

YHTIÖMUOTOISEEN ASUNTORAKENTAMISEEN LUOVUTETTAVAT TONTIT TARJOUSMENETTELYLLÄ KEVÄÄLLÄ 2024

<u>Kohteen kiinteistötunnus</u>	<u>Osoite</u>	<u>Pinta-ala m²</u>	<u>Rak.oik.</u>	<u>Käyttö- tarkoitus</u>
Skanssi, tontti 853-37-22-9	Skanssinkatu 51	5935 m ²	7550 k-m ²	AK
Pääskyvuori, korttelin 853-15-80 AL-2 alue	Fasaaninkatu kortteli 80 AL-2 alue	940 m ²	1410 k-m ²	AL-2

Kohteet luovutetaan vapaarahoitteiseen asuntotuotantoon. Kohteiden asemakaavamerkinnot ja määräykset ovat tämän esitteen liitteenä.

Skanssi, tontti 853-37-22-9

Tontti on 20.3.2021 voimaan tulleen asemakaavan 7/2018 mukaisesti asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK).

Tontti luovutetaan vain asemakaavan mukaiseen käyttötarkoitukseen.

Tontin pinta-ala on noin 5935 m² ja rakennusoikeus 7550 k-m². Tontista tarjottavan hinnan tulee olla vähintään 300 €/k-m² eli 2.265.000 euroa. Vuosivuokrana peritään 4 % tontin pääoma-arvosta.

Turun kaupungin asunto- ja maapoliittisten periaatteiden mukaan perheasuntojen osuuden tulee olla vähintään 25 % asuntojen määrästä. Perheasunnoiksi katsotaan vähintään kahden makuuhuoneen asunto, jonka minimipinta-ala on 63 h-m².

Kohteen energiatehokkuusluokka on oltava A.

Skanssin alue on toteutettu matalalämpötilallisella kaukolämpöverkolla. Kiinteistön liittymisessä kaukolämpöjärjestelmään sekä kiinteistön sisäisessä lämmitysjärjestelmässä tulee huomioida alhaisempi kaukolämpöveden lämpötila. Kaukolämpöveden lämpötila on talviaikaan noin 65 C.

Pääskyvuori, korttelin 853-15-80 AL-2 alue

Kohde on 27.4.2019 voimaan tulleen asemakaavan 4/2017 mukaisesti asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta. Korttelialueelle saa lisäksi sijoittaa palveluasuntoja enintään 20% kerrosalasta. Täyden kerroksen vesikaton ylin sallittu korkeusasema on +37,90 ja ylimmän vajaan kerroksen vesikaton ylin sallittu korkeusasema on +43,90. Piha-alueen osat, joita ei käytetä kulkuteinä, leikki- tai oleskelualueina, tulee istuttaa. (AL-2)

Korttelialue luovutetaan asemakaavan mukaiseen käyttötarkoitukseen.

Kohde on kaavan mukaisen korttelin 80 AL-2 alue. Alueesta muodostetaan voimassa olevan asemakaavan mukainen tontti ennen luovutusta. Alueella sijaitseva rakennus puretaan tavoitteellisesti vuoden 2024 aikana.

Korttelialueen pinta-ala on noin 940 m² ja rakennusoikeus 1410 k-m². Korttelialueesta tarjottavan hinnan tulee olla vähintään 300 €/k-m² eli 423.000 euroa. Vuosivuokrana peritään 4 % korttelialueen pääoma-arvosta.

Korttelialueella ensimmäiseen kerrokseen ei saa sijoittaa asuntoja ja kokonaisrakennusoikeudesta 110 k-m² varataan ensimmäisen kerroksen myymälä- ja toimistotiloille. Tarkat määräykset löytyvät asemakaavakartasta ja -selostuksesta.

Turun kaupungin asunto- ja maapoliittisten periaatteiden mukaan perheasuntojen osuuden tulee olla vähintään 25 % asuntojen määrästä. Perheasunnoiksi katsotaan vähintään kahden makuuhuoneen asunto, jonka minimipinta-ala on 63 h-m².

Tarjousmenettely ja tarjousaika

Tarjouskilpailu alkaa torstaina 20.6.2024 ja päättyy tiistaina 20.8.2024 klo 16:00.

Tontille on rakennettava kolmen vuoden kuluessa luovutussopimuksen allekirjoittamisesta lukien vähintään 60 % asemakaavan sallimasta enimmäisrakennusoikeudesta.

