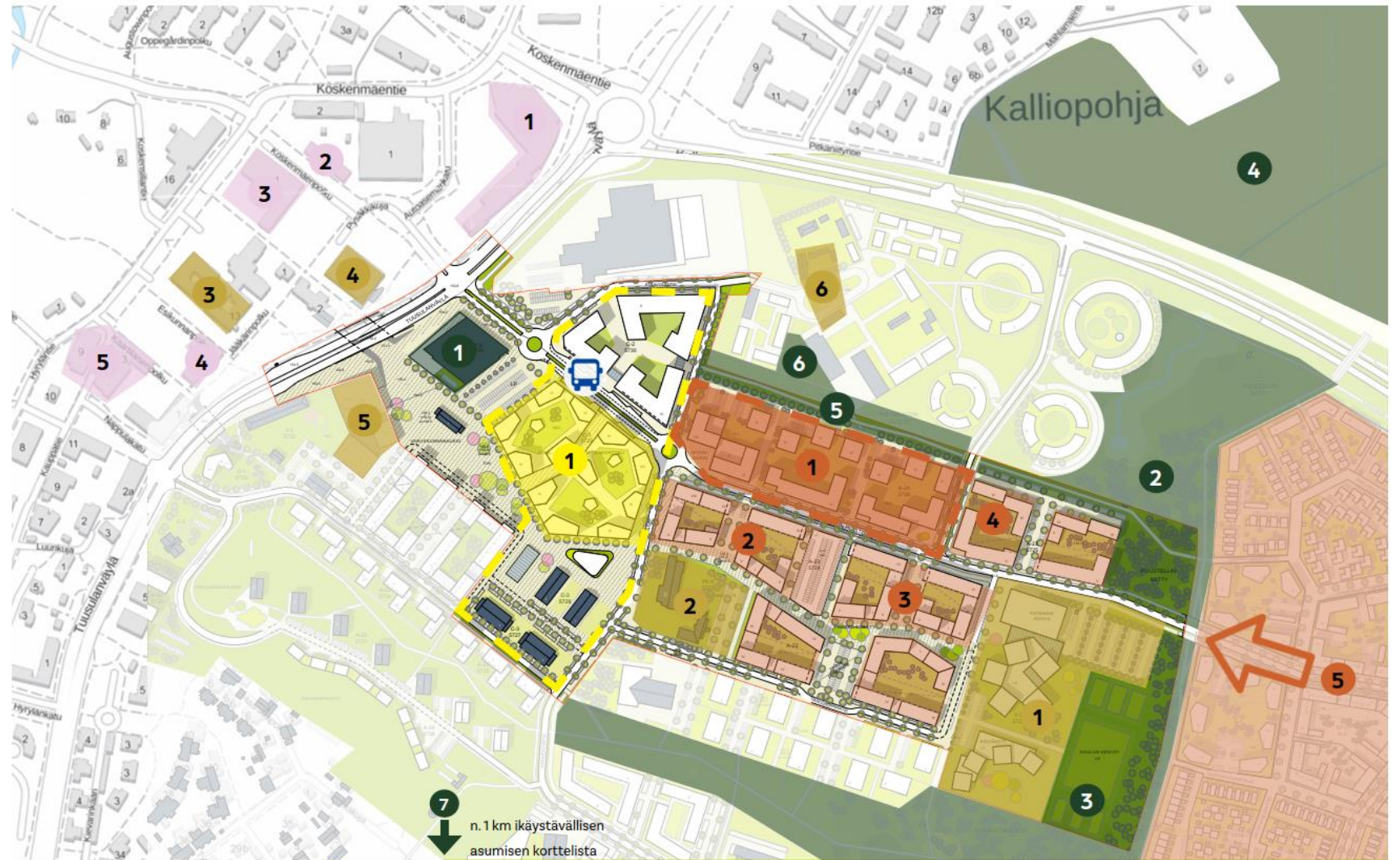
Korkeimman hallinto-oikeuden kumoamat A-2- ja AP-alueet

Tuusulan Rykmentinpuiston keskuksen havainnekuva



Huomiot ikäystävällisen asumisen korttelin näkökulmasta:

- Kortteli sijoittuu Rykmentinpuiston kaupallisen/palvelullisen keskuksen välittömään läheisyyteen, joka palvelee ikäntyneiden ihmisten itsenäisyyttä ja aktiivisuutta.
- Korttelista kävelymatkan päässä sijaitsee Hyrylän asiointikeskusta, jossa on kattava valikoima palveluja, kuten päivittäistavarakauppa, pankki, hyvinvointi-, terveys- ja ravintolapalvelut
- Bussiterminaali sijoittuu Rykmentinpuiston keskuksen ytimeen, joka on korttelista kävelymatkan päässä. Bussiterminaalin ja Rykmentinpuiston kautta on HSL:n yhteys Keravan asemalle.
- Ikäihmisten aktiivisuutta edesauttaa korttelin välittömässä läheisyydessä olevat virkistysalueet luonnon helmaan
- Alueen liikunta- ja urheilupalvelut ovat uimahallin ja yhtenäiskoulun yhteydessä. Kattavammat liikuntapalvelut sijaitsevat Rykmentinpuiston eteläpuolella urheilukeskuksessa. Alueet yhdistyvät toisiinsa korttelirakenteen läpi puikehtelevalla kevyenliikenteen raitilla.
- Alueen reitistöt kannustavat jalankulkuun ja pyöräilyyn saavutettavuuden ja turvallisen liikkumisympäristön myötä
- Toimintojen saavutettavuus kävelen luo keskustamaista palvelutasoa ja synergiaa.



