

”Tapionpuiston” (14/2016) asemakaava-alueen**ILMOITTAUTUMISMENETTELY****1. Menettelyn tarkoitus**

Ilmoittautumismenettelyn kohteena on kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunnan 25.10.2016 § 266 hyväksymän ja 18.10.2016 päivätyn asemakaavan muutosluonnoksen ”Tapionpuisto” (14/2016) mukainen rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue (AR-1).

Menettelyn tarkoitus on löytää suunnittelu- ja toteutuskumppani, jonka kanssa alueen asemakaavan muutosehdotus valmistellaan kaupungin ja valittavan tontinvarauksensaajan yhteistyönä kumppanuuskaavoitusmenettelynä. Valittavan kumppanin velvollisuus on tuottaa kustannuksellaan riittävät suunnitelmat asemakaavan muutosehdotuksen laatimiseksi ja kaupunki laatii asemakaavan muutosehdotuksen, joka viedään kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi. Tavoitteena on saada kaavaehdotus kaupunginvaltuuston käsittelyyn vuoden 2017 aikana.

Korttelialue varataan ensisijaisesti ryhmärakennuttamistarkoitukseen parhaan alustavan hankesuunnitelman ja hintatarjouksen tehneelle taholle. Ryhmärakennuttaminen on oma-toimisen ja rakennuttajaliikevetoisen rakennuttamisen välimuoto. Käytännössä tulevista asukkaista koostuva ryhmä hankkii tarpeitaan vastaavan tontin ja toimii itse kohteen rakennuttajana.

Tontti varataan ensisijaisesti yksityishenkilöiden muodostamalle ryhmälle, jonka tarkoituksena on ryhmärakennuttamishankkeen toteuttaminen. Jos hakukriteerit täyttäviä ryhmähakijoita ei ole, tontti voidaan varata myös konsulttihakijalle. Tällöin hankkeen vetäjänä toimii rakennuttajakonsultti, joka kokoaa tulevista asukkaista koostuvan ryhmän sekä huolehtii rakennusurakkaa koskevista sopimuksista ja suunnittelusta yhteistyössä asukkaiden kanssa. Mikäli ryhmärakennuttamishankkeeseen ryhtyviä yksityishenkilöiden muodostamia ryhmiä tai konsulttihakijoita ei ole, voidaan tontti luovuttaa myös muulle tontin rakennuttamisesta kiinnostuneelle yritykselle.

Tontti luovutetaan varauksensaajalle vuoden kuluessa asemakaavan voimaantulosta. Kauppakirjaan tai vuokrasopimukseen sisältyy toteutusvelvoite sekä sitoumus hyväksytyjen tontinkäyttösuunnitelmien noudattamiseen. Luovutuksissa noudatetaan Turun kaupungin hyväksymiä kauppa- tai maanvuokrasopimusehtoja täydennettynä tonttikohtaisilla ehdoilla. Varauksensaajalla on mahdollista myös vuokrata tontti, jolloin elinkustannusindeksiin sidottava perusvuosivuokra määräytyy 4 %:n mukaan hakijoiden tarjoamasta kauppahinnasta. Lopullinen kauppahinta määritellään voimaan tulleen asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden perusteella.

Jos tonttia hallitsemaan perustetaan yhtiö, tontti vuokrataan sille. Tonttien osuuksista voidaan sopia myös hallinnanjakosopimus, jossa määritellään kunkin asunnon omistajien hallitsema sekä yhteiset alueet. Vuokrasopimus tai kauppakirja tehdään tällöin hallinnanjakosopimuksen mukaisin määräosin kaikille omistajille tai maanvuokramiehille.

Toteuttaja on velvollinen kustannuksellaan suunnittelemaan ja rakentamaan sille luovutettavan tontin sekä hakemaan kustannuksellaan kaikki tontin toteuttamiseksi vaadittavat viranomais- ja muut luvat sekä suostumukset.

Kaupunki ei vastaa kumppanille mahdollisesti syntyvistä vahingoista, haitoista eikä kustannuksista mikäli kaupunki päättää pidättäytyä kiinteistön myynnistä, myyntipäätös tai asemakaava eivät tule lainvoimaiseksi tai mikäli asemakaava hyväksytään toisen sisältöisenä kuin mitä jätetyt suunnitelmaluonnokset ovat.

2. Ilmoittautumismenettelyn kohteena olevan alueen kuvaus

Kaupunginvaltuuston 18.6.2001 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa Turun yleiskaavassa 2020 suunnittelualue on osoitettu pientalovaltaisiksi asuntoalueeksi (AP). Alue varataan pääasiassa pientalovaltaiselle asumiselle sekä ympäristöön soveltuvien työtilojen, virkistykseen, palvelujen sekä alueelle tarpeellisen yhdyskuntateknisen huollon ja liikenteen käyttöön.

Ilmoittautumismenettelyn ja sitä kautta asemakaavan muutosehdotuksen pohjana toimii kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunnan 25.10.2016 § 266 hyväksymä ja 18.10.2016 päivätty asemakaavanmuutosluonnos "Tapionpuisto" (14/2016), jossa suunnittelualue on osoitettu rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeksi (AR-1). Asemakaavan muutosluonnoksen mukainen AR –korttelialueen rakennusoikeus on 1200 k-m² ja pinta-ala 7062 m². Luonnoksen mukaisesti korttelialue tulee suunnitella siten, että kulku tontille tapahtuu Vanhalta Littoistentieltä luonnoksen osoittamalta sijainnilta.

