

YHTIÖMUOTOISEEN ASUNTORAKENTAMISEEN LUOVUTETTAVAT TONTIT KEVÄÄLLÄ 2020

<u>Kortteli</u>	<u>Osoite</u>	<u>Pinta-ala</u> <u>m²</u>	<u>Rak.oik.</u> <u>k-m²</u>	<u>Käyttö-</u> <u>tarkoitus</u>
853-15-95-1	Linkkitorninkatu 1	2023	2400	AK-1
853-15-95-2	Linkkitorninkatu 3	2813	4800	AK-1
853-15-95-3	Linkkitorninkatu 7	2644	4400	AK-1
853-15-94-1	Linkkitorninkatu 11	1134	1500	AK-1

Tontit luovutetaan vapaarahoitteiseen asuntotuotantoon. Korttelialueen asemakaavamerkinnot ja -määräykset sekä asemakaavan selostus ovat tämän tarjouspyynnön liitteenä.

Pääskyvuori 853-15-95-1, -2 ja -3 sekä 853-15-94-1, Linkkitorninkatu 1, 3, 7 ja 11

Tarjouskilpailun kohteena on neljä asuinkerrostalotonttia Pääskyvuoren kaupunginosassa noin 4 kilometrin etäisyydellä Kauppatorilta. Tonttien pinta-alat ja rakennusoikeudet on esitetty yllä olevassa taulukossa. Tonttien lohkominen on vireillä ja kaupunki vastaa siitä aiheutuvista kustannuksista.

Tonteille toteutettavissa rakennuksissa perheasuntojen osuuden tulee tonttikohtaisesti olla vähintään 20% asuntotuotannosta. Perheasunnoiksi katsotaan vähintään kahden makuuhuoneen asunto.

Tontit ovat liitettävissä alueella olevaan kunnallistekniikkaan. Tontinsaaja vastaa kustannuksellaan rakennusten liittämistä verkostoihin. Liittymisessä noudatetaan voimassa olevia liittymis- sekä muita mahdollisia myynti-, toimitus- tai vastaavia ehtoja. Tontinsaaja on velvollinen tarkastamaan mainittujen ehtojen voimassaolon ja sisällön. Liittymis- ja muiden mahdollisten ehtojen mukaiset velvoitteet ja liittymismaksut kuuluvat tontinsaajalle.

Kaupunki on käynnistänyt tutkimuksen siitä, onko vuokra-alueella ympäristönsuojelulaissa tarkoitettuja jätteitä tai aineita, jotka saattavat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista. Ympäristönsuojelutoimiston tekemän selvityksen mukaan on kuitenkin epäiltävissä, että alueen keskiosassa olleissa rakennuksissa ja niiden ympäristössä on saattanut olla maaperän pilaavaa toimintaa. Mikäli tontilta löytyy jätteitä tai muita aineita, joiden johdosta ympäristöviranomaiset ja/tai ympäristösäännökset edellyttävät toimenpiteitä, vastaa kaupunki tontinsaajaan nähden viranomaisten kunnostussuunnitelman perusteella vaatimista tontin puhdistuskustannuksista. Mahdollinen puhdistustyö suoritetaan tontinsaajan toimesta rakentamistöiden yhteydessä noudattaen kaupungin käyttämiä menettelytapoja.

Asemakaavamerkinnot ja -määräykset

Tontit ovat 17.6.2017 voimaan tulleen asemakaavan 30/2009 mukaista asuinkerrostalojen korttelialuetta. Autopaikkamitoitus on 1ap/85k-m² ja paikat tulee sijoittaa rakenteellisena pihakannen alle. Polkupyöräpaikkoja tulee osoittaa 2 polkupyöräpaikkaa/asunto ja niille tulee osoittaa pesupaikka.

Tonteilla sijaitsee alueen osa (pi-maa), jolle saa rakentaa rakennusta ympäröivän yhtenäisen pihakannen alle tontin sallittua kerrosalaa ylittäen yhteen tasoon pysäköintitiloja, polkupyörien säilytystiloja, jätteenkeräys-, varasto-, tekniikka- ja väestönsuojatiloja sekä pihakannen alusrakenteita. Pihakannen korko tulee noudattaa katualueen korkoasemaa. Kannen alle ei saa sijoittaa asumiseen tarkoitettuja tiloja. Piha-alueen hulevedet ja -reitit tulee suunnitella siten, että ne ohjataan hulevesien johtamista varten varatulle alueen osalle (hule-1)

tai kortteleiden 94 ja 95 väliselle virkistysalueelle. Pihakansi tulee rakentaa periaateleikkauksessa osoitetun korkeussijainnin mukaisesti.