Asuminen

- 1 Ikäystävällisen asumisen kortteli
- 2 Avainyhtiöt
- 3 KEVA
- 4 A-Kruunu
- 5 Asuntomessualue 2020

Rykmentinpuiston keskus

- 1 Tulevaisuuden Sote-keskus, asuinkortteli & palvelukeskus

Merkittävät ulkoilu- ja liikuntapaikat

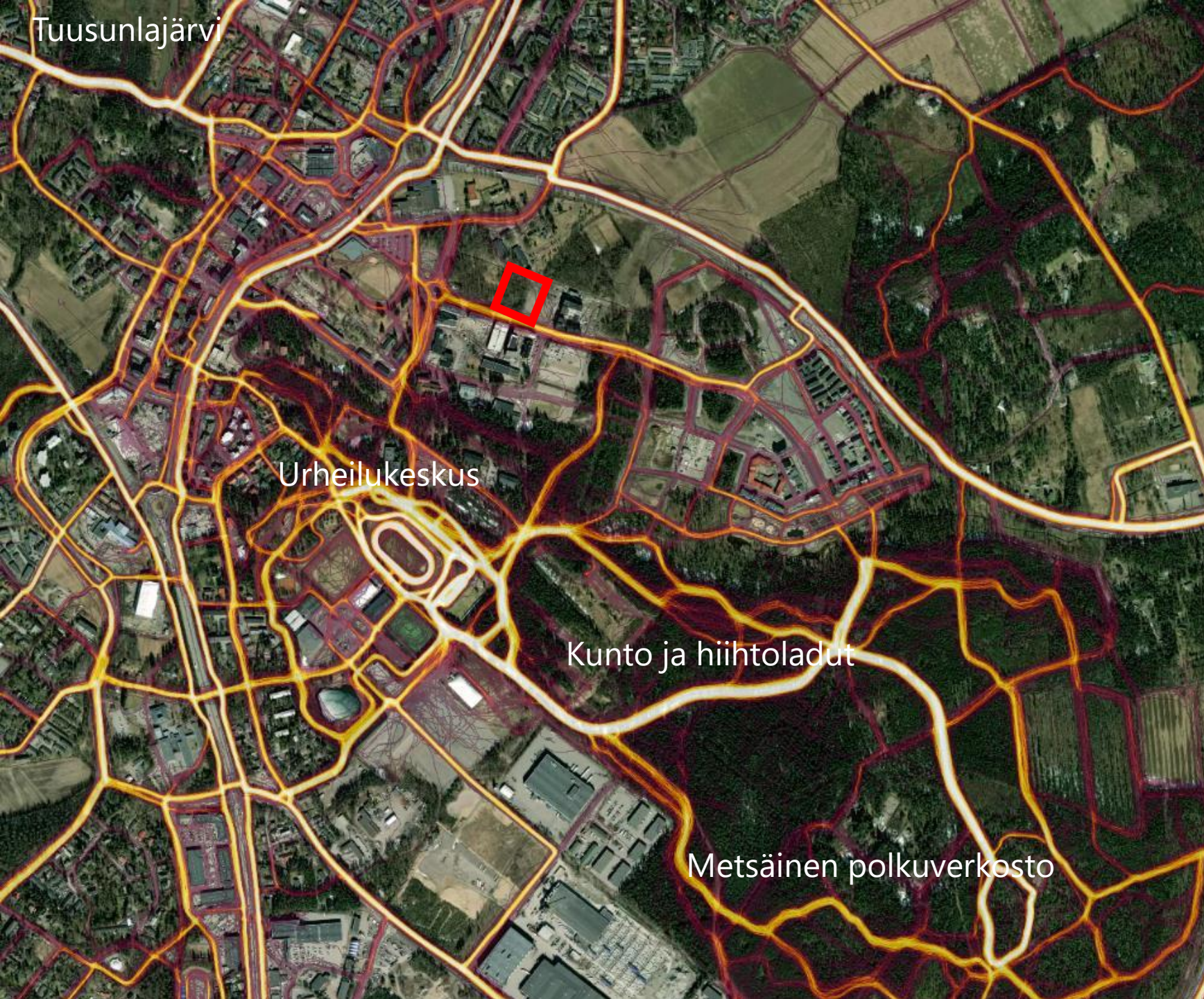
- 1 Uimahalli
- 2 Puustellinniitty
- 3 Koulun kentät ja rykmentinpuisto
- 4 Kulttuurimaisema
- 5 Patteristonpuisto
- 6 Veteraanipuisto
- 7 Tuusulan urheilukeskus

Merkittävät julkiset palvelut ja kulttuuripalvelut

- 1 Tuleva Yhtenäiskoulu (Ylä- ja ala-aste, päiväkotiki)
- 2 Seurakuntakeskus
- 3 Terveystakeskus
- 4 Tuusulan pääkirjasto
- 5 Lukiokampus Monio
- 6 Klaavolantalo & Imatorjuntamuseo

Merkittävät palvelukeskukset

- 1 Hyrrän K-market, kampaamo- ja pikaketjuravintolat (Hesburger ja Subway)
- 2 Hyvinvointi- ja ravintolapalvelut, päivittäistavarakauppa
- 3 Hyrylän tori ja Pub Päämaja
- 4 Hyvinvointipalvelut
- 5 Pankki-, liikunta- ja yksityiset terveyspalvelut, hautaustoimisto