Kaupungilta vuokratun tai ostetun tontin siirtäminen rakentamattomana edelleen on kielletty.

Tarjouksesta tulee käydä ilmi:

- ostajan/vuokraajan tiedot,
- mihin kohteeseen/kohteisiin se kohdistuu,
- tontille suunniteltu asumisen konsepti: millaisia asuntoja tontille toteutetaan, asuntojen lukumäärä ja hallintamuoto,
- tarjoajaa sitova rakentamisaikataulu, sekä
- tarjottava hinta.

Tarjous voi kohdistua useampaan kohteeseen, jolloin tarjoajan pitää ilmoittaa kohteiden mieluisuusjärjestys mutta kaupunki pidättää oikeuden rajata luovutettavien tonttien tai kohteiden määrää per hakija.

Tontit luovutetaan ammattirakentajille vuokraamalla tai myymällä tarjottuun hintaan. Tontin vuosivuokra on 4 % pääoma-arvosta. Tonteista laadittavat maanvuokrasopimukset tai kauppakirjat tehdään kaupungin vakioehtojen mukaisesti tarvittaessa täydennettynä tonttikohtaisilla ehdoilla. Kaupunki pidättää oikeuden pyytää lisäselvityksiä ja tarjouksia, sekä hylätä kaikki tarjoukset.

Tarjouksen jättämistä varten tarvittavan esittelyaineiston saa sähköisenä osoitteesta www.turku.fi/ammattirakentajatontit2024

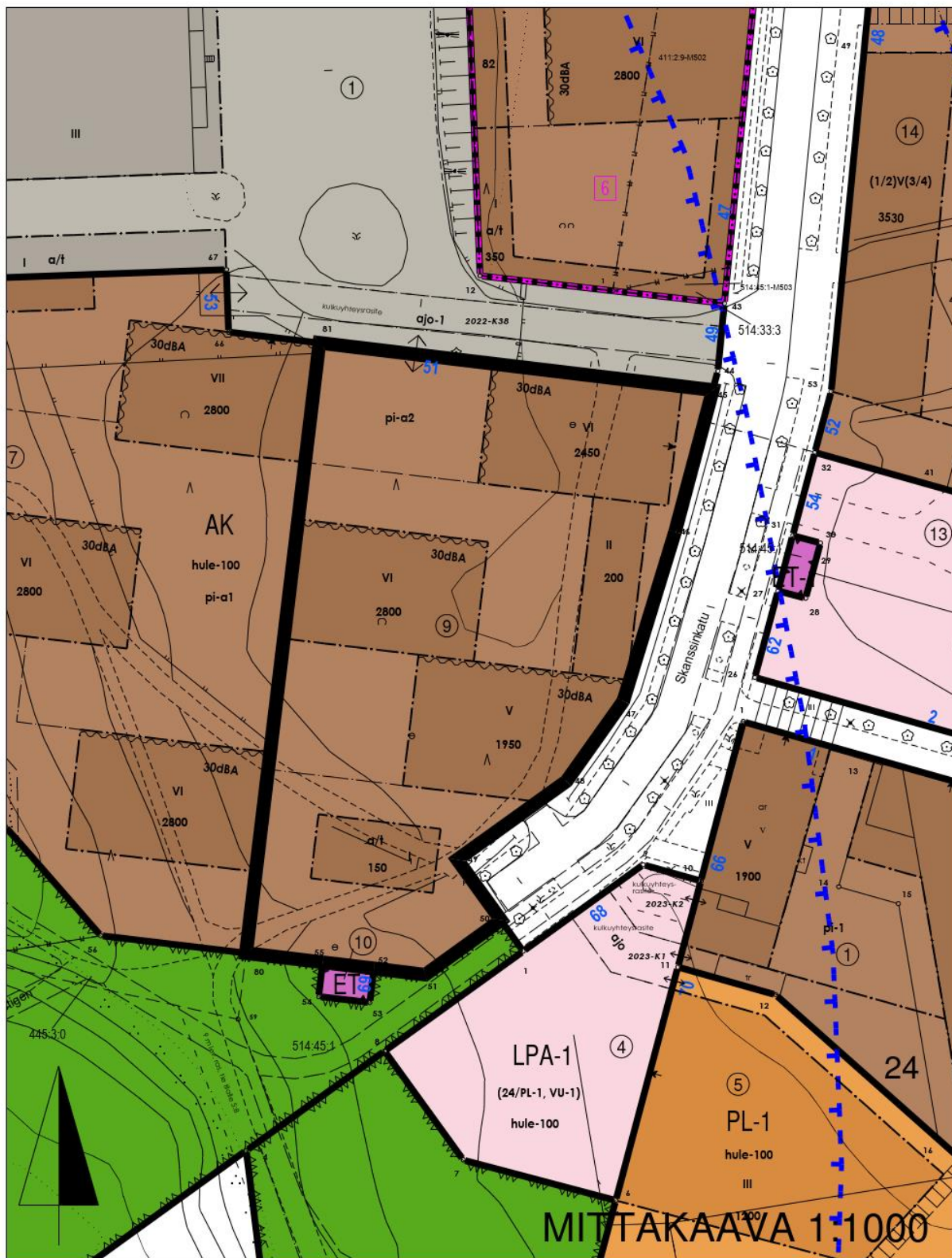
Vapaamuotoiset sitovat tarjoukset tulee jättää 20.8.2024 klo 16:00 mennessä kaupunkiympäristön asiakaspalvelupisteeseen osoitteeseen Yliopistonkatu 27, sähköpostitse osoitteeseen kaupunkiymparistotoimiala@turku.fi tai postitse osoitteeseen Turun kaupunki, Tonttipalvelut, PL 355, 20101 Turku. Kuoreen merkintä "Tarjous, tonttikierron 2024". Postiin asiakirjat on jätettävä niin ajoissa, että ne ehtivät perille em. määräajassa.

