

# Turri – Soukonlahti korttelit 122 ja 119

## Tontinluovutus

23.3.2022

Matti Jääskeläinen Kaavoitusjohtaja - avaus

Santeri Kortelahti Arkkitehti - sparraus

Tero Vesanto Suunnitteluinsinööri - asijantuntija

Satu Naskali tekninen avustaja - fasilitointi

# TONTIN LUOVUTUSKILPAILU



"Soljaville"



# TONTIN LUOVUTUSKILPAILU



**AMFIBOLI**  
Pätkälin kalliittuun kerrostalohuoneistoon



**LANTERN**  
Pätkälin kalliittuun kerrostalohuoneistoon



*Horisontti*  
Pätkälin kalliittuun kerrostalohuoneistoon



**"ORIGAMI"**  
Pätkälin kalliittuun kerrostalohuoneistoon

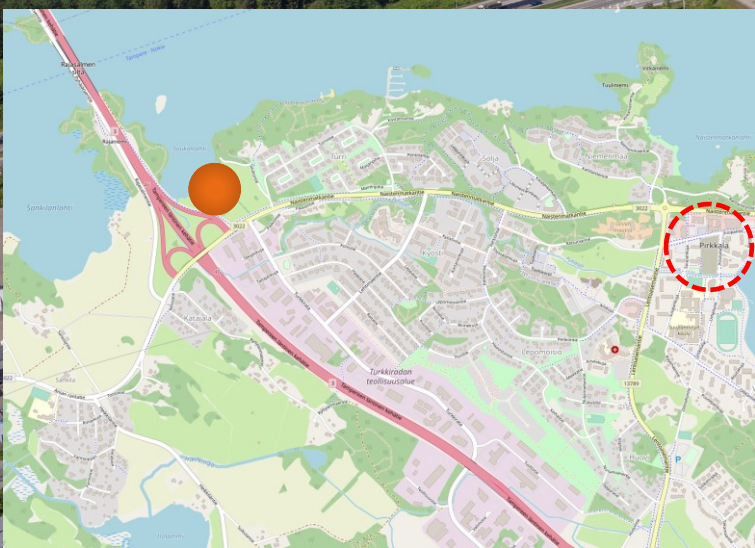
# Turri – Soukonlahti korttelit 122 ja 119

## Tontinluovutus

23.3.2022 Santeri Kortelahti



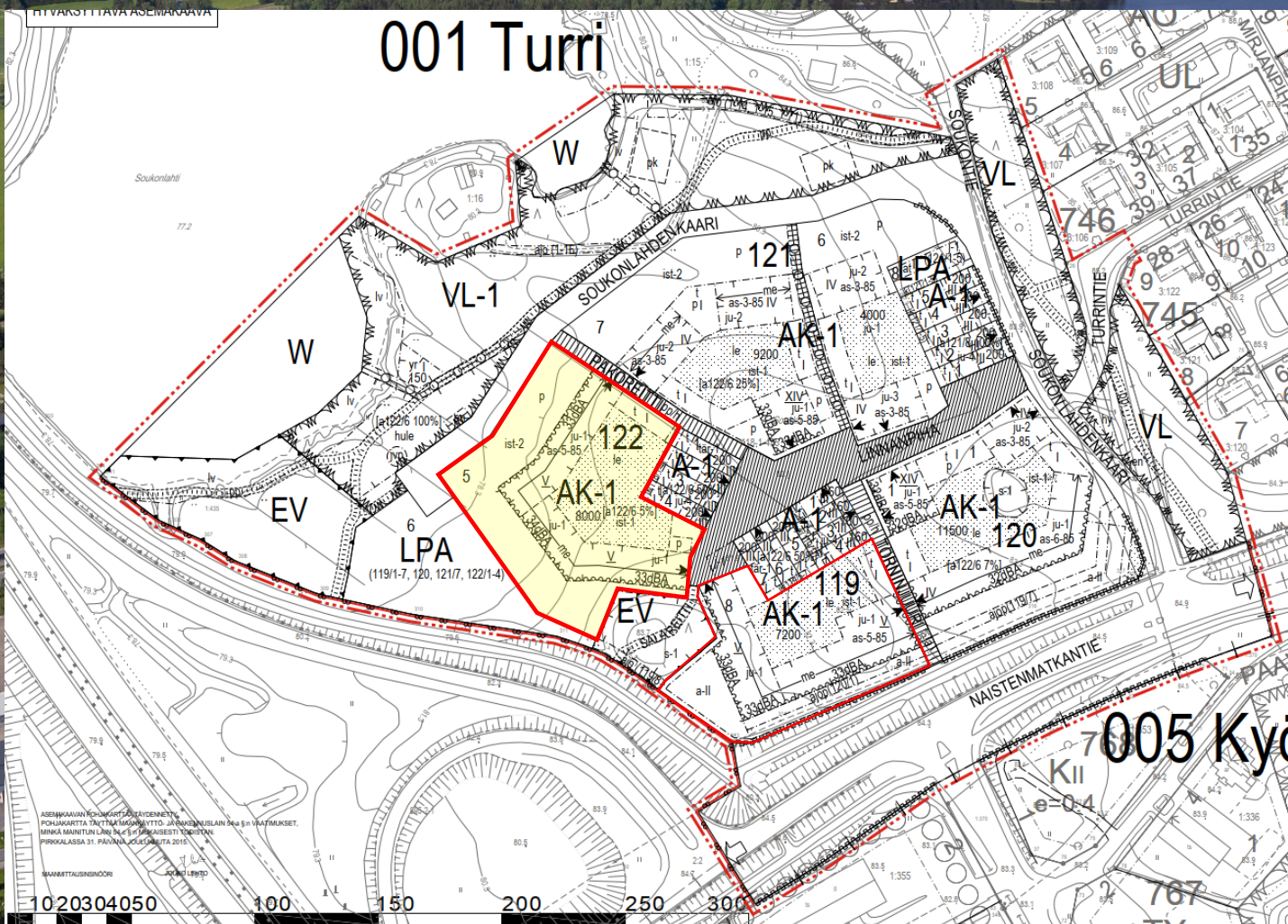
- Asemakaava 2017
- Katu- ja puistosuunnitelmat 2021;  
> toteutusvaiheessa
- Asumista 43 000 k-m<sup>2</sup>
- 900-1100 asukasta