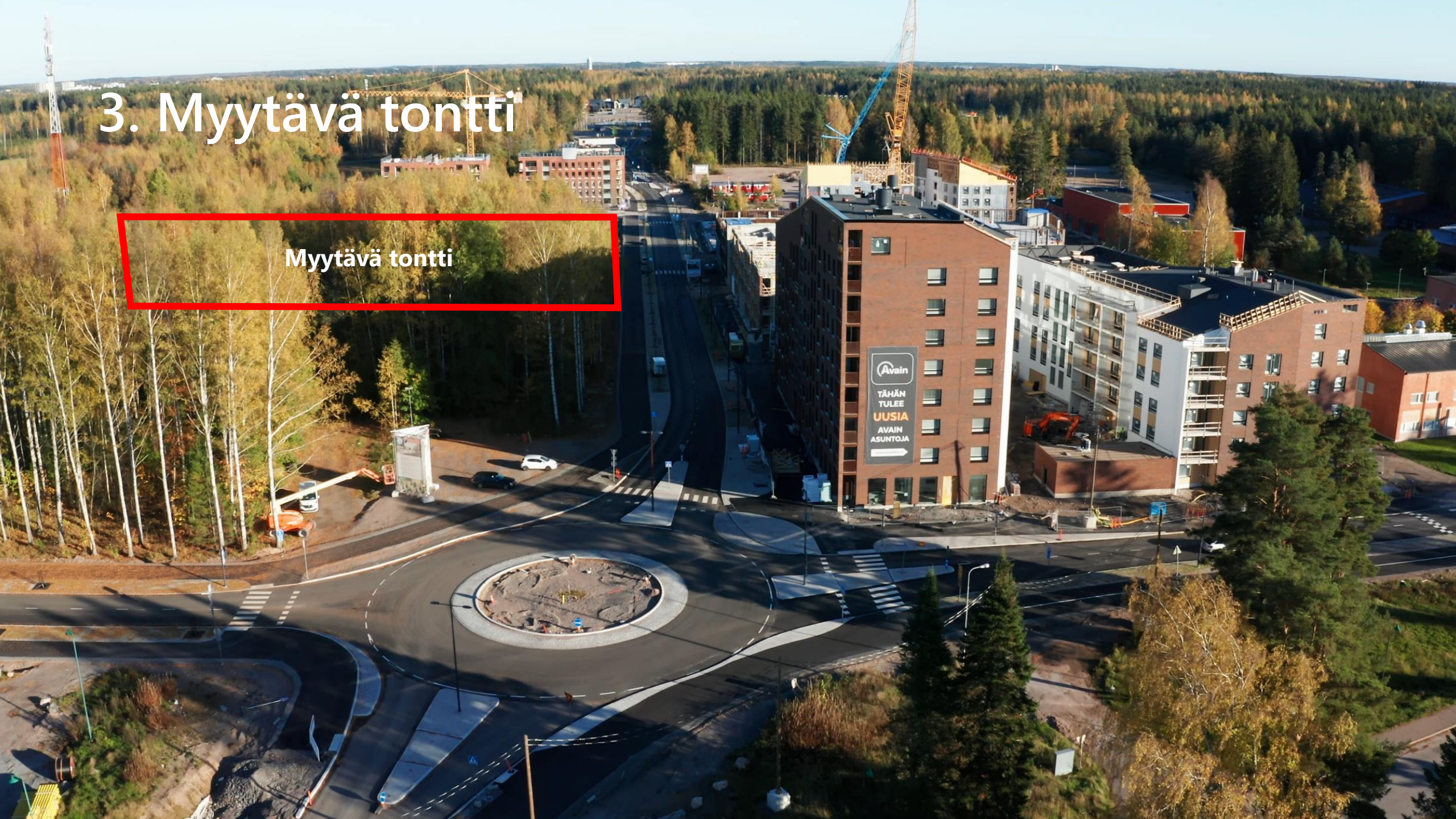
Ulkoilureitit ja liikunta

- 500 metrin päässä sijaitsevasta urheilukeskuksesta löytyy monipuoliset liikuntapalvelut
- Kotiovelta pääsee suoraan metsään ja hiihtoladulle