Lisätietoja

Turun kaupunki / Kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus
Maankäyttöinsinööri Hannu Kirjonen
puh. 044 907 4602
hannu.kirjonen@turku.fi

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

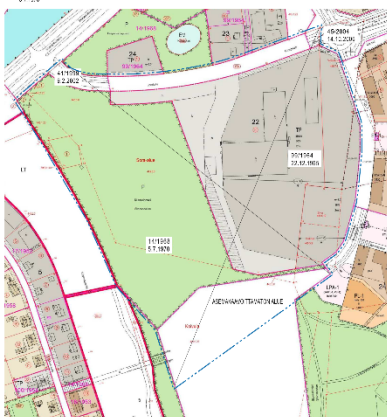
Skanssi-22-9



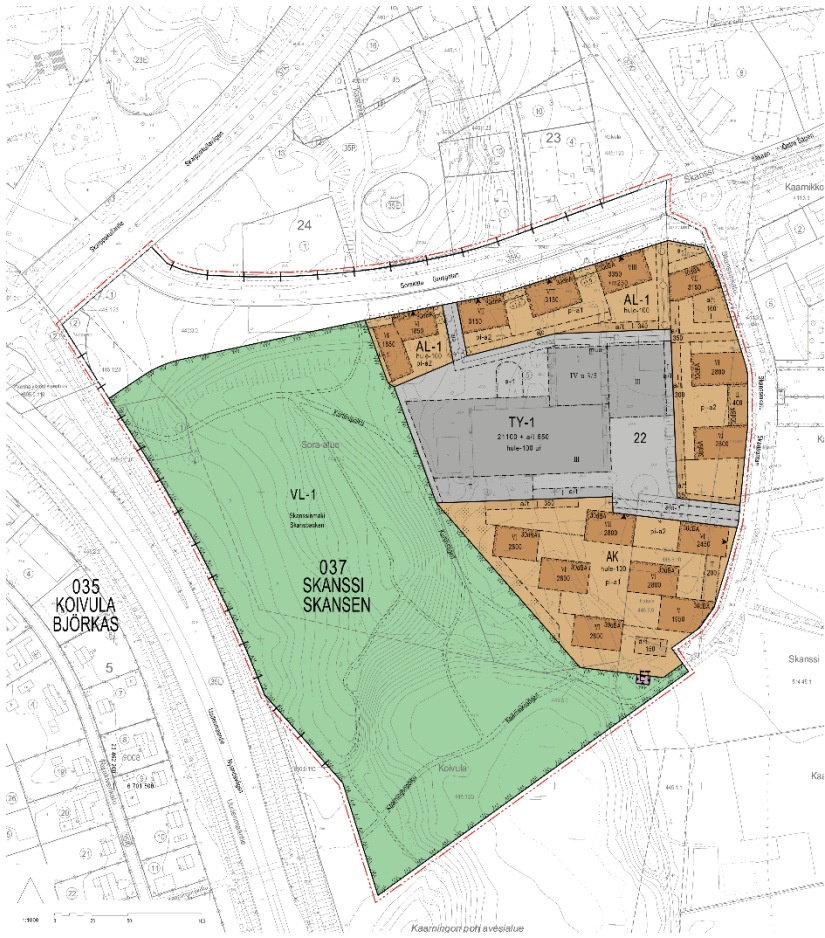
Pöytäkirja

Muutokset

... (small text describing the document type)



... (caption text)



... (caption text)



... (caption text)

037 SKANSSEN

VL-1 (Zoning Designation)

AK (Zoning Designation)

AL-1 (Zoning Designation)

TV-1 (Zoning Designation)

VL-1 (Zoning Designation)

