

Niemenmaa – Solja Tontit 202-2,3, 204-9

Tontinluovutus - Info

11.10.2023

Santeri Kortelahti (esitys)

Matti Jääskeläinen

Juha-Matti Asikainen

Satu Naskali





Visio!

Asemakaava vahva 2014
Tontinluovutuksia vuodesta 2017
Nyt käsillä viimeiset tontit
->Kaikilla tonteilla rakentajat
Asukkaita 609

21.5.2013 Ehdotus ver 3
Suomen Elinkeino- ja Keskustieteiden

Peab OY

Tikrak OY

T2H OY

T10 OY

Maxikodit

Lehto OY

Tikrak OY

T2H OY

Rakentajien panos ollut mahtava!

Marvea/YH



Tontti 202-2

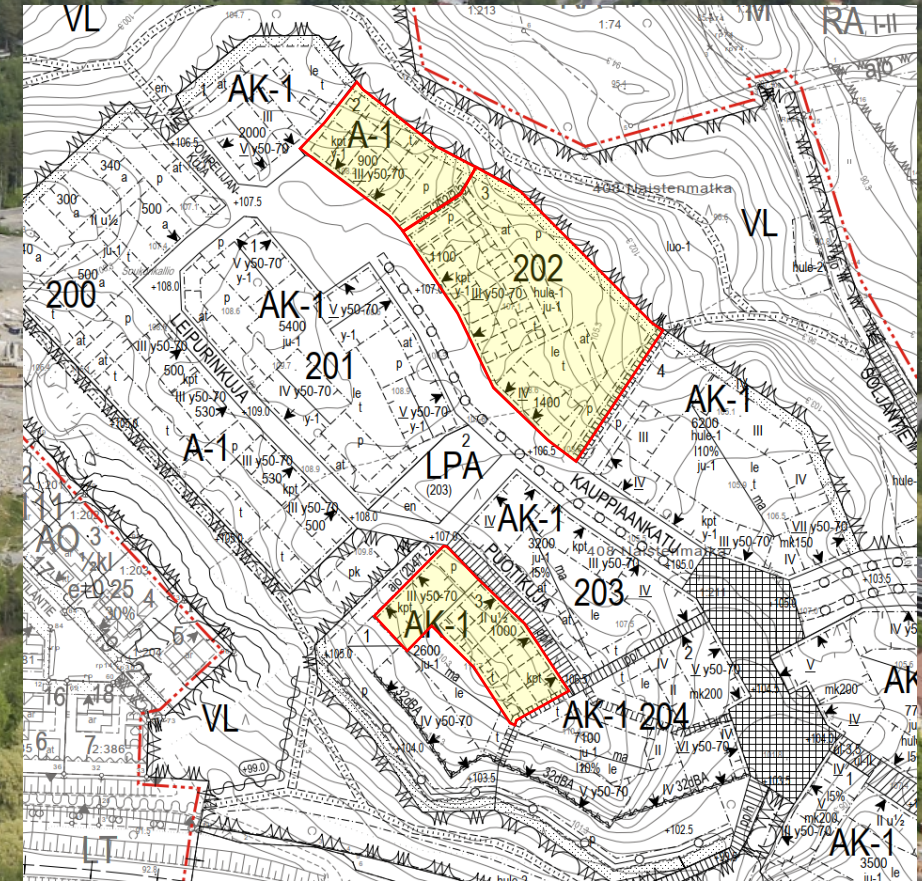
Tontti 202-3

Tontti 204-9

Tontinluovutus – prosessi 1/3

11.10.2023

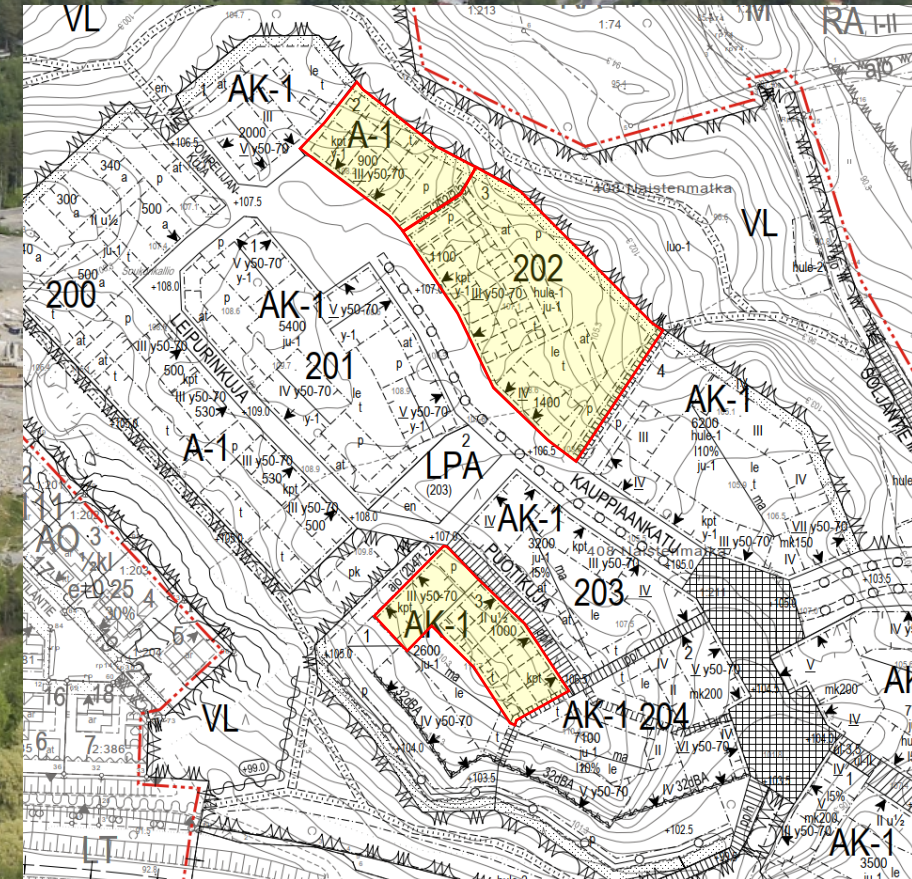
- Suunnitelmien sisäänjätto yhteystietoineen 17.1.2024 klo 14
- Suunnitelmat **nimimerkillä** ilman tunnistetietoja
- **Yhteystiedot** eri kuorissa, päällä nimimerkki (hakemuksen hylkäys)
- Suunnitelmat toimitetaan Satu Naskali /asiointipiste, Viistokuja 3 33960 Pirkkala nimettömässä kuoressa ja rakennusliikkeen yhteystiedot erillisessä nimettömässä kuoressa
- Kysymykset sähköpostilla 8.11.2023 klo 12 mennessä
 - santeri.kortelahti@pirkkala.fi
 - satu.naskali@pirkkala.fi
- Vastaukset toimitetaan kaikille osallistujille 15.11.2023 sähköpostitse/kotisivuille.