Myytävä tontti

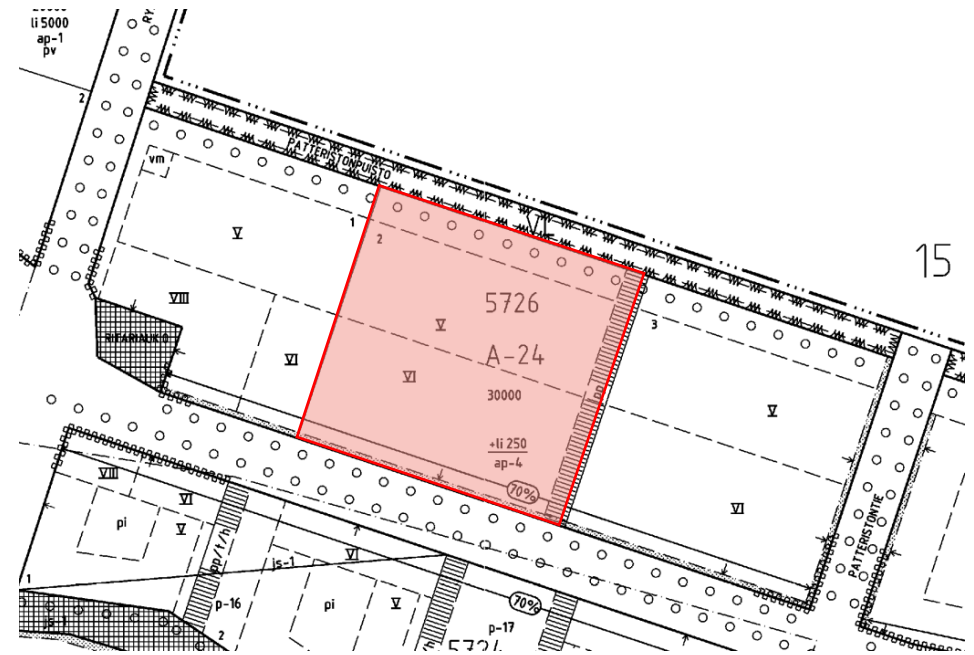
3. Myytävä tontti

Myytävä tontti



3. Myytävä tontti

- Senaatti-kiinteistöt myy tarjousten perusteella Tuusulan Hyrylässä Rykmentinpuiston alueella sijaitsevan n. 9 100 m²:n suuruisen määräalan kiinteistöstä 858-402-2-36, mikä vastaa asemakaavan mukaista asuntotonttia 5726-2
- Myytävä tontti 2 on osa vahvistettua Rykmentinpuiston keskustan asemakaava-aluetta. Asemakaavassa kortteli on merkitty asuinrakennusten korttelialueeksi (A-24), joka soveltuu erinomaisesti myös senioriasumiselle ja palvelutalolle.
- Tontti rajoittuu Rykmentin puistotiehen
- Kortteli jakautuu asemakaavassa kolmeen ohjeelliseen tonttiin. Koko korttelin rakennusoikeus on yhteensä 30.000 + li250 k-m², josta myytävän tontin 2 osuus on 10.000 k-m², minkä lisäksi saa rakentaa lämpimän porrashuoneen ja asumista palvelevia yhteistiloja. Korttelin liiketilavaatimuksesta kohdistetaan 50 k-m² myytävälle tontille.
- Ostaja voi myös tehdä vaihtoehtoisen tarjouksen, jossa ostetaan vain osa tontista 2. Tällöin on varmistettava, että koko tontti voidaan toteuttaa asemakaavan mukaisesti.



4. Asemakaava

Kortteli 5726 A-24

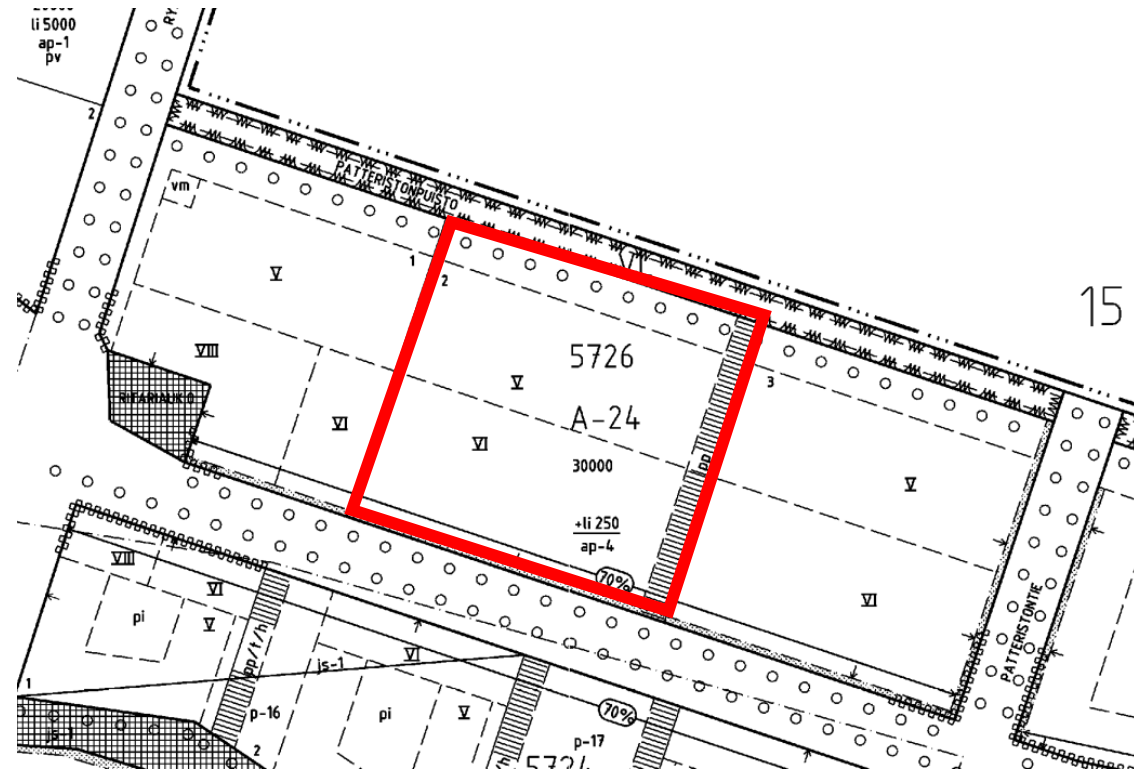
Asuinrakennusten korttelialue. Asuntojen ja korttelin pihan tulee soveltua senioriasumiselle. Alueelle tulee rakentaa palvelutalo.

Alueelle saadaan rakentaa kerrosalan lisäksi korttelin toimintoja tukevia liike- ja palvelutiloja enintään 20 % korttelin kerrosalasta