037 SKANSSEN

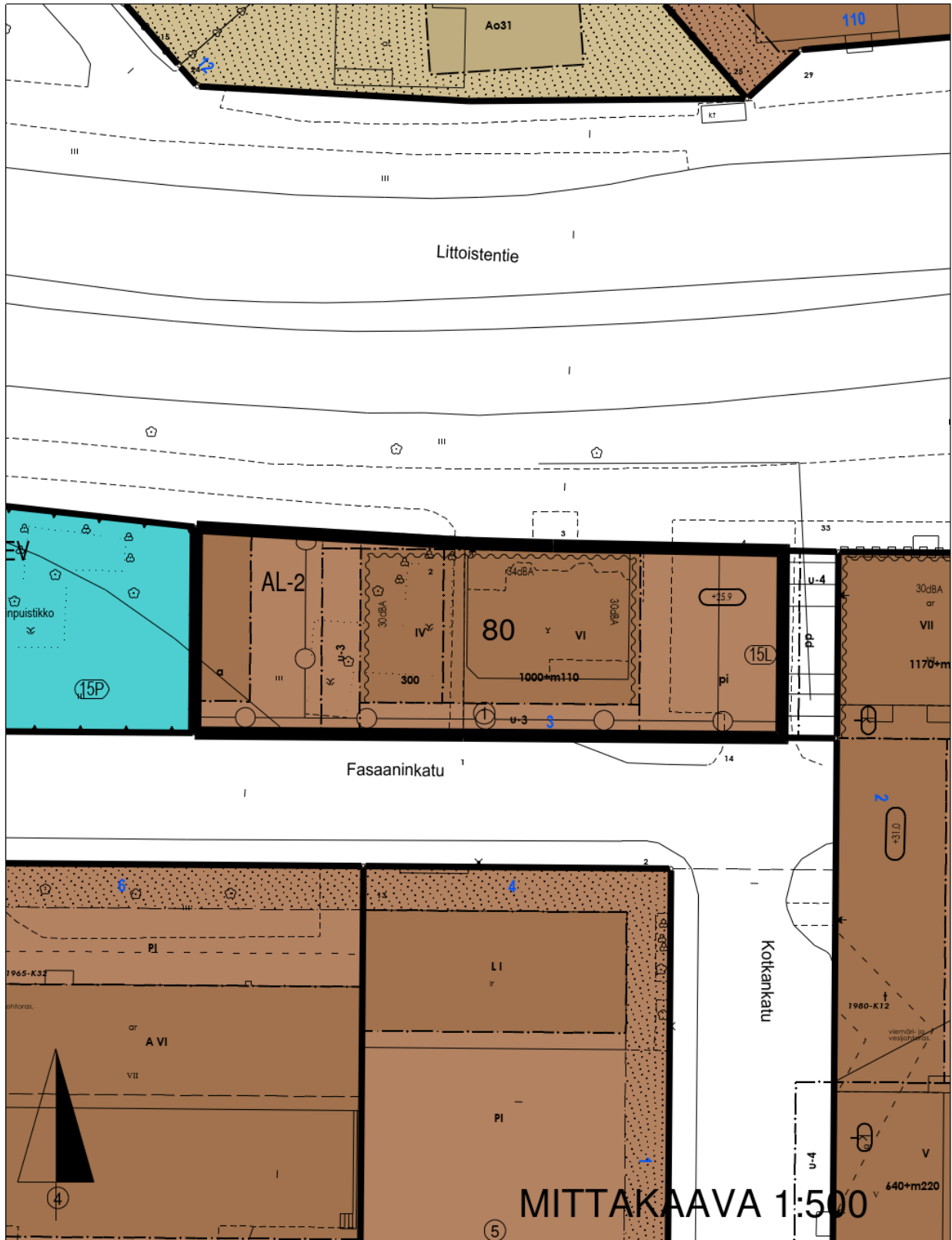
035 KOIVULA BJÖRKÄS

037 SKANSSEN