PIRKKALA

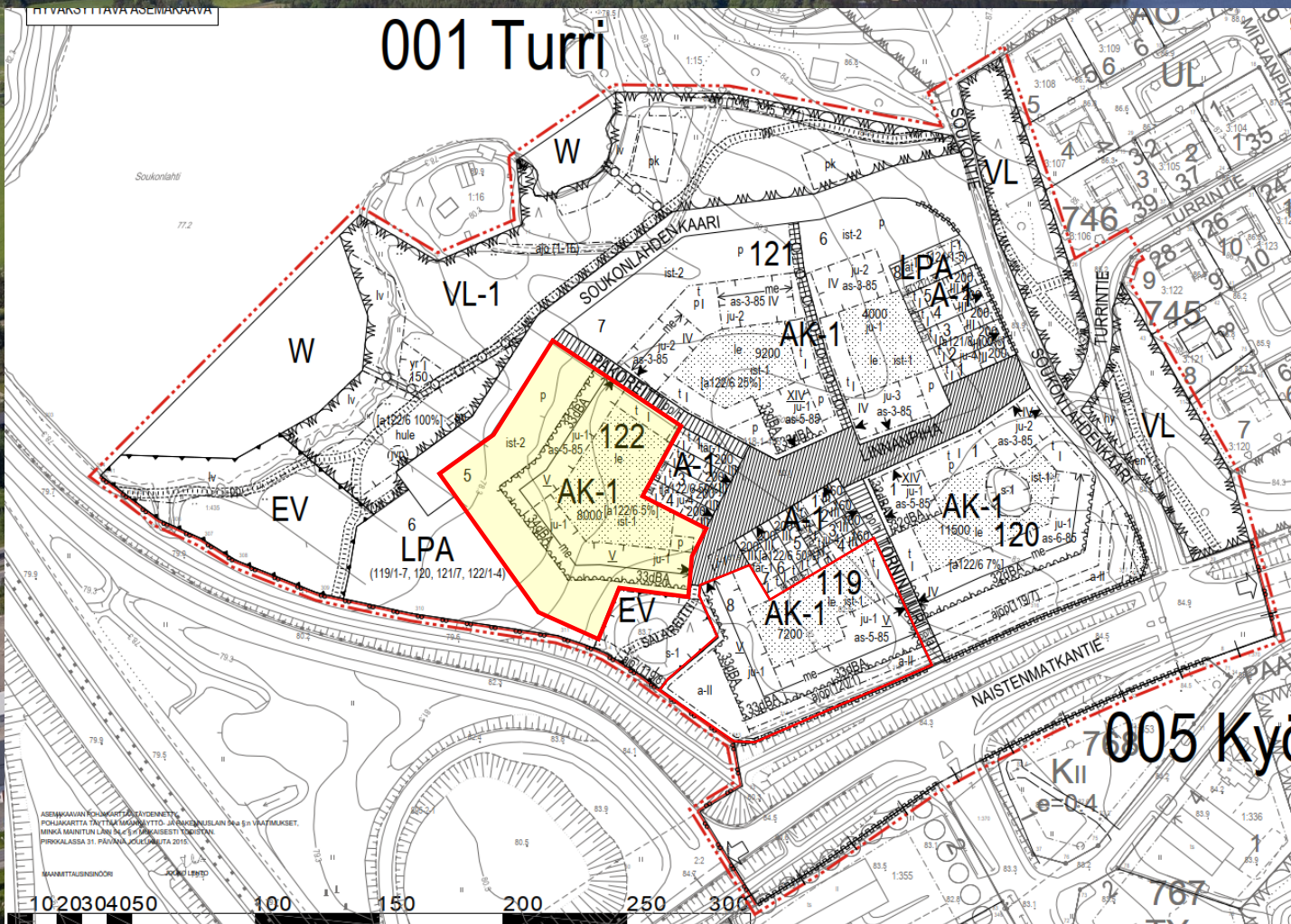
# Tontin- luovutus prosessi

# Tontinluovutus – prosessi 1/4



- Tavoitteena vuosina 2022 - 23 on luovuttaa Turrin asemakaavan n:o 241 mukainen AK-1 kortteli 122 rakennusoikeus on 8000 k-m<sup>2</sup> ja kortteli 119 rakennusoikeus on 7200 k-m<sup>2</sup>,
- 2022 (122) AK-1 tontti; vuokrataan 4000 k-m<sup>2</sup> ja
- myydään 4000 k-m<sup>2</sup> kunnanhallituksen määrittämällä 193 euroa/k-m<sup>2</sup>,
- ARA-osuus 2000 k-m<sup>2</sup>
- Korttelin tonttijakoa on mahdollista muuttaa rakentamista ajatellen tarkoituksenmukaisemmaksi,
- Tontin vuosivuokra (AK) on 5 % kunnanhallituksen päättämästä myyntihinnasta.