Tontinluovutus – prosessi 2/3

11.10.2023

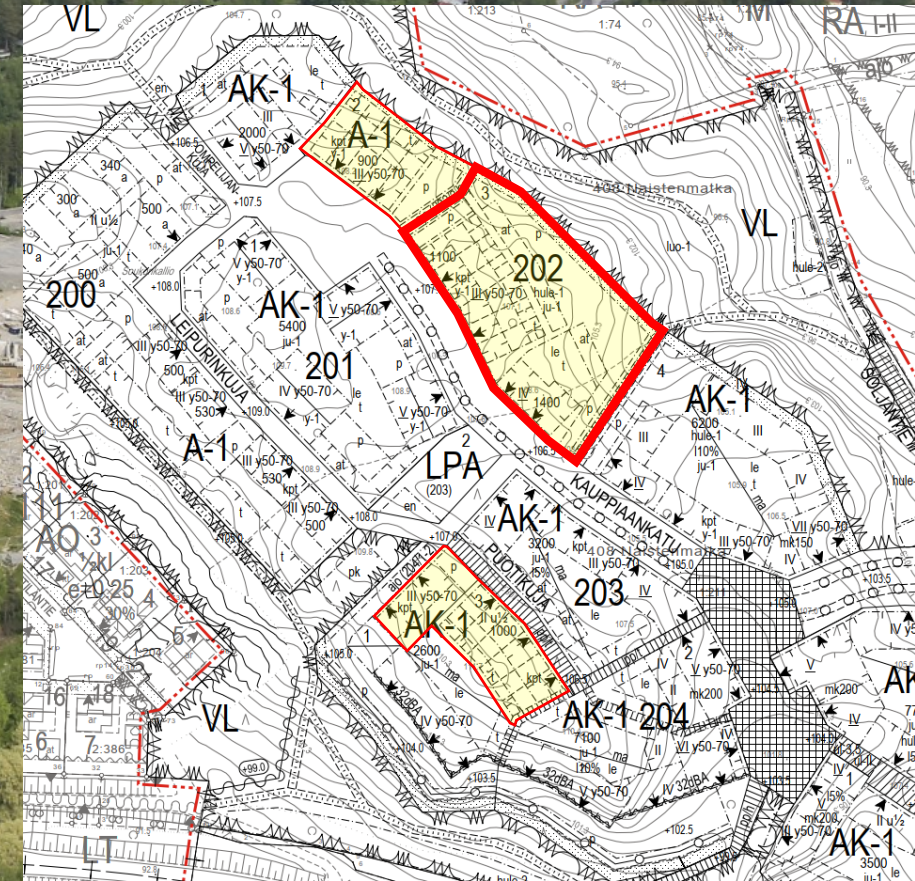
- Tavoitteena 2024 on luovuttaa Niemenmaan asemakaavan n:o 207 mukaisen A-1 korttelin 202 tontit 2 ja 3 sekä AK-1 korttelin 204 tontti 9, joiden yhteenlaskettu rakennusoikeus on 5000 k-m²,
- Tontit vuokrataan,
- Korttelin tonttijakoa on mahdollista muuttaa rakentamista ajatellen tarkoituksenmukaisemmaksi; yksi tonttijako ja lohkominen kuuluu hintaan,
- Tontin vuosivuokra on 5 % kunnanhallituksen päättämästä myyntihinnasta, hinnalla 339 €/k-m². Vuokratontilla ei ole lunastusoikeutta.