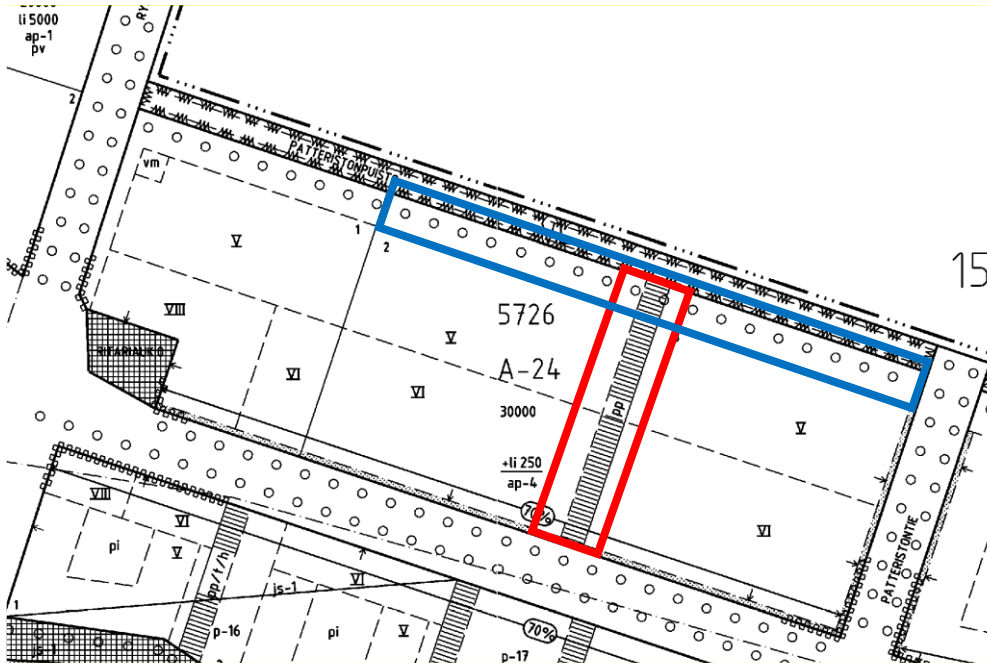
Rakennusten kerrosluku on V-VI. Ohjeellinen julkisivumateriaali on kadulle punatiili ja muualle rappaus.

Ap-4: asukaspaikoituksesta tulee toteuttaa rakenteellisessa pysäköinnissä vähintään 2/3 osaa. Määräys ei koske ARA-kohteita.

- Autopaikkoja tulee rakentaa vähintään:
 - Kerrostaloasunnot: 1 ap / 100 asuinkerrosneliometriä kohden tai vähintään 0,8 / asunto ja
 - vähintään 0,6 / yksiö. Asuinkortteleiden toteutuessa vuokratuotantomuotoisina, pysäköintipaikkoja edellytetään 10% vähemmän.
 - Senioriasunnot: vähintään 1 ap / 120 asuinkerrosneliometriä kohden tai vähintään 0,6 / asunto.
 - Palveluasunnot: vähintään 1 ap / 250 kerrosneliometriä kohden.



5. Kulkuyhteydet



- Tontti 1 on Senaatti-kiinteistöjen omistuksessa, ja Senaatin on tarkoitus myydä kyseinen tontti lähivuosina. Tontti 3 on myyty Master Kodeille. Myytävän tontin suunnitelmat ja yhteisjärjestelyt tulee sovittaa yhteen tonttien 1 ja 3 kanssa.
- Myytävän tontin 2 puolelle on osoitettu pakollinen yhteys jalankululle ja polkupyöräilylle (pp). Tonttien 2 ja 3 toteuttajat vastaavat puoliksi yhteyden toteuttamisesta ja ylläpidosta. Punainen väri.
- Korttelin pohjoisrajalla on varauduttava ajoneuvojen läpikulkuun Patteristontieltä kortteliin. Kukaan tontti vastaa yhteyden toteutuksesta ja ylläpidosta oman tonttinsa osalta. Ajoyhteyden varteen on mahdollista sijoittaa autopaikkoja. Sininen väri.
- Tonttien kesken tehdään tarvittavat rasite- yms. sopimukset em. periaatteiden mukaisesti.

6. Maaperä

- Tontin pohjaolosuhteet vaativat paaluperustuksen.
- Tonteilla ei ole myyjän tietojen mukaan ollut tai harjoitettu maaperää tai pohjavettä pilaavaa tai ongelmajätteitä aiheuttavaa toimintaa. Mikäli kuitenkin myöhemmin ilmentyy sellaisia maa-aineksia, jotka vaativat puhdistamista tai kuljetusta maankaatopaikalle/jätteenkäsittelylaitokseen ja siellä käsittelyä/loppusijoittamista, vastaa myyjä näiden aiheuttamista kaivun, kuljetuksen ja loppusijoittamisen lisäkustannuksista.
- Kaupan kohteen maaperässä mahdollisesti olevien, hyötykäyttöön kelpaamattomien rakennus- tai muiden jätteiden osalta myyjä vastaa näiden jätejakeiden aiheuttamista erottelu- ja loppusijoituskustannuksista. Vanhojen rakenteiden (esim. käytöstä poistettava kunnallistekniikka, johdot, putket, pylvää, asfaltoinnit, perustukset tms.) poistamisesta ja poistoon liittyvistä kustannuksista vastaa ostaja.
- **Rakennettavuus selvitys ja maaperätutkimus löytyvät DD-materiaalista**



Kuva 6. WSP_KK12 hiekkaista täyttömaata

7. Maankäyttösopimus

- Asemakaavaan liittyen Tuusulan kunta ja Suomen valtio/Senaatti-kiinteistöt ovat sopineet maankäyttösopimuksessa mm. kunnallistekniikan rakentamisesta ja kunnallistekniikan korvauksista sekä yleisten alueiden luovuttamisesta kunnalle. Senaatti-kiinteistöt vastaa sopimuskorvausten suorittamisesta kunnalle.
- Ostajan vastuulle siirtyy ostettavan tontin osalta:
 - Velvollisuus liittyä kunnan vesi- ja jätevesihuoltoliikelaitoksen verkostoihin. Ostaja suorittaa liittymisestä liittymis- ja muut maksut liittymishetkellä voimassa olevien taksojen mukaan..
 - Rakennushankkeiden edellyttämien johtojen ja kaapeleiden siirroista ostaja sopii johtojen ja kaapeleiden omistajien kanssa.
 - Ostaja luovuttaa kunnalle taiteen toteuttamista varten perustettuun taiderahastoon summan, joka on suuruudeltaan 3 %:a tontin kauppahinnasta. Taiteeseen ohjattava raha maksetaan tonttihinnan päälle. Kerätyt varat käytetään Rykmentinpuiston alueella.