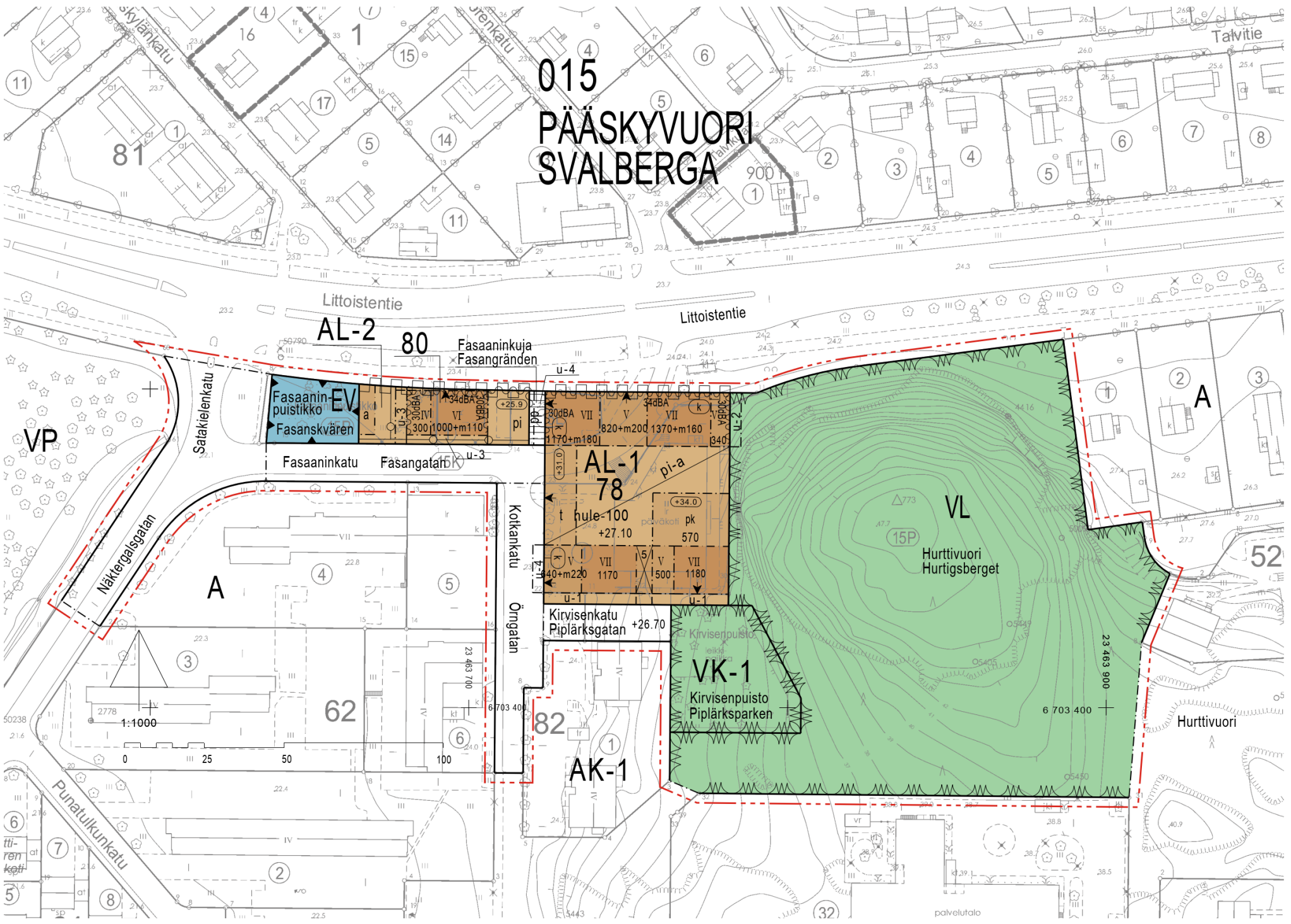
... (extensive text and diagrams for zoning regulations and technical specifications)