Tontinluovutus – prosessi 3/3

11.10.2023

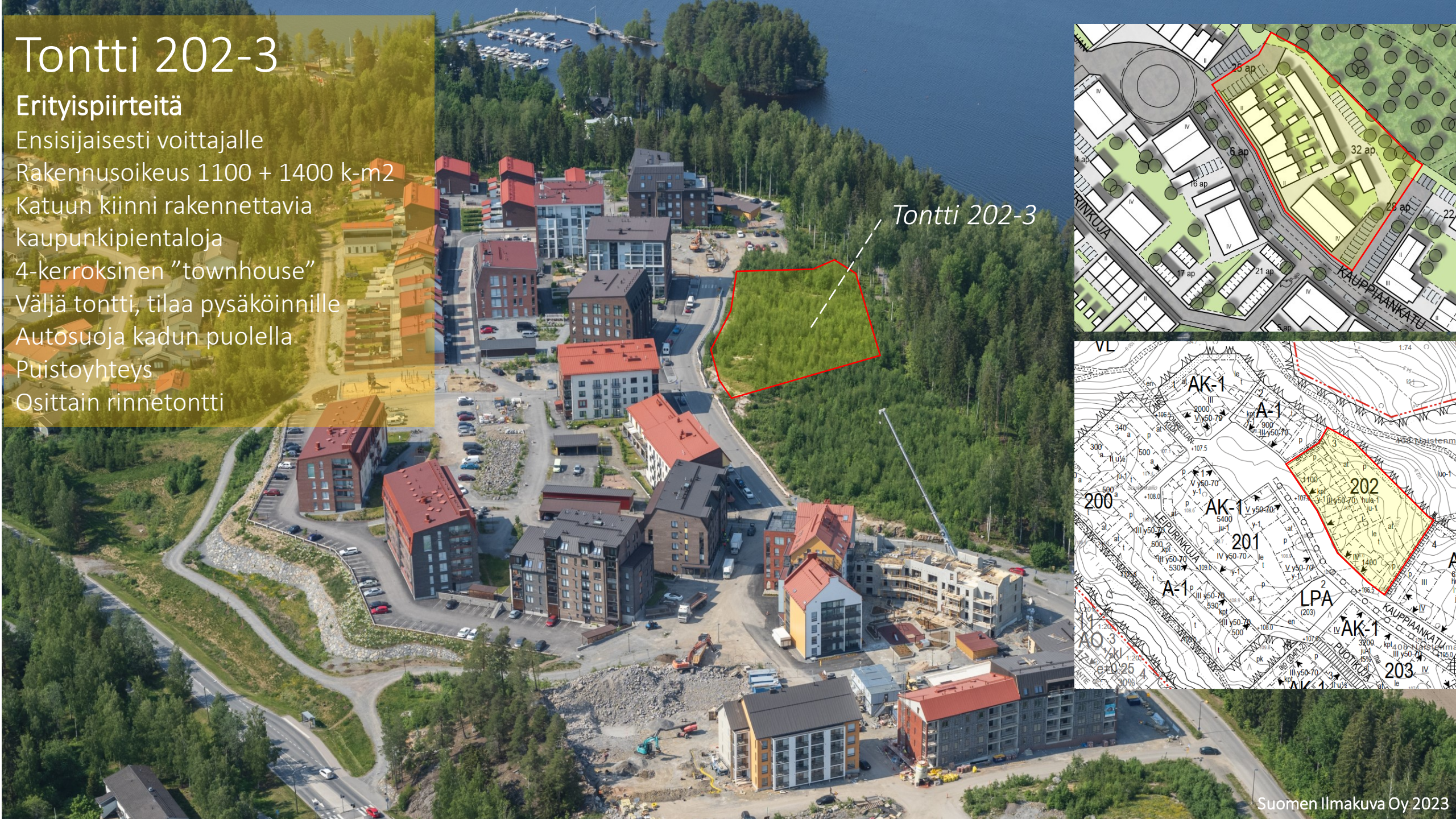
- Viitteellinen yleissuunnitelma tontti 202-3.
- Suunnitelmassa tulee osoittaa rakennukset ja niiden julkisivut erityisesti kadun suuntaan, käytettävät julkisivumateriaalit sekä huoneistojakauma (periaatepohjat)
- Suunnitelma esitetään n. kpl A3 kokoisilla nidotuilla tulosteilla, sama pdf kopiona ja se toimitetaan tikulla nimettömänä,
- Suunnitelma tulee olla **toteuttamiskelpoinen** ilman poikkeamista, mutta kuitenkin toivomme jotakin, joka erottuu massasta, *Soljan henkeä*
- Tontin luovutetaan lähtökohtaisesti kolmelle toimijalle.
- Valittujen rakennusliikkeiden kanssa jatketaan neuvotteluja tonttien luovutuksista, kokonaisuuksista ja aikatauluista.



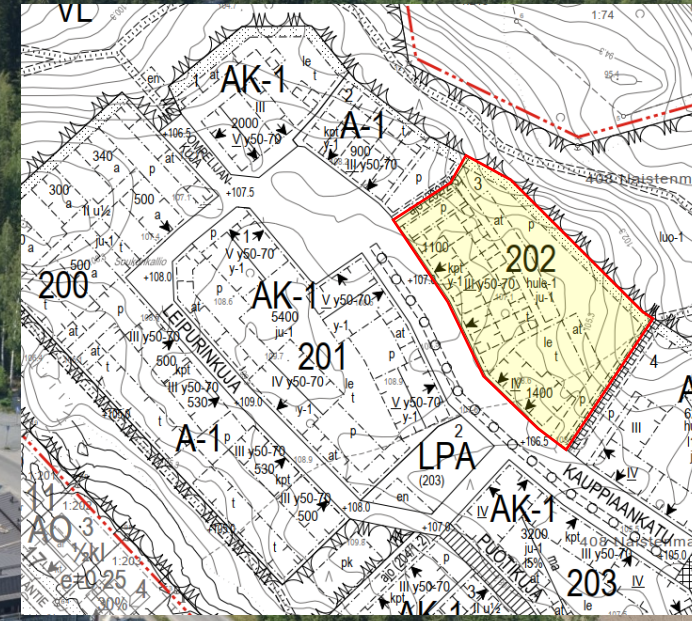
Tontti 202-3

Erityispiirteitä

- Ensisijaisesti voittajalle
- Rakennusoikeus 1100 + 1400 k-m²
- Katuun kiinni rakennettavia kaupunkipientaloja
- 4-kerroksinen "townhouse"
- Väljä tontti, tilaa pysäköinnille
- Autosuoja kadun puolella
- Puistoyhteys
- Osittain rinnetontti