Havainnekuva. Rykmentin puistotie itään päin.
Rouhiainen Moricz arkkitehdit Oy

8. Ikäystävällinen asuinkonsepti

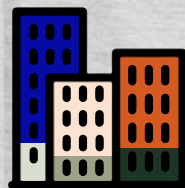
Ikäystävällisessä korttelissa ikäystävällisyys huomioidaan kokonaisvaltaisesti suuresta mittakaavasta pienimpiin yksityiskohtiin. Ikäystävällinen asuinympäristö huomioi esteettömyyden, aisti- ja muistiystävällisyyden ja yhteisöllisyyden vaatimukset. Ikäystävällinen kortteli luo turvaa ja helpottaa kaikkien korttelin asukkaiden arkea, vauvasta vaariin, vierailijoita unohtamatta. Ikäystävällisyys ei ole vain erillisiä senioritaloja, vaan kaikki talot voivat toimia seniorien koteina.

Ikäystävällisessä korttelissa yhteis- ja palvelutilat muodostavat koko korttelin kattavan helposti saavutettavan verkoston, joka mahdollistaa erityyppisiä tekemisen, oleskelun ja nautiskelun tiloja kaikille asukkaille. Esimerkiksi pienten talokohtaisten saunatilojen sijaan rakennetaan muutama suurempi spa-osasto, jolloin neliöt saadaan tehokkaammin ja laadukkaammin hyödynnettyä. Spa-osaston yhteydessä voi olla palvelutiloja hierojan tai fysioterapeutin käyttöön.

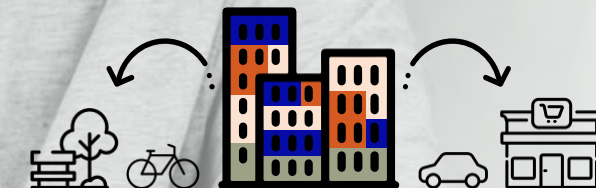
Lisää konseptista [Tuusulan kunnan verkkosivuilla.](#)



PERINTEINEN KORTTELI:



IKÄYSTÄVÄLLINEN KORTTELI:



Korttelin ikäystävällisyys säteilee myös lähiympäristöön



Miksi uudenlaisia asuntoja tarvitaan 3. ikää varten?

IKÄÄNTYVÄ TUUSULA

Ikääntyneiden osuus Suomen väestöstä tulee kasvamaan merkittävästi seuraavien vuosikymmenten aikana etenkin suurten kaupunkien kehysalueilla, kuten Tuusulassa. Viimeisen 20 vuoden aikana tuusulalaisten ikääntyneiden määrä väestöstä on noussut pienimmästä ikäryhmästä suurimmaksi.

IKÄÄNTYVIEN ASUNTOPULA

Tuusulassa ei tällä hetkellä ole riittävästi asuntoja ikääntyville. Etenkin kolmannessa iässä aktiivista elämää viettävät tuusulalaiset joutuvat muuttamaan kotikunnastaan pois. Ikääntyvien toive on päästä helpompaan asuinympäristöön ja lähemmäs palveluja. Tuusulan muuttoaalto on kohdistumassa Hyrylän keskusta. Kolmannessa ja neljännessä iässä olevia tuusulalaisia on nyt 13 000 ja tämä tulee lisääntymään useilla tuhansilla tulevina vuosina. Tällä hetkellä vain 2 % ikääntyvistä löytyy ikäspesifejä asumisratkaisuja.

YHTEISÖSTÄ VOIMAA

Joka viides tuusulalainen ikäihminen on kiinnostunut asumaan yhteisössä. Yhteisön tuki ja turva edesauttaa hyvinvointia, monisukupolvisuus ehkäisee puolestaan ikääntyneiden eristäytymistä ja yksinäisyyttä.

ARVOT:

- 1 Kotona asumisen tukeminen
- 2 Esteettömät ratkaisut
- 3 Turvallinen ja viihtyisä lähiympäristö
- 4 Palvelut ja luonto lähellä
- 5 Välittömät ulkoyhteydet
- 6 Monipuoliset asumismuodot
- 7 Aktiivisuuteen kannustaminen
- 8 Arjen helpottaminen
- 9 Ihmisten kohtaaminen

Kortteli, joka tuntuu kodilta



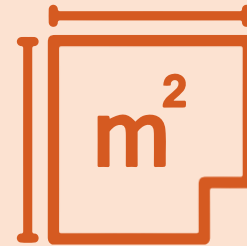
LIKKUMINEN

Korttelin kattavat kevyen liikenteen kulkureitit kulmineituvat korttelin reitistöön, joka yhdistää korttelin toiminnot toisiinsa niin ulko- kuin sisätiloissa. Korttelin pysäköinti on ratkaistu maksimoiden yhteisen piha-alueen käyttö.



KORTTELIN YHTEISPIHA

Korttelipiha luodaan yksi iso yhteispiha, jossa on rikas paletti toimintoja. Pihat jaotellaan kolmeen suurempaan yhteispiha-alueeseen: palveluihin ja yhdessä oleskeluun keskittyvään *palvelupihaan*, liikuntaan ja aktiviteetteihin painottuvaan *aktiivipihaan*, sekä luontoon ja kasveihin keskittyvään *viherpihaan*.



ASUMINEN

Asunnoissa on huomioitu erityisesti välittömät ulkoyhteydet – maantasokerroksissa on rivitalomaisia asuntoja omalla pienellä pihalla, muissa asunnoissa on reilu parveke. Pohjaratkaisuissa on huomioitu erityisesti muuntojoustavuus asukkaan toimintakyvyn muutosten mukaan, sekä apuvälineillä liikkuminen. Korttelissa on mahdollisuudet kimppa-asumiseen ja raakatila-asuntoihin.