Ylimpään kerrokseen saa rakentaa asuin- ja yhteistiloja sekä 10% kerroksen alasta teknisiä tiloja. Suurimman sallitun kerrosluvun yläpuolelle ei saa rakentaa teknisiä tiloja. Korttelialueelle saa rakentaa sallittua rakennusoikeutta ylittäen ilmanvaihtokonehuoneet kerroksiin. Korttelialueelle saa merkittyä rakennusoikeutta ylittäen rakentaa porrashuoneet yli 15 m² ylittävältä osalta kussakin porrashuoneessa kussakin kerroksessa edellyttäen, että tämä lisää porrashuoneiden viihtyisyyttä ja valoisuutta. Rakennuksen uloimman julkisivun etäisyys naapurirakennuksen uloimmasta julkisivupinnasta tulee olla vähintään 20 metriä. Rakennusten pääasiallinen julkisivumateriaali tulee olla poltettu savitiili, rappaus, betoni ja julkisivulasi. Savitiilen, rappauksen ja betonin sävy tulee olla tumma. Julkisivulasit eivät saa olla valoa heijastavia. Tehosteväreinä saa käyttää murrettuja vaalean sävyjä, ei kuitenkaan valkoista. Uloimman julkisivun pintarakenteessa ei saa olla näkyviä elementtisaumoja. Katemateriaalin tulee olla konesaumattu pelti tai huopa ja värisävyltään tumma (ei musta). Piha-alueita rajaava muurirakenne ei saa olla umpinainen ja se tulee maisemoida virkistys- ja katualueeseen rajautuvilta sivuilta. Rakennusten ulko-oleskelualueet tulee suojata melulta rakennuksin tai rakentein niin, että ne suojaavat piha-alueita Jaanintien liikennemelulta. Oleskelupihaan ekvivalentti melutaso ei saa ylittää päiväsaikaan 55 dBA. Laskelmat piha-alueiden toteutuvasta melutasosta tulee esittää rakennuslupavaiheessa. Asemakaavakarttaan liittyy selostus, jossa on esitetty kaavan lähtökohtiin ja tavoitteisiin liittyvät tiedot, kaavaratkaisun perustelut sekä kuvaus kaavasta ja sen vaikutuksista.

Rasiteoikeus veden johtamiseen maan kuivattamista varten tontin 853-15-95-1 alueella

Tontin 853-15-95-1 alueella sijaitsee asemakaavassa osoitettu:

Alueelliselle ja korttelien hulevesijärjestelmälle varattu alueen osa, jonka kautta johdetaan ja viivytetään piha-alueen ja yleisten viher- ja katualueiden hulevesiä allas- ja ojarakentein. Hulevesien hallinnassa tulee suosia viherrakenteita. Aluetta ei saa käyttää pysäköintiin lukuun ottamatta liikkumisesteisille tarkoitettuja paikkoja. Alueelta saa osoittaa ajoyhteyden autopaikoitustiloihin. Hule-1 -alueille tulee laatia hulevesisuunnitelma, jossa esitetään pintavesien imeytys ja valumareitti Pääskyvuorenrinteen puolelta Jaaninlaakson suuntaan. (hule-1)

Kaupunki pidättää itselleen korvauksetta rasitteena oikeuden vesien johtamiseen hule-1 -alueella. Tontin 853-15-95-1 alueella sijaitsevalle hule-1 -alueelle on kaupungin toimesta toteutettu hulevesiviemäri, jossa johdetaan vettä maan kuivattamista varten Pääskyvuorenrinteen puolelta Jaaninlaakson suuntaan. Kaupunki vastaa hulevesiviemäriin kunnossapidosta ja siitä, että mahdollisten viemäriin kunnossapitotöiden yhteydessä alue ennallistetaan siihen tasoon, jossa se oli ennen rakentamistöihin ryhtymistä. Hulevesiviemäriin päälle sekä 2,5m levyiselle alueelle viemäriin kummallekin puolelle (yhteensä 5m) ei saa toteuttaa kiinteitä rakenteita (rakennelmia, muureja, leikkipaikkoja tai vastaavaa) eikä istuttaa isoja puita.

Tontinsaajan tulee asemakaavan hule-1 -määräyksen mukaisesti laatia hulevesisuunnitelma, jossa esitetään pintavesien imeytys ja valumareitti Pääskyvuorenrinteen puolelta Jaaninlaakson suuntaan.