Tontti 202-3

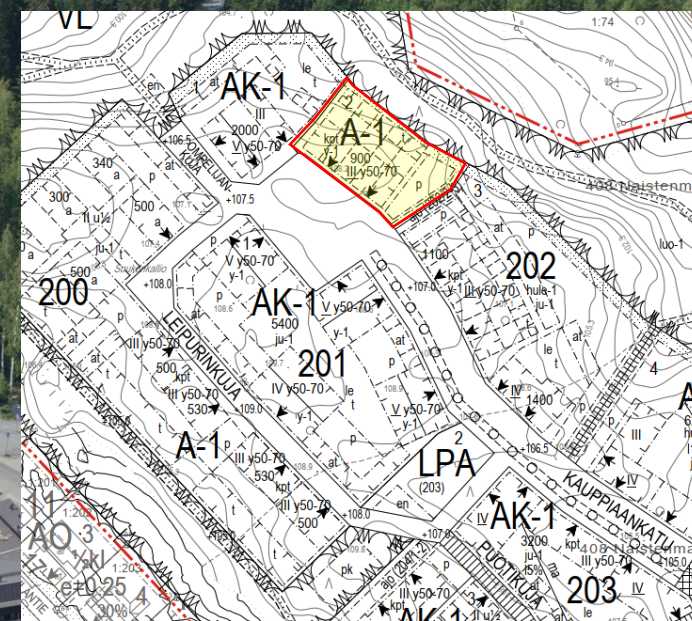


Tontti 202-2

- Erityispiirteitä
- Ensisijaisesti 2. sijoittuneelle
- Rakennusoikeus 900 k-m²
- Katuaukioon kiinni rakennettavia kaupunkipientaloja
- Väljä tontti, tilaa pysäköinnille
- Autosuoja kadun puolella
- Puistoyhteys
- Osittain rinnetontti
- Katuaukion varsi ja näkymän päätte



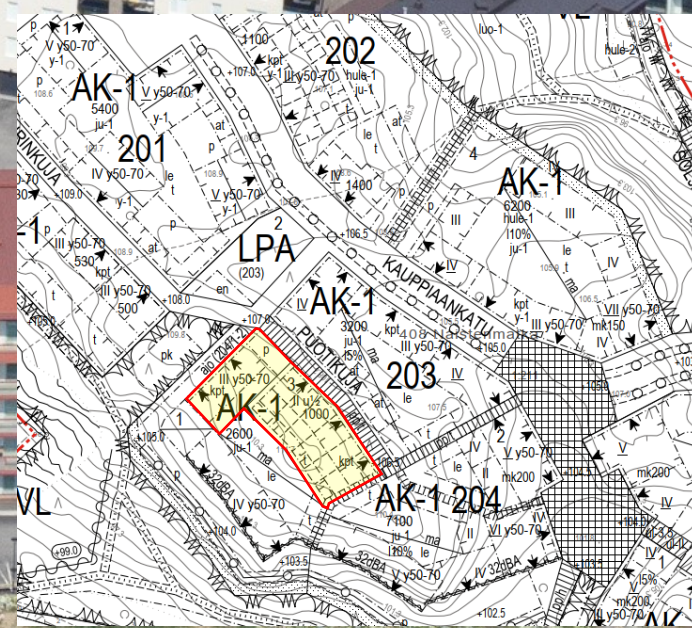
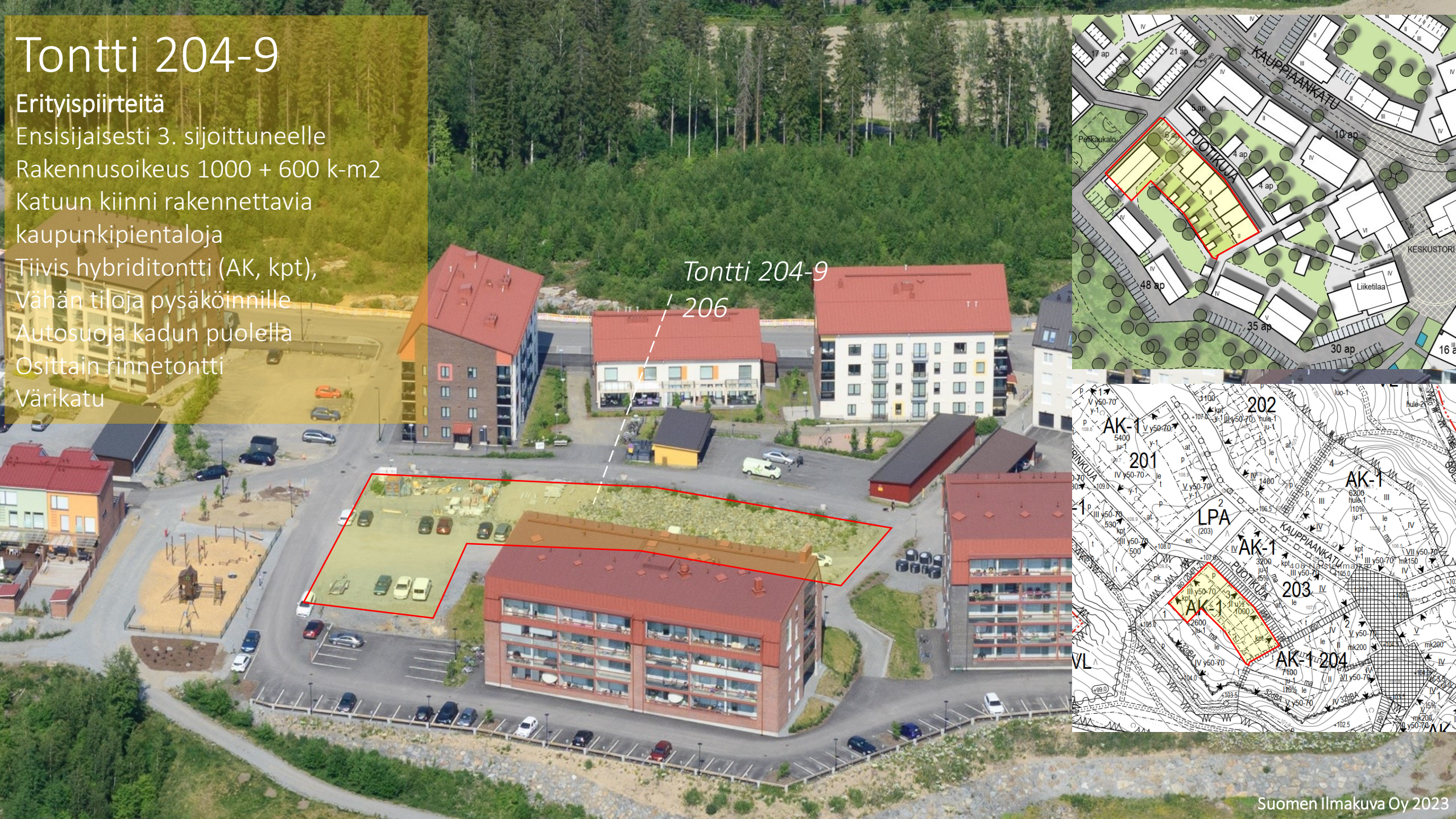
Tontti 202-2



