



AURATUM ASUNNOT TURKU OY

TARJOUS

26.4.2019

Turun Kaupunki  
Kaupunkiympäristötoimiala

**SEPÄNKATU 1:N SUUNNITTELU- JA TONTINLUOVUTUSKILPAILU,  
LOPULLINEN KILPAILUEHDOTUS JA TARJOUS**

Viitaten Turun kaupungin 6.6.2018 arviointiryhmän kanssa käytyihin neuvotteluihin sekä 28.2. annettuun lisäohjeistukseen ja 29.3. päivättyyn tarjouspyyntöön annamme tässä tarjouksessa ja liitteenä toimitettavana lopullisessa kilpailuehdotuksessamme tarkemmin kuvatulla tavalla esityksemme Sepänkatu 1:n kehittämisestä.

**Kaupungin kehittäjäkumppanina, kohteen ostajana ja toteuttajana** toimii Auratum Kiinteistöt -konserniin kuuluva **Auratum Asunnot Turku Oy** ("Ostaja"). Kohteen tai sen ostajana voi olla myös Ostaja perustettavan / perustettavien yhtiöiden lukuun tai muu Auratum -konserniin kuuluva taho. Toteuttajatahon referenssit on toimitettu kilpailuprosessin ensimmäisessä vaiheessa.

**Auratumin suunnittelukumppanina** ideoinnissa, kaavakehitysvaiheessa ja toteutuksessa toimii **Arkkitehtitoimisto Sigge Oy**, päävastuullisena suunnittelijana Pekka Mäki, SAFA. Suunnittelijatahon referenssit on toimitettu kilpailuprosessin ensimmäisessä vaiheessa.

**Kilpailuehdotus**

Saamamme palautteen ja arviointiryhmän kanssa käytyjen keskustelujen perusteella olemme laatineet uuden kilpailuehdotuksen, joka toimitetaan tämän tarjouksen liitteenä.

Olemme kehittäneet edelleen tarjousprosessin ensimmäisessä vaiheessa esittämäämme suunnitteluvaihtoehtoa 1a, jota on täydennetty siten, että Neitsytpolun ylittävä silta on sijoitettu arviointipöytäkirjassa toivotulla tavalla. Lähtökohtana on säilyttää ja ottaa uusiokäyttöön suuri osa vanhoista



koulutusrakennuksista. Luostarinkadulta aukeaa yhteys Urheilupuiston suuntaan, jota hyödynnetään avaamalla korttelin läpi kevyen liikenteen väylä. Alas Neitsytpolulle on mahdollista rakentaa portaat sekä urheilupuistoon siltayhteys kevyelle liikenteelle. Tällä mahdollistetaan kevyen liikenteen yhteydet Luostarivuorelta Urheilupuistoon.

### **Tarjottava kauppahinta**

- Tarjoamme ostettavista kiinteistöistä 8.410.500 euroa
- Suunnitelmaluonnoksiimme perustuvana lisäkauppahintana kohdistuen olemassa oleviin rakennuksiin tarjoamme 1.430.500 euroa, joka perustuu olemassa olevien rakennusten kattokerroksiin kohdistuvaan lisärakennusoikeuteen (2.495 kem<sup>2</sup>). Tällöin hinnoitteluperusteena on ”puhtaan” asuinrakennusoikeuden (Talo C) osalta on 700 €/kem<sup>2</sup> ja muun lisärakennusoikeuden (Talot A ja L) osalta 500 €/kem<sup>2</sup>.
- Suunnitelmaluonnoksiimme perustuvana lisäkauppahintana kohdistuen uudisrakennusoikeuteen (Uudisrakennukset 1, 2 ja 3) tarjoamme 13.500.500 euroa. Hinnoitteluperusteena on tällöin 1.300 €/kem<sup>2</sup>
- Suunnitelmaluonnoksiimme perustuva kokonaiskauppahinta on siten yhteensä 23.341.500 euroa.

### **Kauppahinnan maksu**

- Kiinteänä kauppahintana tarjoudumme maksamaan 8.410.500 euroa kauppakirjan allekirjoituksen yhteydessä, kun omistus- ja hallintaoikeus siirtyy ostajalle ja kaavamuutoksella tai poikkeamispäätöksellä on mahdollistettu suunnitelmaluonnostemme mukaisen toiminnan harjoittaminen olemassa olevissa rakennuksissa. Erikseen voidaan sopia siitä, että osa kiinteästä kauppahinnasta maksetaan kaupantekotilaisuudessa, vaikka em. muut ehdot eivät ole toteutuneet.
- Lisäkauppahinta maksetaan kolmessa yhtä suuressa erässä siten, että 1. erä maksetaan 3 kk:n kuluttua kaavan tai poikkeamispäätöksen tultua lainvoimaiseksi, 2. erä 15 kk lainvoimaisuudesta ja 3. erä 27 kk lainvoimaiseksi tulosta.

### **Tarjouksen muut oletukset ja ehdot:**

- Kiinteistön kaupoista maksettavan varainsiirtoveron maksaa Ostaja.
- Kaupunki vastaa maankäyttömaksusta / sitä ei peritä eli tarjous on ns. nettointainen.
- Ostaja purkaa kustannuksellaan tontilla nyt olevat rakennukset ja rakennelmat
- Ostaja vastaa kiinteistön kehittämiskustannuksista
- Ostaja vastaa olemassa olevien rakennusten rakennusaineena käytettyjen mahdollisten haitta-aineiden poistamisesta aiheutuvista kustannuksista.





- Kaupunki vastaa mahdollisen pilaantuneen maaperän puhdistamisen kustannuksista.
- Kyseessä on tarjous hintatasosta. Tarjouksen sitovuuden ehtona on, että muista tontinluovutuksen tarkemmista ehdoista päästään sopimukseen.

Korostamme, että esittämämme suunnitteluratkaisut ovat vain esimerkkejä suunnittelualueen potentiaalista. Olemme valmiit kehittämään suunnitelmiamme kaavoitusvaiheessa mm. volyymin, massoittelem ja julkisivumateriaalien suhteen Kaupungin toivomaan ja esittämään suuntaan.

### Ostajan kontaktihenkilö

Lisätietoja suunnitteluratkaisusta ja tarjouksesta antaa Petri Reunanen, puh. 040-511 0106, mail. [petri.reunanen@auratum.com](mailto:petri.reunanen@auratum.com).

Turussa 26. huhtikuuta 2019

Matti Äijälä

Petri Reunanen