Valumareitin tarkoituksena on mahdollisessa tulvatilanteessa turvata se, että pintavedet pääsevät turvallisesti valumaan Pääskyvuorenrinteen puoleisesta niskaojasta "hule-1" ja "hule-2" -merkittyjen alueiden kautta kohti Jaaninojaa. "Hule-1" -merkintä tarkoittaa, että alueelle tulee varata riittävä tila hulevesien johtamista ja viivytystä varten. Tämä tarkoittaa allas- ja ojarakenteita, jotka tulisi toteuttaa viherrakenteina. Valumareitin toteuttaminen sekä sen kunnossapito pintamateriaaleineen on tontinsaajan vastuulla.

Tarjousmenettely ja tarjousaika

Tarjouksesta tulee käydä ilmi:

- Ostetaanko vai vuokrataanko tontti
- Tontin ostajan/vuokraajan tiedot
- Mihin tonttiin/tontteihin se kohdistuu
- Tonttien mieluisuusjärjestys, jos tarjous kohdistuu useampaan kuin yhteen tonttiin
- Kohteelle suunniteltu asumisen konsepti; Millaisia asuntoja tonteille toteutetaan ja hal-
lintamuoto
- Tarjoajaa sitova rakentamisaikataulu
- Tontista tarjottava hinta (€/k-m²)

Hintatarjous on oltava vähintään 250 €/k-m².

Kaupungin tavoitteena on korttelin nopea toteutuminen, laadukas suunnittelu ja rakentami-
nen sekä monipuolinen asuntojakauma.

Muodostettavat tontit on mahdollista myös vuokrata, jolloin vuokra määräytyy asuntotont-
tien osalta 4 %:n mukaan tarjotusta hinnasta. Tontin vuokrasopimus tehdään n. 50 vuo-
deksi. Tontin vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin (1951:10=100) ja vuokra tarkistetaan
vuosittain.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) hyväksymä 10 vuoden korkotukimalli ei
ole tässä tarjouspyynnössä tarkoitettua vapaarahoitteista asuntotuotantoa.

Kauppakirjassa tai vuokrasopimuksessa asetetaan tarjoajan esittämään rakentamisaika-
tauluun sidottu rakentamisvelvoite. Kaupungilta ostetun tai vuokratun tontin siirtäminen ra-
kentamattomana edelleen on kielletty. Kauppakirjaan tai vuokrasopimukseen otetaan li-
säksi ehdot, joiden mukaisesti muun kuin vapaarahoitteisen asuntotuotannon toteuttaminen
tontille on kielletty ilman kaupungin suostumusta ja edellytys, että perheasuntojen osuuden
tulee tonttikohtaisesti olla vähintään 20% asuntotuotannosta.

Muutoin tonteista laadittavat kauppakirjat tai maanvuokrasopimukset tehdään kaupungin
normaalien kauppakirja- tai vuokrasopimusehtojen mukaisesti tarvittaessa täydennettynä
tonttikohtaisilla ehdoilla.

Hyväksytyt tarjoukset tehneen on vetäytyessään kaupasta korvattava kaupungille maa-
kaaren 2 luvun 8 §:n mukaisina kohtuullisina kustannuksina 1000 euroa. Kaupunki pidättää
oikeuden pyytää lisäselvityksiä ja tarjouksia sekä hylätä kaikki tarjoukset.

Tarjousten jättämistä varten tarvittavan esittelyaineiston saa sähköisenä osoitteesta:
www.turku.fi/tarjouskierros2020

Vapaamuotoiset sitovat tarjoukset tulee jättää **ke 20.5.2020 klo 12.00 mennessä** Turku-
Pisteeseen osoitteeseen Puolalankatu 5 tai postitse osoitteeseen Turun kaupunki, Tontti-
palvelut, PL 355, 20101 Turku. Kuoreen merkintä ”Tarjous, Pääskyvuori 2020”. Postiin
asiakirjat on jätettävä niin ajoissa, että ne ehtivät perille em. määräajassa.

Tarjousten vertailu

Tarjoajan tulee sitoutua asemakaavan mukaiseen toteutukseen sekä tämän tarjouspyyn-
nön mukaisiin ehtoihin. Tarjouskilpailun ratkaisuperusteena on tontista tarjottu korkein
hintaa.

Tarjous voi kohdistua useaan tonttiin, mutta samalle taholle voidaan luovuttaa vain yksi
tontti. Mikäli tarjoaja jättää tarjouksen useammasta tontista, tulee tarjoukseen kirjata myös
tonttien mieluisuusjärjestys, jota käytetään vain siinä tapauksessa, että sama tarjoaja tarjo-
aisi korkeimman hintatarjouksen useasta tontista.

