

Pukinmäenrannan toimitilatonttien tonttihaku - kysymykset ja vastaukset 15.4.2025

Kysymys 1:

Tontit 37229/4-5: Asiakas tarvitsee liiketilaa n. 5000-6000m² + olisi halukas tekemään samaan yhteyteen n. 2000 m² pääkonttorin. Voiko kaavaehdotuksessa ollutta kokonaisrakennusoikeutta nostaa 2000 m²:llä ja oikeuttaa KM-1 tontille myös toimistorakentamista?

Vastaus 1:

Rakennusoikeuden nostaminen on mahdollista, mikäli korttelin ulkorajoihin ei tule muutoksia. Lähtökohtaisesti rakentaminen tulisi toteuttaa korkeintaan kahdessa kerroksessa. Kilpailussa on mahdollista esittää KM-1-tonteille myös muuta toimitilaa kuin KM-1 kaavamerkinnän mukaista liiketilarakentamista edellyttäen, että hanke toteutetaan muuten pääsääntöisesti liiketilarakentamisena korttelin pääkäyttötarkoituksen mukaisesti. Tästä on tehty päivitys kilpailuohjelmaan.

Kysymys 2:

Varmistuksena, voiko ehdottaa pelkästään 37229/5 tai 37230/1 tonteille pt-kauppaa vai tuleeko ehdotus sisältää ratkaisu koko korttelialueelle (37229/4 ja 5 ja 37230/1,2,3,4)? Liitteitä 1 ja 2 voi tulkita hieman eri tavoin.

Vastaus 2:

Kilpailutuksessa on mahdollista esittää ratkaisuja myös mainituille yksittäisille tonteille. Erityisesti tämä on luontevaa tontilla 37230/1, muttei ole pois suljettua myöskään tontilla 37229/5, vaikkakin kyseisessä korttelissa ratkaisut vaativat todennäköisesti tonttien 37229/4-5 kesken sovittavia yhteisiä järjestelyjä mm. huollon osalta.

Kysymys 3:

Missä kulkevat korttelin 37230/1 itälaidan mainitut putkivaraukset?

Vastaus 3:

Putkivaraus on merkitty näkyviin kilpailutuksen materiaaleihin liittyvässä asemakaavakartassa (liite 4.2.). Putkivaraus kulkee kaavakartassa tontin itälaidassa (palloviiva-merkintä).

Kysymys 4:

Millä tavalla määritetään lopullinen maanvuokra? Lopullinen maanvuokran määräytymis/laskentatapa ei selvitä kilpailumateriaalista.

Vastaus 4:

Tontin vuotuinen maanvuokra on 5 % tontin markkina-arvosta. Tontin markkina-arvo määräytyy kilpailun toisessa vaiheessa tarjotun tonttikohtaisen rakennusoikeuden yksikköhinnan ja lopullisen asemakaavaan merkityn tontin rakennusoikeuden tulona.

Esimerkinomaisesti tontista 37230/1 tarjottu korkein rakennusoikeuden yksikköhinta on 650 eur/k-m². Tontin rakennusoikeus on 2 700 k-m². Vuotuinen maanvuokra on 650 eur/k-m² x 2 700 k-m² x 5 % = 87 750 eur.

Kysymys 5:

37230/1 Onko kerroskorkeutta tai rakennuksen harjakorkeutta säädelty?

Vastaus 5:

Kilpailumateriaaliin liittyvässä asemakaavakartassa (liite 4.2.) on merkitty suurin sallittu kerrosluku tonteilla, harjakorkeutta ei ole säädelty. Kyseisellä tontilla kerrosluvuksi on sallittu vain yksi kerros, mutta asiaan voi ottaa halutessa kantaa kilpailuehdotuksella. Lopullisen kerrosluvun osalta on keskeistä, että uusi rakentaminen sopeutuu mittakaavaltaan ympäristöönsä ja erityisesti kaava-alueen itäpuoliseen pientalorakentamiseen.

Kysymys 6:

Saako tontille 37230/1 toteuttaa pysäköintikellarin? Korttelialuekohtaisessa ja kaikkia korttelialueita koskevissa ohjeistuksissa on tältä osin ristiriitaisuutta.

Vastaus 6:

Alueelle ei ole mahdollista sijoittaa nykyisen maanpinnan tason alle ulottuvaa kellaripysäköintiä maaperäolosuhteista johtuen, mutta pysäköintiä on sallittua sijoittaa osaksi rakennusta esimerkiksi maantasokerroksen tasolle.

Kysymys 7:

Voiko tontin 37229/5 tilaa vaativan kaupan aluetta käyttää päivittäistavarakaupan huollon järjestämiseen?

Vastaus 7:

Kyllä. Tonttien 37229/4-5 osalta myös kaavaehdotuksen havainnekuva perustuu ratkaisuun, jossa kiinteistöillä on yhteisiä järjestelyitä huollon osalta. Mikäli kyseisille tonteille valitaan eri kilpailutuksessa eri toimijat, sovitaan huollon järjestelyistä kilpailun 2. vaiheen keskustelujen osana.

Kysymys 8:

Tontti 37229/5: Onko pihan pysäköintialueelle mahdollista tehdä 2 tonttiliittymää Jokilaaksonkadulle?

Vastaus 8:

Osalle tontin 37229/5 etelälaitaa on asemakaavassa osoitettu liittymäkielto, jotta kiertoliittymään ei aiheudu tonttiliittymistä jonoutumista, ja kiertoliittymän jonosta huolimatta tontilta pääsisi poistumaan Jokilaaksonkadulle. Jokilaaksonkadulle on myös osoitettu kaavassa puurivi, jolla on kaupunkikuvallista merkitystä toimitilatonttien laajojen pysäköintialueiden jaksottamisen kannalta.

Jokilaaksonkadulle asemakaavassa istutettavaksi määrätty puurivi ei todennäköisesti toteutuisi ilman liittymäkieltoa olevalla katuosuudella, mikäli ajoliittymiä tontille olisi kaksi. Tästä syystä katuosuudelle ei ole mahdollista osoittaa kahta liittymää.