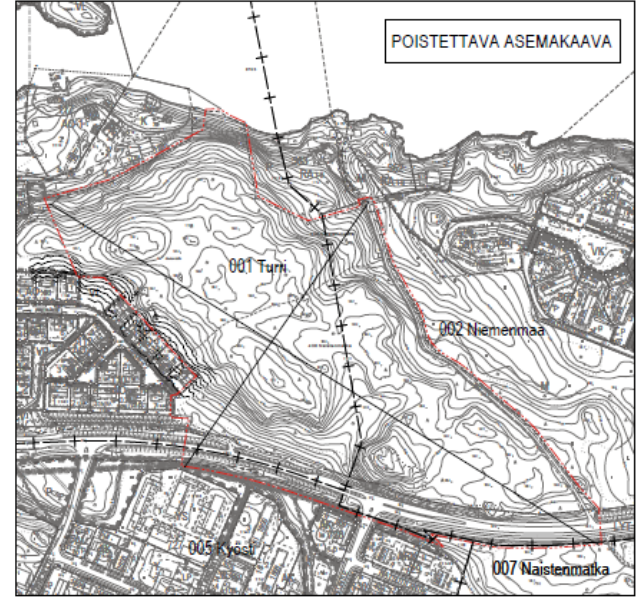
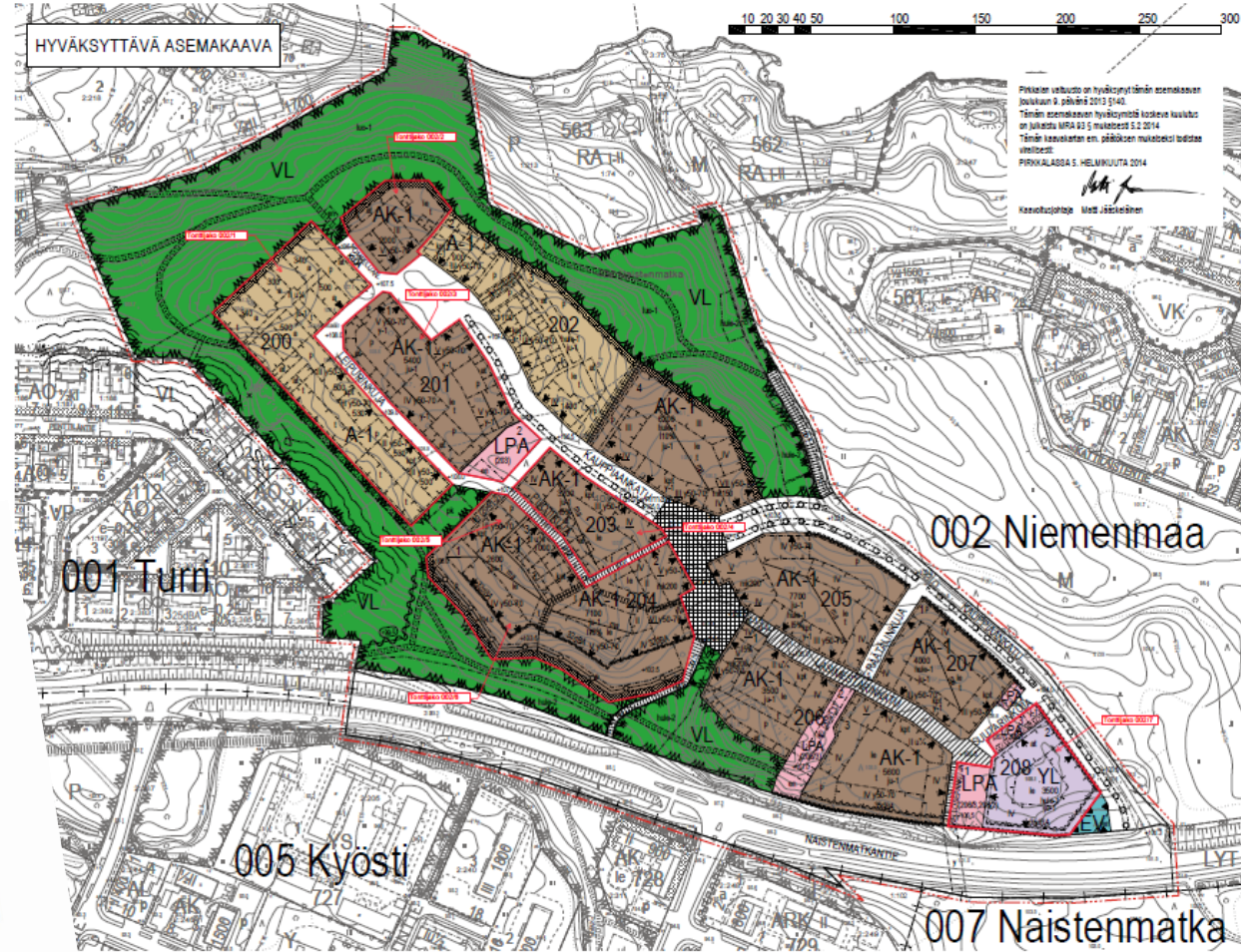
Tontti 204-9