IKÄYSTÄVÄLLISYYS

Ikäystävällisyys otetaan huomioon niin aistiystävällisyydessä, kuin orientoitavuudessa. Raput ja talot ovat toisistaan tunnistettavia, opasteista ja grafiikoista luodaan selkeät, sekä tiloissa ohjaututaan moniaistillisesti.

Palvelut, jotka rikastavat elämää



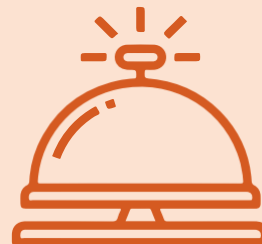
PALVELUEKOSYSTEEMI

Ikäystävällisen korttelin palveluekosysteemi mahdollistaa palvelujen toteuttamisen kustannustehokkaalla tavalla ja korttelin rajoja ylittävän vuorovaikutuksen. Keskeisenä ratkaisuna on ikäystävällisen korttelin operaattori (Respa) ja tämän ylläpitämä Korttelisovelluspalvelualusta, jonka avulla yhdistetään asukkaat, kuntalaiset, kyläilijät ja palveluntarjoajat.



PALVELUVASTIKE

Korttelin palvelut löytyvät Korttelisovelluksesta, jonka kautta palveluita on helppo varata, tilata ja selailla. Korttelin asukkailla on käytössään vapaaehtoinen kuukausihinnoiteltu palveluvastike, joka määräytyy henkilökohtaisesti valittujen palveluiden määrän mukaan.



RESPA JA RAVINTOLA - TOIMINNALLINEN SYDÄN

Respa toimii korttelin palveluryppään fyysisenä ja operatiivisena sydämenä, jonka kautta kaikki palvelut toimivat. Se mahdollistaa eri palveluntarjoajien palvelujen saavutettavuuden, hoitaa tilavarauksia, sekä toimii korttelin kohtaamispaikkana. Respa tuo kortteliin inhimillisen kohtaamisen tason ja turvan, sekä luo kortteliin toimintaa, kursseja, kerhoja ja tapahtumia.



YHTEIS- JA PALVELUTILAT

Respan operoimat korttelin yhteis- ja palvelutilat valjastetaan koko korttelin yhteiskäyttöön, jolloin saadaan luotua kattava kokonaisuus laadukkaita eri käyttötarkoituksiin soveltuvia yhteis- ja palvelutiloja. Tiloja voisi esimerkiksi olla vierashuone, saunan takahuone, yhteiskeittiö, yhteislohuone, monitoimitila ja verstaas. Ikäystävällisen korttelin palveluita ja yhteistiloja voisi käyttää myös muut naapuruston asukkaat, ja alueella kyläilevät maksimoiden tilojen ja palvelujen käyttöasteen.



9. Myyntiprosessi, tarjous

Sitovat ostotarjoukset pyydetään toimittamaan 15.02.2024 klo 14.00 mennessä sähköpostitse senaatti@senaatti.fi Sähköpostiin "Tuusula, Rykmentinpuisto 5726-2, KM1100". Myöhästyneitä tarjouksia ei hyväksytä.

Sitovat tarjoukset pyydetään jättämään korttelia koskien perustuen tähän myyntiesitteeseen ja materiaalipankissa tarjottuihin tietoihin. Tarjousten tulee olla voimassa 15.4.2024 asti.

Tarjouksen tulee sisältää vähintään seuraavat tiedot:

1. Sitova kokonaistarjous ja erikseen esitettynä kunkin tilatyypin osalta (€/ k-m²) nettona (esim. asuminen/toimisto/liiketila)
2. Ostajan kuvaus ja ostajan mahdollisesti esittämien muiden ostajatahojen tai käyttäjien kuvaus
3. Kaikki keskeiset ehdot kaupan täytäntöön panemiseksi (rahoitus, maksuaika, hyväksynät, muut mahdolliset)
4. Suunniteltu tuotantomuoto (omistus, vuokra, ARA, yhteisöllinen asuminen, ympärivuorokautinen palveluasuminen)
5. Yksilöinti koskeeko tarjous koko tonttia vai mitä osaa tontista
6. Vapaamuotoinen kuvaus ja suunnitelma siitä, miten ostaja aikoo toteuttaa lkäystävällisen korttelin konseptia ja miten sitoutuu konseptiin
 - Erityisesti tulee ilmetä seuraavat konseptin kohdat: Korttelikohtaiset yhteis- liike-, palvelu- ja aputilat, Palvelut, Korttelin massoittelu, Asuntosuunnittelu, Pihasuunnittelu

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

- Taloudelliset ja rahoitukselliset edellytykset toteuttaa hanke
- Verot ja muut julkiset maksut on suoritettu
- Ostajaan tai sen määräysvaltaa käyttävään tahoon ei kohdistu Euroopan Unionin tai YK:n pakotteita

9. Myyntiprosessi, kaupan loppuun saattaminen

- Sitovien tarjousten pohjalta myyjä kutsuu yhden tai useamman tahon jatkoneuvotteluihin ja pyytää tarvittaessa tarkennuksia tarjouksiin.
- Kilpailu ratkaisuun vaikuttavat tarjouksesta erityisesti: hinta, se kuinka hyvin Ikäystävällisen asumisen konseptia sitoudutaan noudattamaan, korttelin monipuolisuus ja mahdolliset muut ehdot.
- Kilpailun ratkaistaan näiden seikkojen kokonaisarviointina
- Neuvottelujen jälkeen Senaatti valitsee voittajan tai voittajat ja hakee hallituksen päätöksen, jonka jälkeen on tavoitteena allekirjoittaa kiinteistökauppa maaliskuun 2024 aikana.