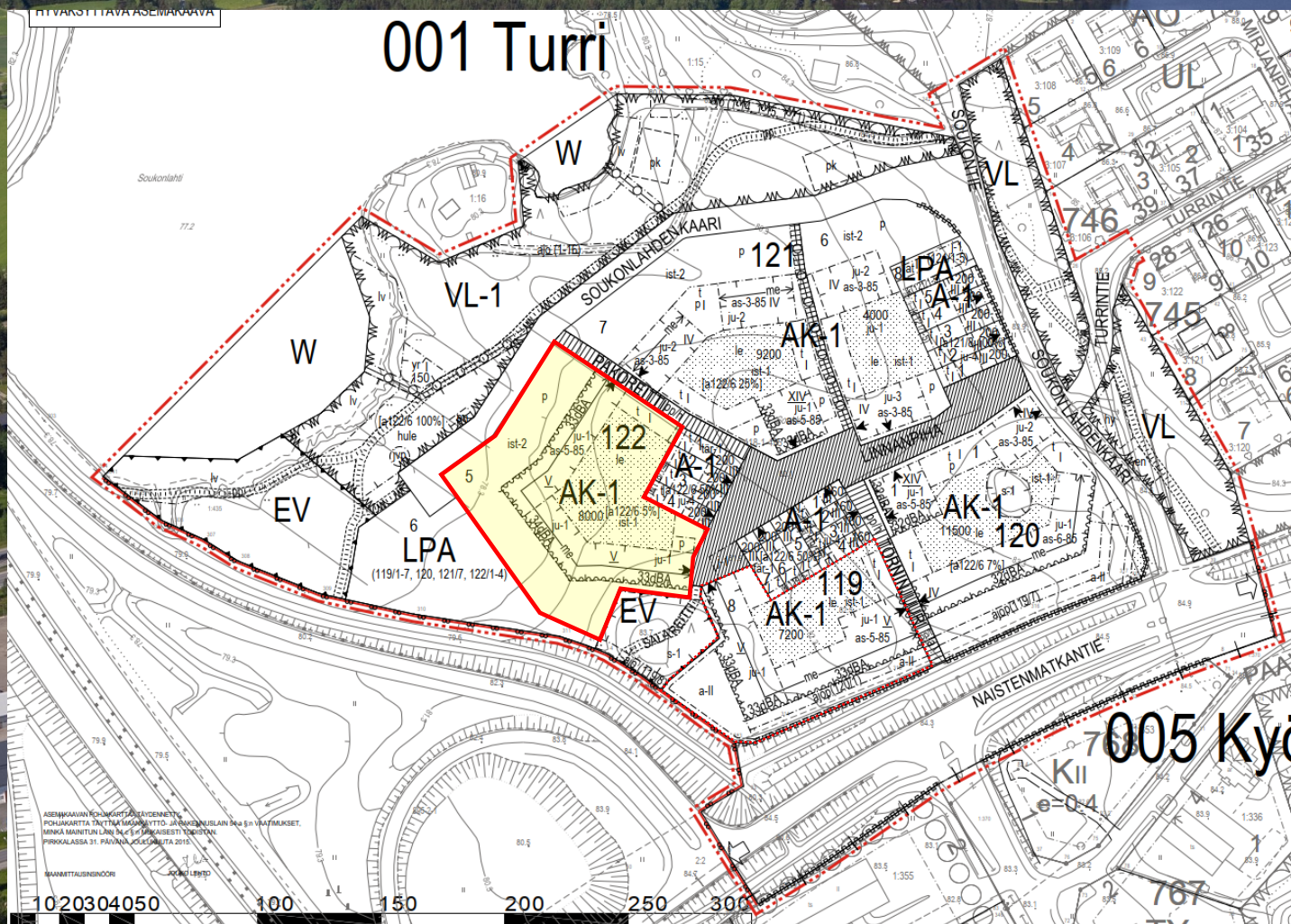
# Tontinluovutus – prosessi 2/4



## Tontti myydään parhaan yleissuunnitelman laatineelle

- Suunnitelmassa tulee esittää korttelin 122 rakennukset ja niiden julkisivut materiaaleineen ja toteutustapa sekä huoneistojakauma
- Viitteellinen hahmotelma korttelin yleissuunnitelmasta, huomioiden KPT:t
- Suunnitelma esitetään A3 kokoisella nidotulla tulosteella, sama pdf -kopiona ja se toimitetaan tikulla nimettömänä,
- Suunnitelma tulee olla **toteuttamiskelpoinen** ilman poikkeamista,
- Toivomme massasta erottuvaa innovatiivisuutta. Havainnekuvien mukaista ratkaisua ei tarvitse kopioida 1:1!
- Valitun/valittujen rakennusliikkeiden pidetään selonotto tontin luovutuksesta, kokonaisuuksista ja aikatauluista.