Erityispiirteitä

- Ensisijaisesti 3. sijoittuneelle
- Rakennusoikeus 1000 + 600 k-m²
- Katuun kiinni rakennettavia kaupunkipientaloja
- Tiivis hybriditontti (AK, kpt), vähän tiloja pysäköinnille
- Autosuoja kadun puolella
- Osittain rinnetontti
- Värikatu



Asemakaava ja Rakentamistapaohje



Dnro YMP 642/1103/2011

6. Asemakaavan toteutus

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Rakentamistapaohje ja alueen havainnollistavat suunnitelmat ovat asemakaavakartassa. Alueen rakentamistapaohje ohjaavat silloin kaavainnollistavat suunnitelmat. Tässä asemakaavakartassa on esitetty rakentamistapaohjeiden ja kaavainnollistavien suunnitelmien avulla. Tässä asemakaavakartassa on esitetty rakentamistapaohjeiden ja kaavainnollistavien suunnitelmien avulla. Tässä asemakaavakartassa on esitetty rakentamistapaohjeiden ja kaavainnollistavien suunnitelmien avulla.



1:1000	200	Yleinen alue	Yleinen alue	Yleinen alue	Yleinen alue
001	201	Yleinen alue	Yleinen alue	Yleinen alue	Yleinen alue
002	202	Yleinen alue	Yleinen alue	Yleinen alue	Yleinen alue
005	203	Yleinen alue	Yleinen alue	Yleinen alue	Yleinen alue