MARRASKUU 2023

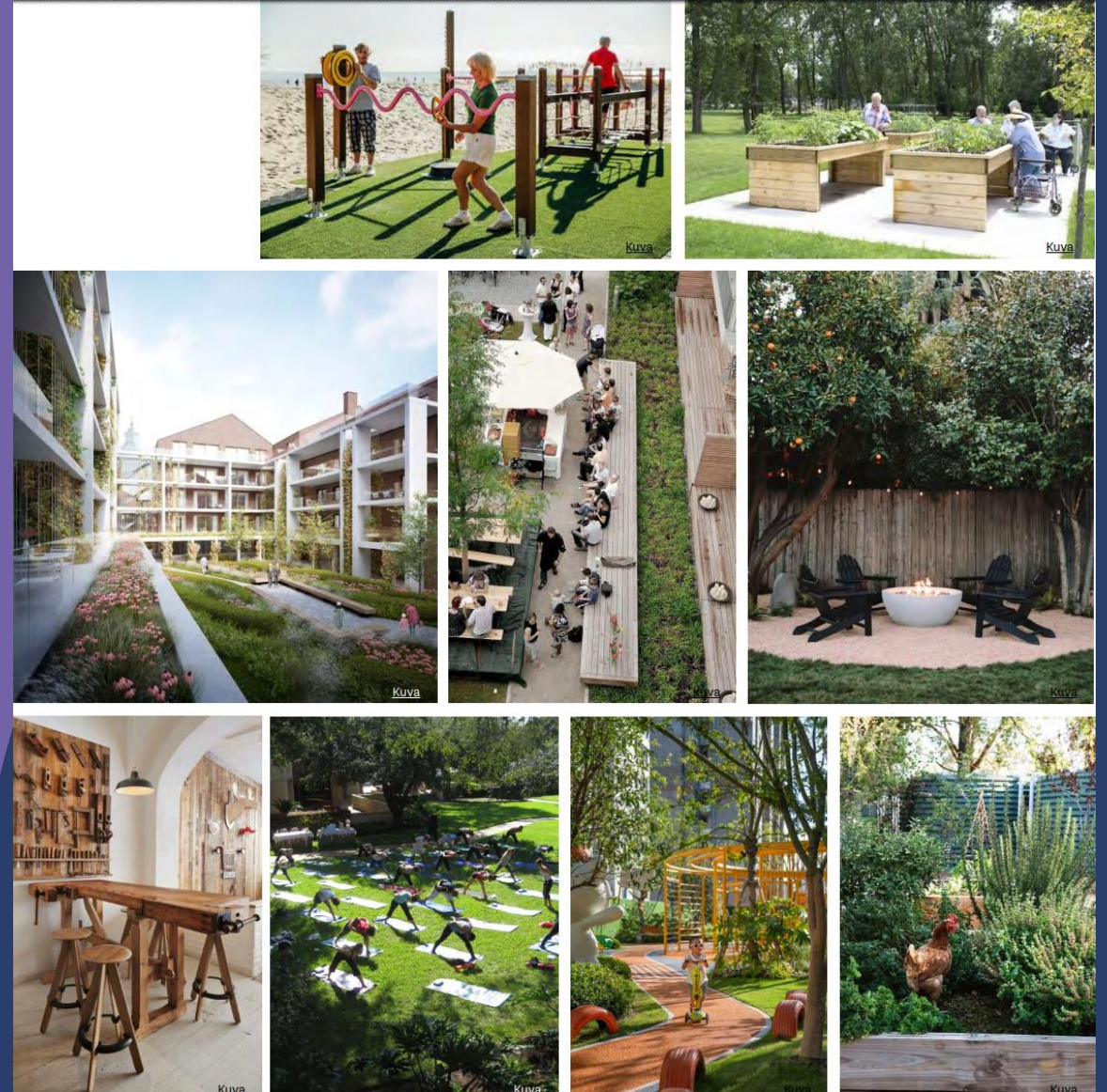
HELMIKUU 2024

MAALISKUU 2024

MYYNIN ALOITUS

TARJOUSTEN JÄTTÖ JA NEUVOTTELUT

KAUPAN LOPPUUN-SAATTAMINEN



SENAATTI

23

10. Projektipankin sisältö

Tunnukset projektipankkiin saa pyytämällä ne erikseen Kirsi.Lotjonen@senaatti.fi
Ilmoitathan pyynnön yhteydessä nimen, sähköpostiosoitteen, yrityksen nimen ja postiosoitteen.

1. Myyntiesite

- Myyntiesite Tuusula Rykmentinpuisto 5726-2 A-24

2. Asemakaava

- Kaavakartta ja määräykset.pdf
- Kaavaselostus.pdf
- Rakennustapaohje.pdf

3. Kiinteistötiedot

- Lainhuutotodistus, rasiustodistus, kiinteistörekisteriote

4. Viitesuunnitelmia

- Tontinkäyttösuunnitelma Rykmentinpuisto 1.12.2020.pdf
- Tutkielma tontin jakamisesta 25.11.2020.pdf

5. Maaperä

- 370222_Rykmentinpuisto_tutkimusraportti_A0.pdf
- Rakennettavuusselvitys Senaatti Tuusula Rykmentinpuisto, kortteli 5726 Golder Associates Oy 21.9.2020

6. Ikäystävällinen asuminen projekti

- Ikäystävällinen asuinkonsepti Tuusulan keskustaan

7. Kauppakirjaluonnos

- Kauppakirjaluonnos

11. 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

Otto Virenius

Senaatti-kiinteistöt,
kiinteistökehityspäällikkö
otto.virenius@senaatti.fi
040 7188028

Projektipankkitunnusten tilaus:

Kirsi Lötjönen

Senaatti-kiinteistöt, kiinteistöassistentti
Kirsi.Lotjonen@senaatti.fi