TURKU		ABO	
... (text)	... (text)	... (text)	... (text)
... (text)	... (text)	... (text)	... (text)
... (text)	... (text)	... (text)	... (text)

Pääskyvuori-80 AL-2 korttelialue



015 PÄÄSKYVUORI SVALBERGA



POISTUVA KAAVA

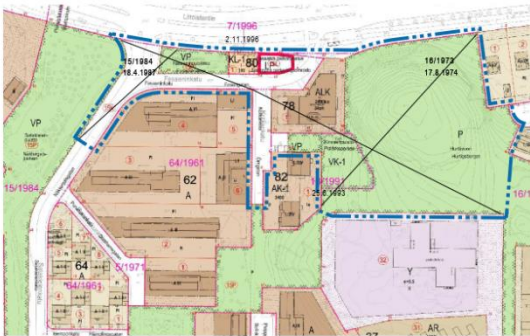
Merkintöjen selite:



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva, jota ottaakseen mainittu kaavanmuutos koskee ja jolla aiemmat kaavamerkinnät ja -määräykset poistuvat.

16/1973
17.08.1974

Poistuvan kaavan tunnus ja voimaantulo päivä.



Ilmakuva



Sijaintikartta



Havainnekuva



Julkisivu Kotkankadulle



Julkisivu Littoistentielle



Arkkititeitoimisto Tarmo Mustonen OY

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

AL-1 Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Korttelialueelle saa lisäksi sijoittaa päiväkodin sekä palveluasuntoja enintään 20% kerrosalasta. Autopaikat tulee sijoittaa rakenteellisena pihakannen alle.

Rakennuksen kaksi ylintä kerrosta tulee rakentaa alempia kerroksia pienempänä siten, että kahden ylimmän kerroksen eri porrashuoneisiin tukeutuvien rakennusosien välinen etäisyys toisistaan on oltava vähintään kymmenen metriä.

Täyden kerroksen vesikaton ylin sallittu korkeusarvo on +41,10 ja ylimmän vajaan kerroksen vesikaton ylin sallittu korkeusarvo on +47,10.

Tonttia ei saa aidata toista tonttia vastaan.

Korttelialueella on sallittava yhteisjärjestelyt leikki-, oleskelu-, pysäköinti-, huolto- ja jätehuoltoiltoille sekä pelastusteiden ja hulevesien johtamisen järjestämiseen.

Tontin rajalle sijoitettaville rakennusten julkisivuille saa sijoittaa ikkunoita.

AL-2 Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Korttelialueelle saa lisäksi sijoittaa palveluasuntoja enintään 20% kerrosalasta.

Täyden kerroksen vesikaton ylin sallittu korkeusarvo on +37,90 ja ylimmän vajaan kerroksen vesikaton ylin sallittu korkeusarvo on +43,90.

Piha-alueen osat, joita ei käytetä kulkueina, leikki- tai oleskelualueina, tulee istuttaa.

VL Lähivirkistysalue.

VK- Leikkipuisto. Alueelle saa rakentaa 25 k-m² varistorakennuksen.

EV Suojavierahalue.

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

015 Kaupunginosan numero.

PÄÄS Kaupunginosan nimi.

78 Korttelin numero.

Fasaanin Alueen nimi.

570 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

1170+m180 Lukusarja, jossa ensimmäinen luku ilmoittaa asuinkerrososan neliömetrimäärän ja toinen luku myymälä- ja toimistotiloille varattavan kerrososan neliömetrimäärän rakennuksen ensimmäisessä kerroksessa.

VI Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

+27.10 Kadun tai pihakannen likimääräinen korkeusarvo.

+34.0 Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusarvo.