# Tontinluovutus – prosessi 3/4

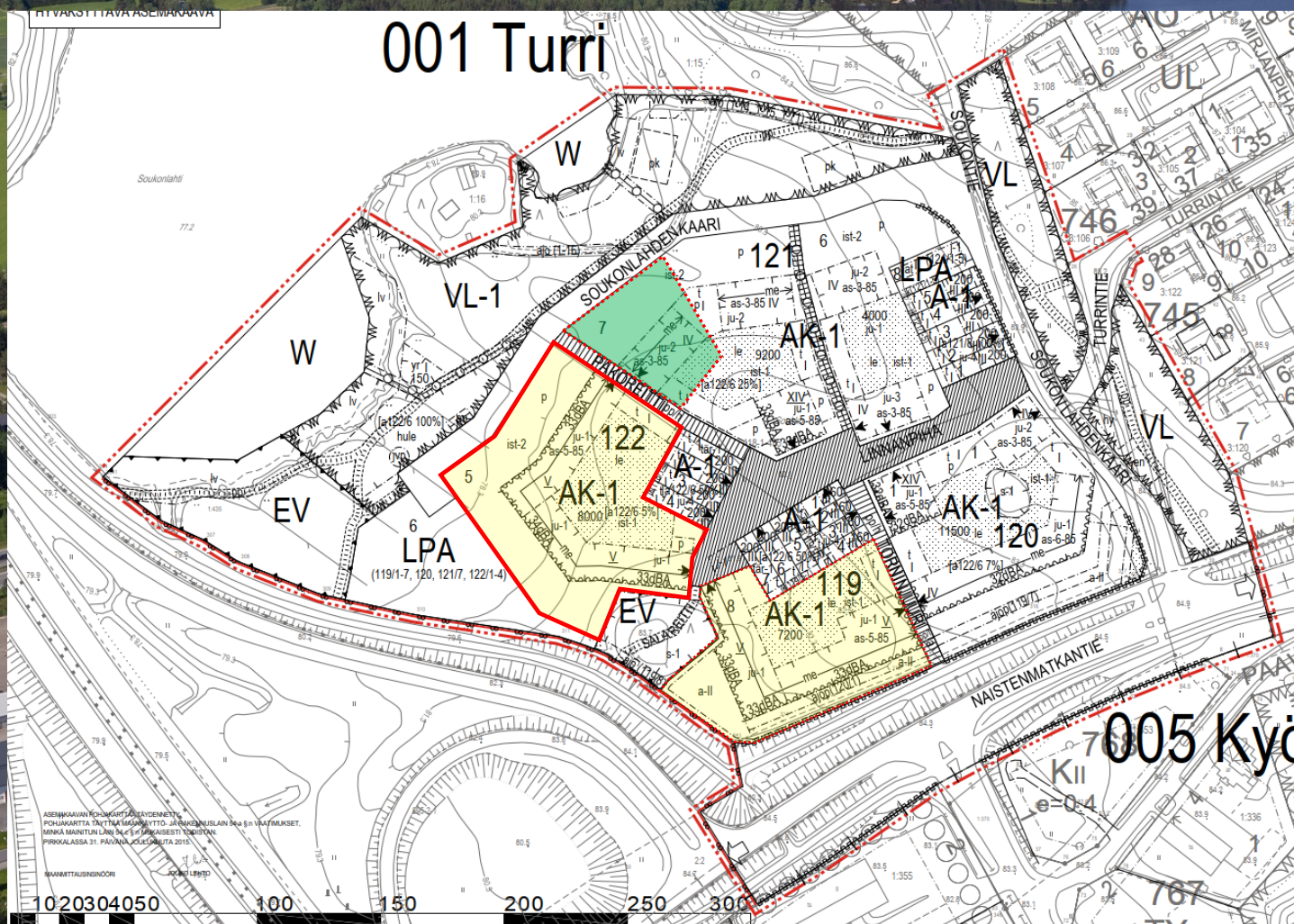


- Suunnitelmien sisäänjättö  
31.8.2022 klo 15
- Suunnitelmat **nimimerkillä** ilman tunnistetietoja
- **Yhteystiedot** eri kuorissa, päällä nimimerkki (hakemuksen hylkäys)
- Suunnitelmien toimitus: Satu Naskali, Saapastie 2, 33950 Pirkkala, nimettömässä kuoressa ja rakennusliikkeen yhteystiedot erillisessä nimettömässä kuoressa
- Kysymykset sähköpostilla 20.4.2022 klo 12 mennessä
  - [santeri.kortelahti@pirkkala.fi](mailto:santeri.kortelahti@pirkkala.fi)
  - [satu.naskali@pirkkala.fi](mailto:satu.naskali@pirkkala.fi)
- Vastaukset toimitetaan kaikille osallistujille 2.5.2022 sähköpostitse. Kysymykset ja vastaukset nettisivuilla sitä mukaa kun niitä tulee.