Alueella sijaitsevat erittäin huonokuntoiset 1800-luvun lopun asuinrakennus ja varastorakennukset ovat tällä hetkellä kaupungin hallinnassa ja varauksensaaja sitoutuu kustannuksellaan purkamaan rakennukset tontin rakennustöiden yhteydessä.

Maastonmuodoltaan suunnittelualue on kallioista, rakennusten kohdalta tasaista, luonnonvaraista metsäistä mäkimaastoa. Alueen itäpuolella olevat omakotitalot sijaitsevat alueen ulkopuolisessa loivassa rinteessä, länsipuolen omakotitalot alueen jyrkän rinteeseen edessä. Etelässä Kalevantien toisella puolella on kauppakeskus Prisma, pohjoispuolella asuinkerrostalo ja kaksi yksikerroksista liikerakennusta.

3. Ilmoittautumisessa vaadittavat selvitykset ja ilmoittautumisten arviointi

Ilmoittautumisesta tulee käydä ilmi vähintään seuraavat asiat:

- Hakijaryhmän jäsenet tai muun hakijan tiedot
- Alustava hankesuunnitelma, josta tulee ilmetä:
 - o Vapaamuotoinen, mutta havainnollistava luonnossuunnitelma tontille toteutettavasta rakentamisesta
 - o Selvitys miten asuntohanke tulotisiin toteuttamaan, mm. perustetaanko yhtiö vai toteutetaanko hanke hallinnanjakosopimuksella
 - o Mahdollisesti käytössä olevat asiantuntijat (pääsuunnittelija ja/tai projektin vetäjä referensseineen, tarvittavien sopimusten tekoon vaadittava asiantuntija, vastaava työnjohtaja jne.)
 - o Rahoitussuunnitelma
 - o Suunniteltu rakentamisaikataulu
- Tarjottava hinta kaavoitettavasta rakennusoikeudesta (€/k-m²)

Ilmeisen epärealistisen hankesuunnitelman esittäjille ei tarjota tonttia. Hakijaryhmän tulee esittää yhteinen hankesuunnitelma.

Alustavan hankesuunnitelman tulee perustua asemakaavan muutosluonnokseen. Kaupunki voi valita jatkosuunnitteluun myös asemakaavan muutosluonnoksesta poikkeavan

ehdotuksen, mikäli tehdyt poikkeamat ovat perusteltuja ja parantavat suunniteltujen hankkeiden kaupunkikuvallisia ominaisuuksia tai yleisesti hankkeen toteutuskelpoisuutta.

Hakijoiden ehdotuksia arvioidaan muun muassa kaupunkikuvallisten ratkaisujen ja toteutuskelpoisuuden sekä rakennusoikeudesta tarjotun hinnan (€/k-m²) perusteella.

4. Ilmoittautumismenettelyn liitemateriaali

| | |
|---------|---|
| Liite 1 | Sijaintikartta |
| Liite 2 | Asemakaavan muutosluonnos "Tapionpuisto" (14/2016) 18.10.2016 |
| Liite 3 | Asemakaavan muutosluonnos "Tapionpuisto" ja kantakartta (dwg) |
| Liite 4 | Valokuvia alueelta |
| Liite 5 | Tieliikenteen melukartta Kupittaa-Varissuo |

5. Ilmoittautumisaika ja ilmoittautumisten palautus

Ilmoittautumismenettelystä kiinnostuneilla tahoilla on mahdollisuus esittää kaupungille kysymyksiä menettelyyn ja alueeseen liittyen 31.1.2017 mennessä. Kysymyksen voi lähettää sähköpostilla osoitteeseen suvi.panschin@turku.fi ja sähköposti tulee otsikoida seuraavasti: "Tapionpuisto kysymykset". Kysymykset ja niihin annetut vastaukset julkaistaan nimettöminä internetissä 10.2.2017 mennessä osoitteessa www.turku.fi/tapionpuisto.

Ilmoittautumiset em. selvityksineen tulee toimittaa **perjantaihin 31.3.2017 klo.15 mennessä** Kiinteistöliikelaitoksen asiakaspalveluun (Turku-Piste) osoitteessa Puolalankatu 5, 20100 Turku tai postitse osoitteeseen Kiinteistöliikelaitos, Kiinteän omaisuuden kehittäminen / Suvi Panschin, PL 11, 20101 Turku. Kuoreen merkintä "Tapionpuisto".

Turun kaupunki varaa itselleen oikeuden hylätä kaikki tehdyt tarjoukset.

Päätös varauksensaajasta tehdään Kiinteistöliikelaitoksen johtokunnan päätöksellä. Tavoitteena on, että esitys varauksensaajasta tuodaan Kiinteistöliikelaitoksen johtokunnan päätettäväksi huhtikuun 2017 kuluessa.

6. Lisätietoja

Kiinteistöliikelaitos
Kiinteän omaisuuden kehittäminen
Maankäyttöinsinööri Suvi Panschin
Matkapuhelin 040 1374 909
suvi.panschin@turku.fi

Turun kaupunki, Ympäristötoimiala
Kaupunkisuunnittelu/kaavoitus
Kaavoitusarkkitehti Tapani Laiho
Matkapuhelin 050 5589 233
tapani.laiho@turku.fi