002 Niemenmaa

	Road
	Street
	Path
	Utility
	Boundary

001 Turin

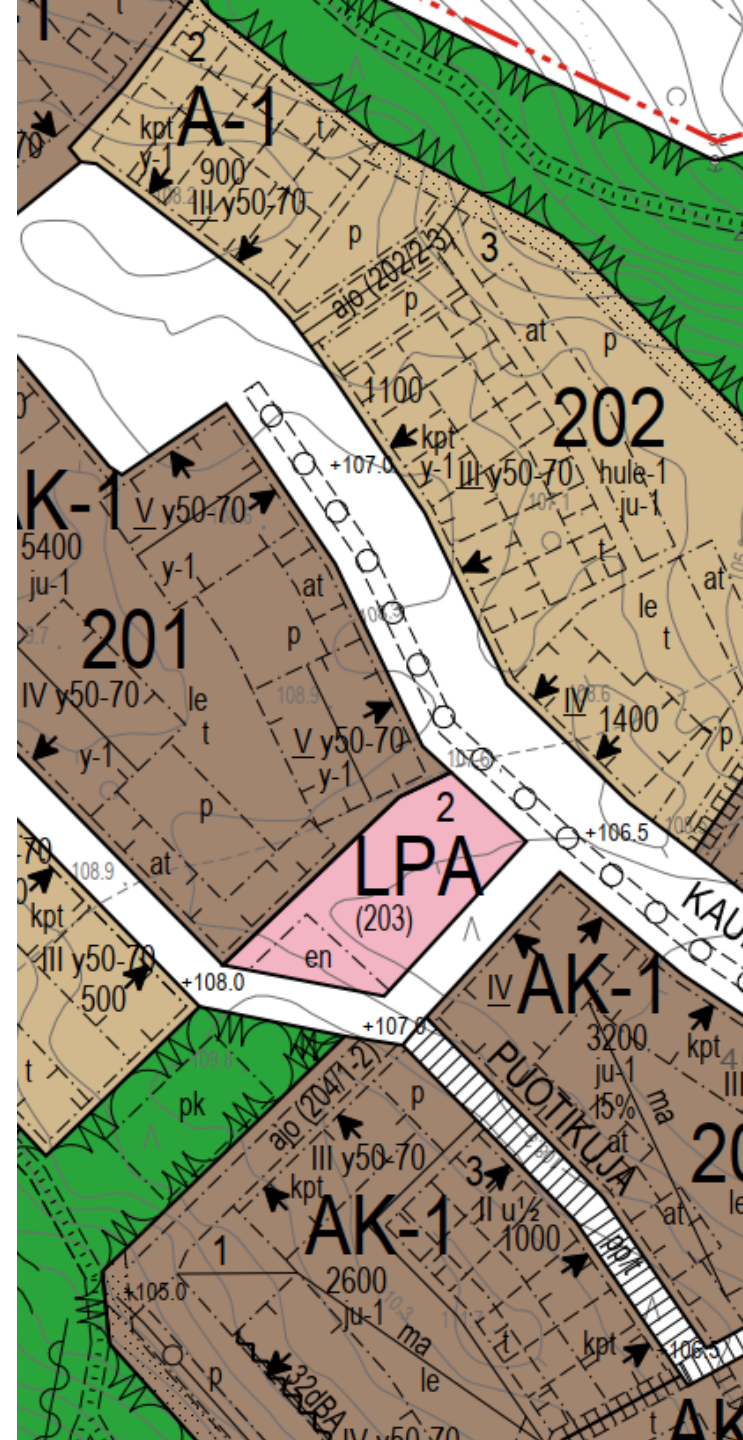
002 Niemenmaa

005 Kyosti

007 Naistenmatka

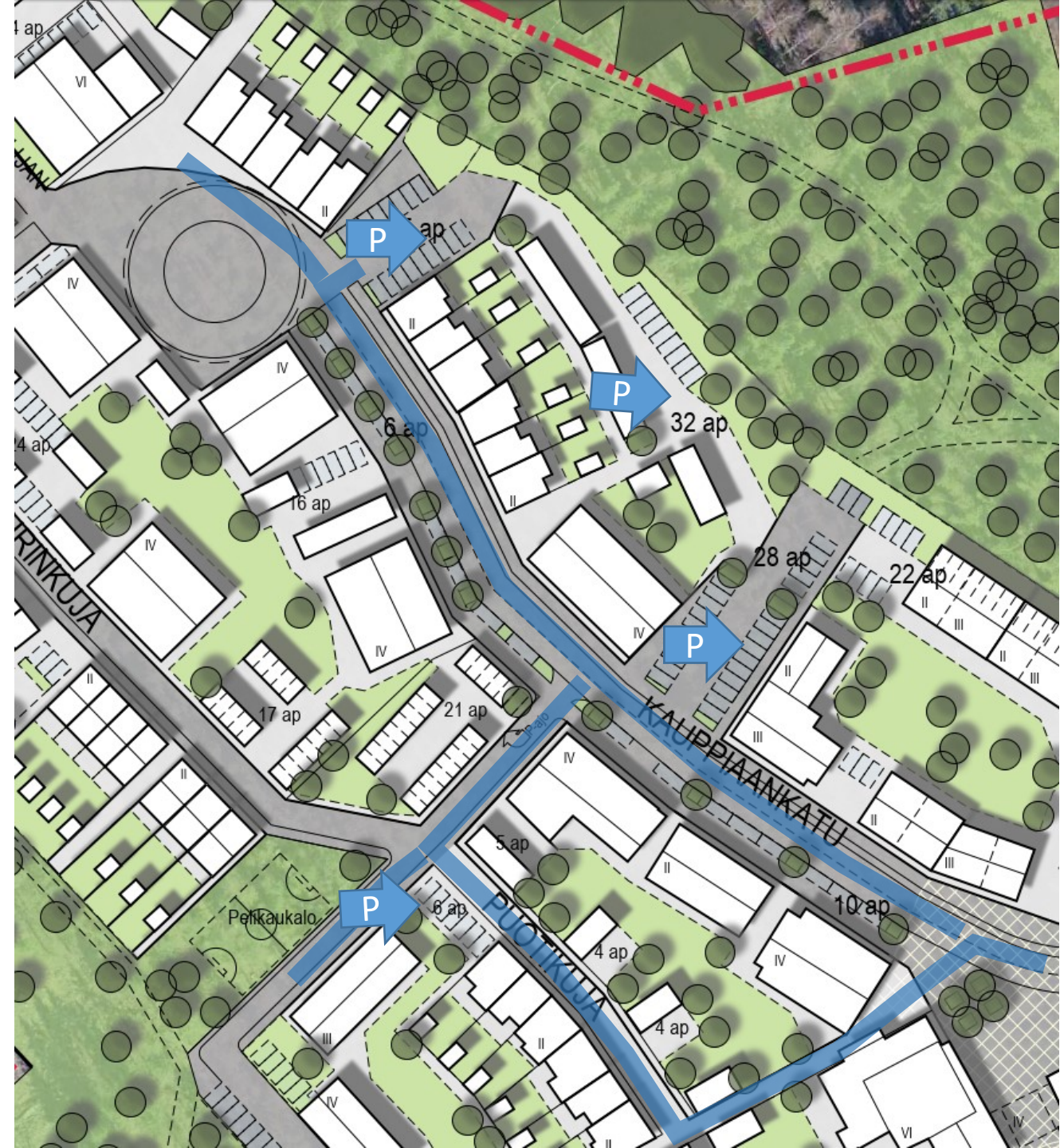
Asemakaavamerkintöjä

- ✓ Yleissuunnitelma (tontille 202-3)
- ✓ Kerrosluku II u1/2, III, IV, (monimuotoisuus)
- ✓ Kattokerros y50-70, u1/2 (monimuotoisuus)
- ✓ Kpt (kaupunkipientaloja, oma ovi, oma piha)
- ✓ Nuolimerkintä (katutilan raja)
- ✓ Rakennusalat (umpikortteli, suojaisa sisäpiha)
- ✓ Ro (joustava, tasainen jakautuminen)
- ✓ AP; 2/asunto
- ✓ Autosuoja lisä ro 15 k-m²
- ✓ Katon väri tiilen punainen
- ✓ Kattokulma 1:1,5
- ✓ Katon erikoismuoto y-1 (jyrkkä lape kadun puoli)
- ✓ Katon erikoismuoto II u1/2 (ullakko)
- ✓ Ju-1 (tumma tiili, värikatu)
- ✓ Hule-1 (pohjoiseen valunnan rajoittaminen)