# Tontinluovutus – prosessi 4/4

- Tontti 122/5 luovutetaan parhaan ehdotuksen tekijälle
- Optiona voittajalle 121/7 osa
- Kilpailuehdotuksista valitaan toteuttaja(t) tontille 119/8



# Ohjaavat suunnitelmat

# Asemakaava ja Rakentamistapaohje



Dnro PIR/113/1103/2015  
YMP613/1103/2014

...n asemakaava-alueen ulkopuolella oleva viiva, jonka sisäpuolella asemakaavamerkinnyt ja -määräykset poistetaan.

...n rakennettaessa tulee huomioida mahdollisesti rakennettava samalla rakennukset sisältävän läänivaimennusrakentein.

...n tonttijako laaditaan erillisinä ja sitovina.

...n 5 k-m2  
...n 10 k-m2  
...n 150 k-m2  
...n 100 k-m2  
...n 100 k-m2

...n vähintään, mikäli rakennusluupaa hakijassa osoitetaan asu-omistajajärjestely, jossa asukkaat järjestetään pyyväsiin yhteisomistajajärjestelyin korttein alueella. Vähennys voi olla enintään 10 %.

...n 1 paikka/40 k-m2  
...n 1 paikka/80 k-m2

...n lisäksi rakennettavia tiloja varten ei tarvitse rakentaa

## Rakentamistapaohje RTO 241 119-122 Turriin asemakaavan muutos ja laajennus

KIRJAAMO  
KAIVOITUS, SUUPANTIE 11, 33960 PIRKKALA  
Matti Jääskeläinen  
ARKKITEHTI Santei Kortelahi

vaihde 03 565 24000  
p. 050 303 4966  
p. 050 435 5100

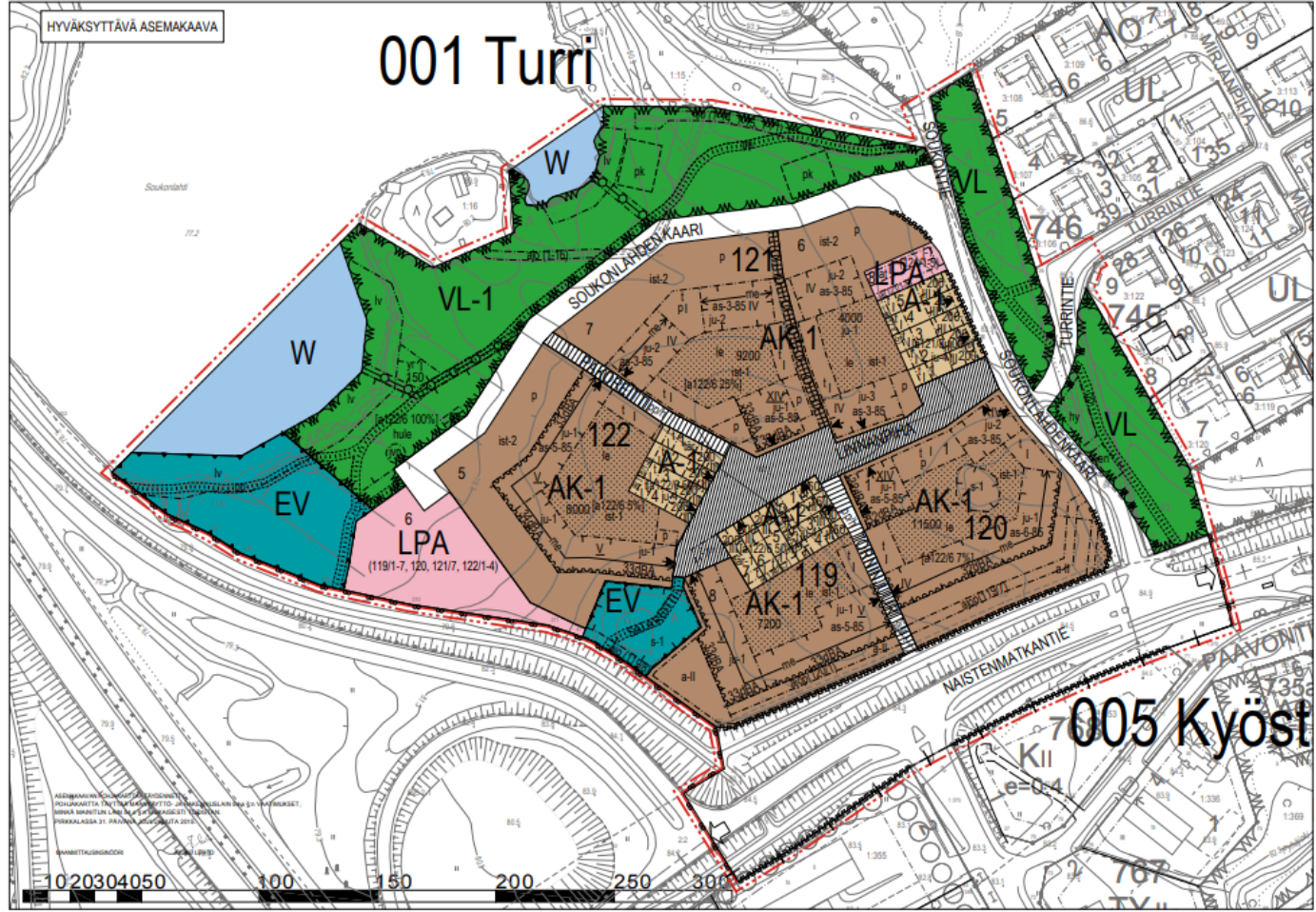
kirjasto(at)pirkkala.fi  
matti.jaaskelainen(at)pirkkala.fi  
santei.kortelahi(at)pirkkala.fi