Rakennusala.

pk Rakennusala, jolle saa sijoittaa lasten päiväkodin. Rakennuslalle esitettävä rakennusoikeutta ei saa käyttää muihunkäyttöä varten.

t Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.

a Auton säilytyspaikan rakennusala.

pi

Piha-alue.

pi-a

Alueen osa, jolle tulee sijoittaa pihakansi. Pihakannen alle saa sallittua kerrostalaa ylittään rakentaa yhteen tason pysäköintitiloihin, polkupyörien säilytystiloihin, jätteenkeräys-, varasto-, teknikka- ja väestönsuojatiloja. Piha-alueelle tulee osoittaa leikki- ja oleskelualuetta ja se tulee istuttaa soveltuvin osin ja suunnitella yhtenäiseksi tonttijaosta riippumatta. Tontin rajalla voi jättää palomuurin rakentamatta edellyttäen, että henkilö- ja paloturvallisuudesta huolehditaan hyväksyttävien järjestelyin. Pihakannen tulee kestää pelastusteiden osalta raskaan pelastusajoneuvon paino.

u-1 Uloke, jolle saa rakentaa parvekkeita.

u-2 Uloke, jolle saa rakentaa parvekkeita. Ulokkeen alla ei sallita kantavia rakenteita.

u-3 Uloke, jolle saa rakentaa parvekkeita. Ulokkeen alla ei sallita kantavia rakenteita. Maanpinnan ja ulokkeen alapinnan välillä on oltava vapaata tilaa vähintään 3,2 m.

u-4 Uloke, jolle saa rakentaa parvekkeita. Ulokkeen alla ei sallita kantavia rakenteita. Maanpinnan ja ulokkeen alapinnan välillä on oltava vapaata tilaa vähintään 4,8 m.

X Rakennukseen jätettävä kulkuaukko, jonka vapaan leveyden on oltava vähintään 5 metriä ja korkeuden 4.3 m.

↓ Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.

34dBa Merkinnän osoittaman rakennusalan sivun puolella rakennuksen ulkoseinien, ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan tulee olla desibeileinä (dBa) vähintään merkinnässä näytetyn luvun suuruinen.

katu Katu.

pp Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.

○ Johtoa varten varattu alueen osa.

□ Korttelialueen rajan osa, jonka kohdalla ei saa järjestää ajoneuvo-liittymää.

+25.5 Alueelle on rakennettava melueste. Merkintä osoittaa esteen likimääräisen sijainnin ja lukuarvo sen yläreunan likimääräisen korkeusarvo.

k Merkintä osoittaa sen rakennusalan sivun, jolla rakennuksen maantaso/ kellarikerrokseen tulee sijoittaa liike- tai toimistotiloja. Julkisivujen piteudesta tulee vähintään 50% olla ikkuna-ala.

hule-100 Vettä läpäisemättömillä pinnoilla tulevia hulevesiä tulee viivytää siten, että viivytyksen aikana, -aitaiden tai -säiliöiden mitoitusluvun tulee olla 1 m³ / 100 m² vettä läpäisemättömällä pintaa kohden. Viivytyksen aikana, -aitaiden tai -säiliöiden tulee tyhjäntyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestäään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto. Viivytyksjärjestelmien viivytyksluvuus ei saa täyttymisestäään tyhjäntyä alle 0,5 tunnissa.

YLEISET MÄÄRÄYKSET

AL-1 ja AL-2 korttelialueilla.

Ensimmäiseen kerrokseen ei saa sijoittaa asuntoja.

Asuinrakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee olla parvekeosia lukuun ottamatta poistettu tiili tai rappaus. Julkisivuissa ei saa olla näkyviä elementtisauvoja.

Korttelialueille saa sallittua rakennusoikeutta ylittään rakentaa:

- ensimmäiseen kerrokseen taloyhtiön yhteiskäyttöön tulevia varasto-, palvelu-, väestönsuoja-, jätehuolto- ja muuntamotiloja sekä autojen säilytystiloja
- pyörä- ja ulkoiluvälinevarastoja ja erityisiä jäte- ja keräilykatoksia
- ylimpään vajaan kerrokseen taloyhtiön yhteistiloja

 Nämä tilat ja yli 250 mm:n ulkoseinän paksuudella mitattua kerrosalaa eivät mitoiteta autopaikkoja eikä väestönsuojatilaa.

Autopaikkoja on rakennettava:

- 1/100 asuinkerrosneliömetriä kohti
- 1/150 palveluasuntojen kerrosneliömetriä kohti
- 1/50 liike- ja toimistorakennusneliömetriä kohti
- 1/125 päiväkotikerrosneliömetriä kohti

Polkupyöräpaikkoja on osoitettava kaksi kutakin asuntoa kohti, yksi kutakin 150 liike- ja toimistorakennusneliömetriä kohti ja yksi kutakin kahvilan tai ravintolan 12 istumapaikkaa kohti. Vähintään puolet polkupyöräpaikoista tulee osoittaa säältä suojattuun, lukittavaan tilaan, joka on helposti saavutettavissa.