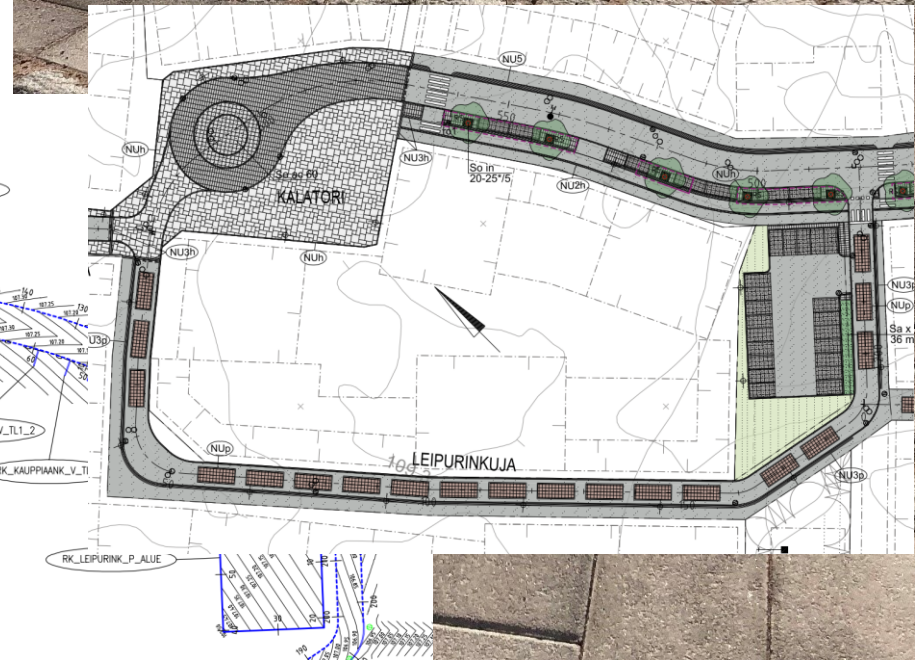
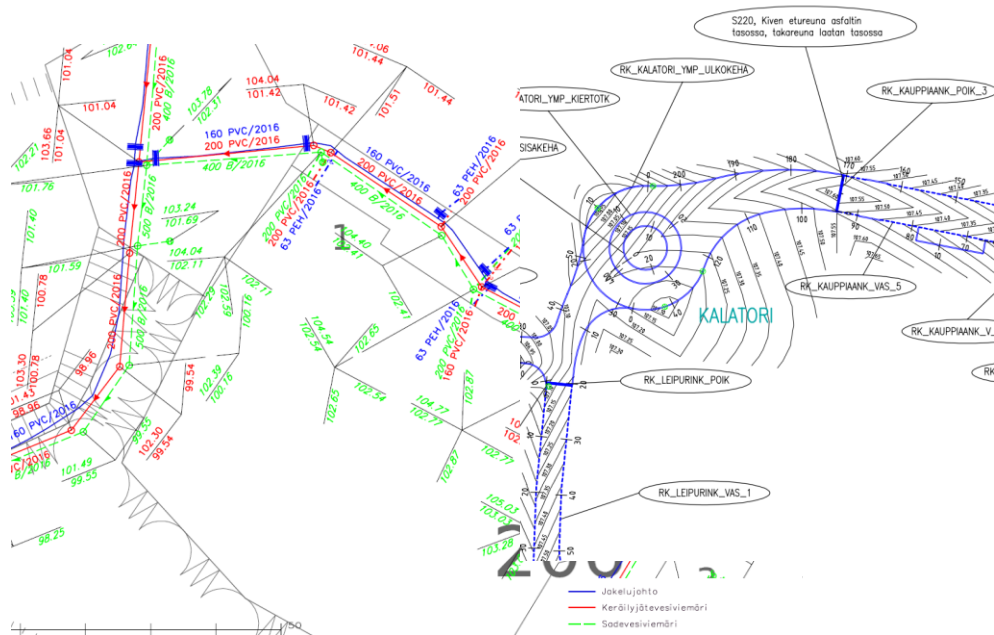
Autopaikoitus ja tonteille ajo

- Sijoittelu
 - Tonteilla keskitetysti
 - Asunnoittain kadulta 1. krs
- AK 1ap/85 k-m2
- Townhouse 2 ap/asunto
- Kadunvarsipysäköinti
- Keskustori autoton



Suunnittelun apuna

- ✓ Katuympäristösuunnitelma
- ✓ Tasauspiirustus
- ✓ Putket



Arvostelukriteerit

- Arkkitehtuurin omaperäisyys
- Variointi asunnoittain, väri, materiaali, aukotus
- Townhouse –henki, myös tontin 202-4 nelikerroksinen rakennusala
- Katuun liittyminen
- Laadukkaat julkisivumateriaalit
- Monipuolinen asuntojakauma, asumisen innovaatiot
- Kaavan mukaisuus, ei poikkeamia
- Toteutuskelpoisuus, suunnitelmiin pitää pystyä sitoutumaan



Leipurinkuja, "värireitti"
Pirkkala, Solja





Excursio
Adrienne Solserhof
Amsterdam, Haveneiland-Oost

Niemenmaa – Solja Tontit 202-2,3, 204-9

Tontinluovutus - Info

11.10.2023

Suunnitteluiloa ja lennokkaita ajatuksia!