tontin 7 sekä korttein 121 tonttien 1-6 rakennukset uuden siten, että rakennukset rajaavat korttein

Jokaisessa AK-1 korttelissa (119, 120, 121 ja 122) tulee olla vähintään yksi katulueeseen rajoittuva yhteiskäyttöön tai liikehuoneistoksi soveltuva tila, johon on käynti kadun puolelta.

Korttelissa tulee laatia koko korttein laajuinen yleissuunnitelma, jossa esitetään massoiteltu, pihasuunnitelma leikkiluokien, huoltoalut sekä autopaikat ennen rakennuslupien myöntämistä.

Autosuoja sijaitsevat keskitetysti tontille niille erityisesti osoitetuille paikoille sekä asuunrakennusten rakennusaloille. Korttein istutusmerkinnät osoittavat sisäpihaa tuleva rakentaa autopaikasta viererhangan.



### Varaukset ja sijoitukset

Kadun puoleisen tonttirajan ja rakennusalan rajan saa ylittää kadun pinnan tasosta yli 3,5 m korkeudella enintään 2,5 m yksittäisiä ulkopareteilla tai erkerillä. Yhteiset rakennusrungon ulkopuoleiset ulkoparetekit eivät ole sallittuja.

### Liittynyt katualueeseen

Tule tonttien katu- ja torialueiden (Linnanpaha, Tominiemi, Pakoreitti) vastaisen osan olla kivettyä, laatoitettua tai asfalttoja ja liittyä ilman taseroa viereisen kadun, kivenkanteen väylien ja torialueiden puolelta.

Tule kadunpuoleisten tonttien pintarakenteiden sekä ulkoisen oita auruuskaluston kestävää.

### A-1-KORTTELIALUEELLA

- Tule jokaisessa asunnossa liittyä aidalla rajattu oleskelupaikalle, jonka pinta-ala on vähintään 25 m<sup>2</sup>.
- Tule tontti rajata puistoa, LPA-alueita, AK-1 -alueita, katulueita, jalankululle varattua alueen osaa sekä jalkapalloa ja pyöräilyä varattua katu- ja puistoa.
- Tule tontit rakentaa kiinni toisiinsa.
- Tule kadunpuoleisten tonttien oita kivettyä tai laatoitettua ja liittyä ilman taseroa kadun puolelta.
- Saa asemakaavassa osoitetun kerroslan lisäksi rakentaa asunnollaan yhteensä enintään 15 % sallittua kerroslan kymän varasto-, kaivohuone-, lasivientia- tai vastaavaa tilaa.
- Saa asemakaavassa osoitetun kerroslan lisäksi rakentaa asunnollaan 20 m<sup>2</sup> autokatoksen tai tällin jokoista aikaväliä 100 k-m<sup>2</sup> kohti, mikäli kaavassa ei muuta johdu.
- Saa vierekkäisten tonttien talousrakennukset rakentaa kiinni tonttirajaan.
- Saa tontilla 1221-5 yllittää kadunpuoleisen rakennusalan rajan porras-, erkin ja kalorakenteilla, jotka ulottuvat metrin päähän tontin rajasta ja ovat leveydellään enintään 40% julkisivun pinta-ala.
- Saa tontilla 1221-4 ja 1191-7 yllittää yli 3,5 metrin korkeudessa kadunpuoleisen tonttirajan erkkereen ja ulkoisen, jotka ulottuvat enintään 1,5 metrin tonttirajasta ja ovat enintään 40% julkisivun pinta-ala.