Tarjoajan kanssa samaksi tahoksi katsotaan tonttia haettaessa myös kaikki yhteisöt/yritykset,
joiden omistus tai määräysvalta on samalla tai samoilla henkilöillä tai yhteisöillä. Henkilöllä

tai yhteisöllä katsotaan olevan määräysvalta, kun sillä/niillä on enemmän kuin puolet kaikkien osakkeiden, jäsenosuuksien tai yhtiöosuuksien tuottamasta äänimäärästä, taikka oikeus nimittää enemmistö jäsenistä toisen yhteisön hallitukseen tai siihen verrattavaan toimielimeen taikka toimielimeen, jolla on tämä oikeus.

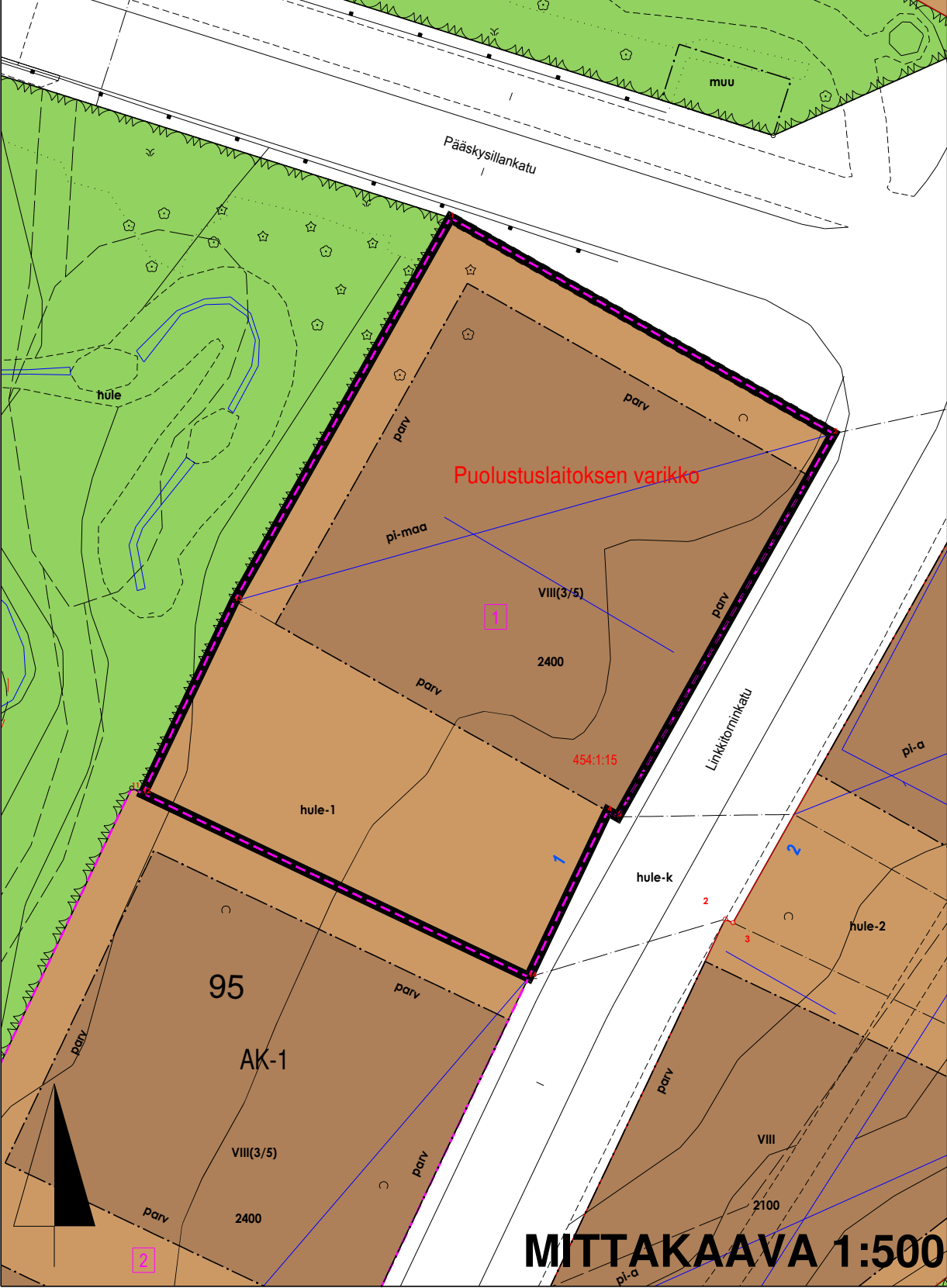
Lisätietoja

Turun kaupunki / Kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus
Maankäyttöinsinööri Suvi Panschin
p. 040 137 4909
suvi.panschin@turku.fi