Korttelialueille on osoitettava riittävästi liikenteen meluita suojattua leikki- ja oleskelualuetta.

Parvekkeiden ääneneristävyyden tulee täyttää valtioneuvoston päätöksen 993/1992 ohjearvo päiväkaikaa 55 dB(A).

Rakennuslupavaiheessa on tehtävä hulevesisuunnitelma, jossa esitetään laskelma tontilla muodostuvien hulevesien määrästä sekä hulevesien hallintaan ja viivytykseen käytettävät menetelmät.

Tähän asemakaavakarttaan liittyy selostus, jossa on esitetty kaavan lähtökohtiin ja tavoitteisiin liittyvät tiedot, kaavaratkaisun perusteet sekä kuvaus kaavasta ja sen vaikutuksista.

TURKU		ÅBO	
Työnimi Arbetsnamn		Asemakaavatuonnus Detaljbeteckning	
Osoite Adress		Diarinumero Diarienummer	
Fasaaninkatu Kotkankatu 2		4/2017 4954-2016	
Mittakaava Skala		1:1000	
<p>Asemakaavanmuutos koskee:</p> <p>Kaupunginosa: 015 PÄÄSKYVUORI Kortteli: 78 ja 80 Kadut: Fasaaninkatu, Kotkankatu, Littoistentie (osa), Satakienkatu (osa)</p> <p>Yleinen pysäköintialue: Virkestysalueet: Fasaanin paikoitusalue, Fasaanipuistikko, Hurrivuori (osa), Kirvisenpuisto</p> <p>Asemakaavanmuutoksella muodostuva tilanne:</p> <p>Kaupunginosa: 015 PÄÄSKYVUORI Kortteli: 78 ja 80 Kadut: Fasaaninkatu, Fasaaninkuja, Kirvisenkatu, Kotkankatu, Satakienkatu (osa)</p> <p>Virkestysalueet: Hurrivuori (osa), Kirvisenpuisto, Fasaanipuistikko</p> <p>Suojavierahalue: Fasaanipuistikko</p> <p>SVALBERGA 78 och 80 Fasangatan Orngatan Littoisvägen (del) Näktergalsgatan (del) Fasaanens parkeringsområde Fasanskvären Piplärksparken (del) Piplärksparken</p> <p>Näktergalsgatan (del) Hurtigsberget (del) Piplärksparken Fasanskvären</p> <p>Tällä asemakaava-alueella laaditaan erilliset tonttiajat.</p>			
<p>Kaavoituksen pohjakartta täyttää asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset. Baskartan uppfyller de krav som ställts på detaljplanens baskarta.</p> <p>Kaupungingeodeetti Stadsgeodet</p> <p><i>Laura Suhrjävi</i> Laura Suhrjävi</p> <p>28.5.2018</p>			
LUONNOS Utkast	KSYLK hyväksynyt Godkänd av SPMND	EHDOTUS Förslag	KYLK hyväksynyt Godkänd av SMND
25.10.2017	7.11.2017 § 333		16.10.2018 § 426
<p>Hyväksytty kaupunginvaltuustossa Godkänd i stadsfullmäktige</p> <p>Kaupunginshiiteri Stadssekreterare</p> <p>25.2.2019 § 24</p> <p>Tullut voimaan Trätt i kraft</p> <p>27.4.2019</p> <p>KAUPUNKIYMPÄRISTÖTIIMIALA • KAUPUNKISUUNNITTELU JA MAAOMAISUUS • KAAVOITUS STADSMILJÖSEKTORN • STADSPLANERING OCH MARKEGENDOM • PLANLÄGGNING</p>			
<p>Muutettu 6.9.2018 (lausunnot)</p> <p>TURKU ÅBO</p> <p>30.5.2018</p>		<p>Piirtäjä Ritare</p> <p>Karin Kekkonen</p> <p>Valmistelijat Beredare</p> <p>Tarmo Mustonen Arkkihitoimisto Tarmo Mustonen Oy Christiane Eskolin <i>Christiane Eskolin</i></p>	<p>Toimialajohtaja Sektordirektör</p> <p>Christina Hovi</p>