### Julkisivumateriaalit ja värit

Ju-1 Metallikasetti  
Pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää värittä metallikasettia. Toissijaisena materiaalina voi käyttää metallikasettijärjestelmää, metalliverkkoa tai -ritilää, reikälevyä tai patinoitua terästä, sinkkiä, kuparia tms. Kasettijärjestelmässä tulee käyttää väriyhdistelmää, jossa pääväri muodostuu vähintään kolmesta samansävyisestä väriokseidista. Väreinä punainen, ruskea, oranssi, vaalean sininen, tumman sininen, vihreä, keltainen, mustavalkoinen. Värialueen tulee vaihdella rakennusalan ja poiketa viereisen rakennuksen värialueesta. Yhtenäisyydessä, jatkossa rakennusmassassa julkisivumateriaali tulee vaihtaa rakennusmassoitin tai vähintään 30 metrin välein. Lisäksi alle 10% julkisivusta voi käyttää tehosteosana muuta materiaalia.

### Ju-2 Kiviaine

Pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää tiiltä, rappausta tai graafista betonia. Tilien sävy tulee olla tilienpunainen, tummempi ruskea sävy tai musta. Rappaus tulee olla vaihtokkeen. Tehosteväriä tulee käyttää alueen värialueen mukaisesti, kuten ju-1 määräyksessä. Julkisivuväritä tulee poiketa viereisten rakennusten julkisivusta tunnusteltavasti.

### Ju-3 Puu

Pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää puuta. Julkisivuväritä tulee poiketa viereisestä julkisivusta tunnusteltavasti.

### Ju-4 Toenhose

Julkisivumateriaalin ja värin voi valita vapaasti. Viereisille tonteille sijoittuva kaupunkipintatoja ei saa lehdä samoilta suunnitelmiin. Julkisivuväritä tulee poiketa viereisestä julkisivusta tunnusteltavasti.

### Rakentamistapaohjeiden merkinnät ja määräykset

Tätä asemakaavaa koskien on laadittu sitovat ja asemakaavamääräyksiä täydentävät rakentamistapaohjeet, RTO 241 119-122.

Pirkkalan valtuusto on hyväksynyt tämän asemakaavan huhtikuun 24. päivänä 2017 § 54  
Tämän asemakaavan hyväksymistä koskeva kuulutus on julkaistu MRA 93§ mukaisesti 28.6.2017.  
Tämän kaavakartan em. päätöksen mukaisesti todistaa virallisesti:  
PIRKKALASSA 28. KESÄKUUTA 2017

Kaavoitusjohtaja *Matti Jääskeläinen*  
Matti Jääskeläinen

PIRKKALAN KUNTA  
Maankäyttö  
23.3.2017  
Kaavoitusjohtaja *Matti Jääskeläinen*  
Arkkitehti Santei Kortelahi

Turriin asemakaavan muutos ja laajennus (Nro 241)  
3.10.2016, 1:1000  
korjattu YMP 12.10.2016  
korjattu 23.3.2017

# Katu- ja puistosuunni

Tero Vesanto



## Tilanne vuoden 2022 lopussa:

- Soukonlahdenkaari on viimeistelyjä vaille valmis
- Linnanpihan, kujien ja pysäköintialueiden rakenteet tehty
- Naistenmatkantien liittymien ja kl-väylien muutokset tehty
- Alueen vesihuolto rakennettu

## Tulevien vuosien töitä:

- Linnanpihan ja kujien pinnat, istutukset, kalusteet ja valaistus.
- Torninjuuren pintatyöt, kun paikoitushalli on rakennettu
- Puistojen maisemointityöt ja reitit



# A alueen yleisesittely

# Kokonaisrakenne



Tampere 13 km

Pyhäjärvenkierros

Suuppa 2 km

Paikoitus ulkopuolella

Kauppa (2024)

Vihreät istutetut sisäpihat

Linnanpiha

Alue kätkeytyy muurin sisään

*”Pirkkalan riemunkirjava erilainen lapsi”*





# Alueen ja paikan henki

## Heikkoudet vahvuuksiksi

- Porttiaihe
- Järven ranta
- Rakennettavan kortteliston **oma vahva identiteetti**
- Autoton korttelien sisäosa
- Monimuotoisuus



# Teemat - rakennustapa

- Värit
- Metallijulkisivu järjestelmät muurissa ja torneissa
  - + 4 tiilitaloa
  - + 1 puutalo
  - + Monenkirjavat townhouset