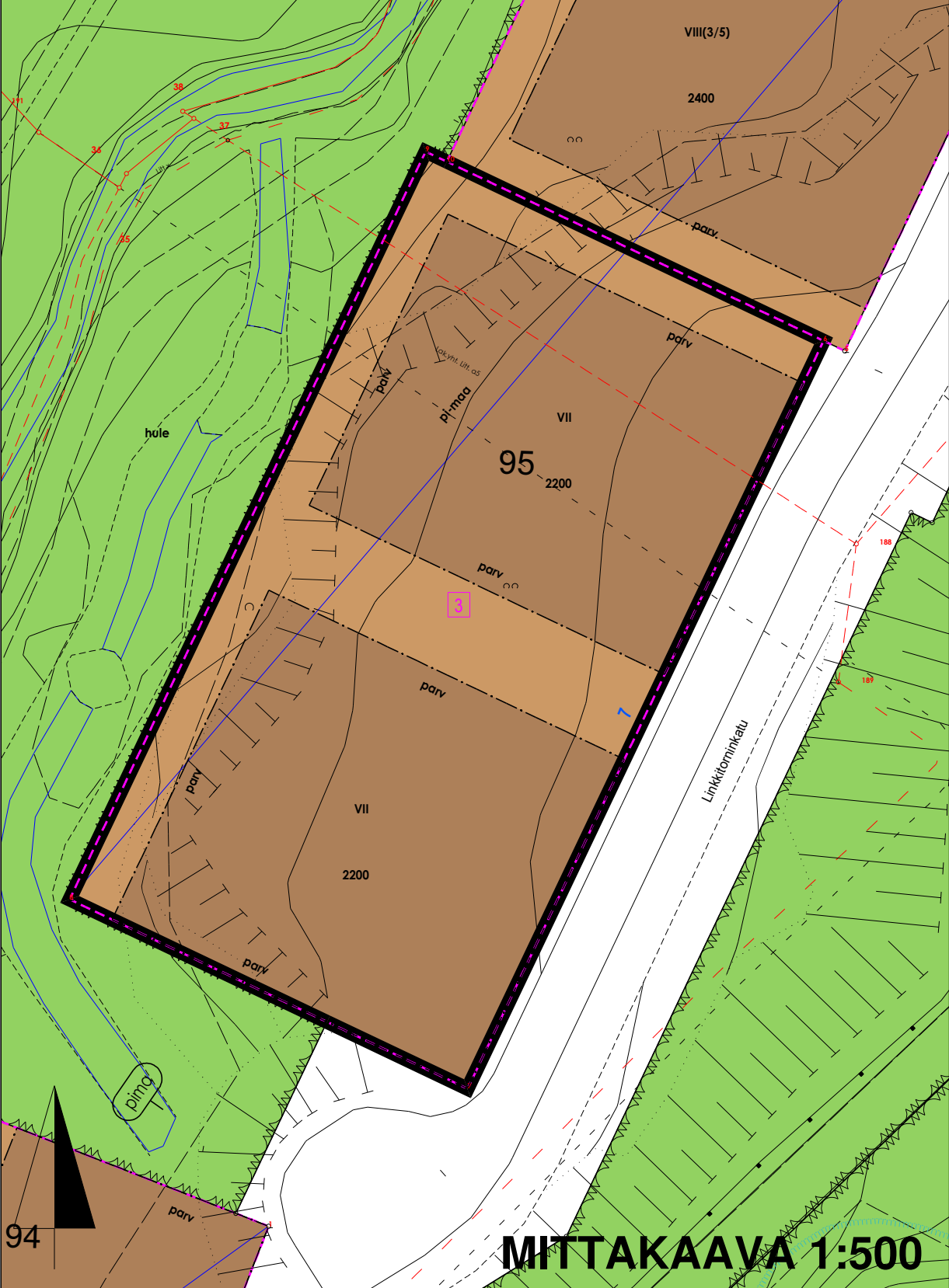
Turun kaupunki / Kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus
Maankäyttöinsinööri Essi Korpela
p. 040 137 4905
essi.korpela@turku.fi

Turun kaupunki / Kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus
Tonttipäällikkö Timo Laiho
p. 040 538 2209
timo.laiho@turku.fi

Pääskyvuori-95-1



Pääskyvuori-95-3



Pääskyvuori-94-1