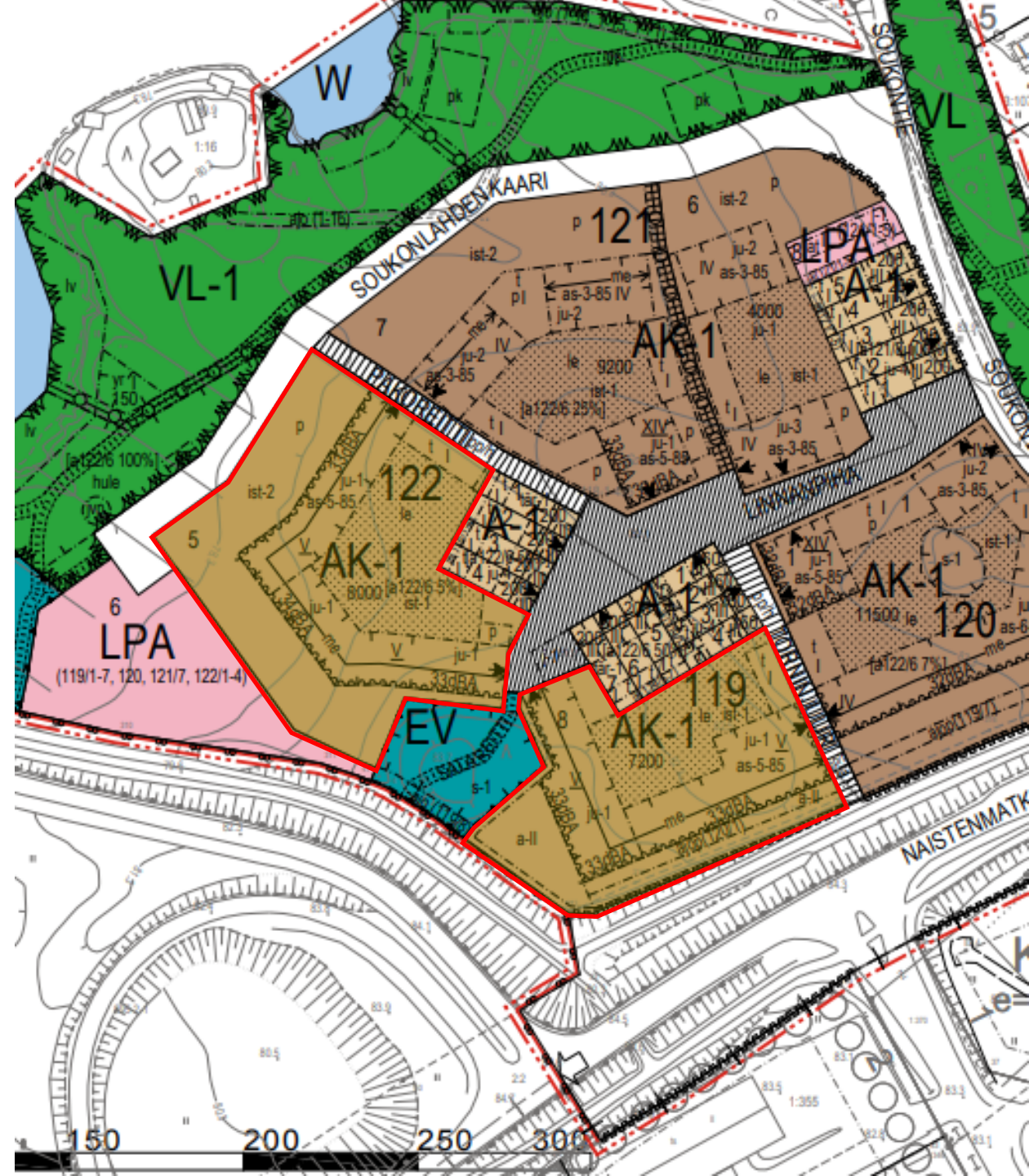
# Korttelit

119

122

# Asemakaava

- ✓ Kerrosluku  $\underline{v}$ ,
- ✓ Meluntorjunta; ← me →
- ✓ Kpt korttelissa (kaupunkipientaloja, oma ovi)
- ✓ Nuolimerkintä (katutilan ja aukion rajausta)
- ✓ Rakennusalat (umpikortteli, suojaisa sisäpiha)
- ✓ Ro (joustava, tasainen jakautuminen)
- ✓ AK; 20% liiketiloja mahdollista
- ✓ Monitoimi-/liiketila katutasossa
- ✓ As-5-85 (perheasunnot)
- ✓ a-II Rakenteellista pysäköintiä (119)
- ✓ Ju-1 (metallikasettijärjestelmä värитеemoin)
- ✓ Pysäköintiä LPA-alueella (122, 5 kpl)
- ✓ Yleissuunnitelma (kortteli)



# Suunnitelmien arviointi



## Arvostelukriteerit

- Arkkitehtuurin omaperäisyys
- Laadukkaat julkisivumateriaalit
- Monipuolinen asuntokanta, asumisen innovaatiot, perheasuntojen määrä
- Innovatiivisuus energiatehokkuudessa
- Liiketilaoptio toteutustapa
- Kaavan mukaisuus
- Toteutuskelpoisuus

Havainnekuva visualisoi asemakaavan tavoitetta ja on yksi *mahdollinen* ratkaisu

# Aikataulu - 2022

## tontinluovutus

- Tiedotus 9.3.2022
- Info 23.3.2022
- Aineistot 28.3.2022 (Tilattava)
- Kysymykset 20.4.2022
- Vastaukset 2.5.2022
- **Sisäänjätö 31.8.2022**
- Ratkaisu 9/2022
- 9-10/2022: Neuvottelut toimijoiden kesken
- 10/2022: Toimijoilta päätös sitoutumisesta
- 12/2022: Kh, päätös tonttien mynnistä/vuokraus
- 1/2023: Kaupanteko
- 2023: Suunnittelu, luvat
- 2023: Rakentaminen

