



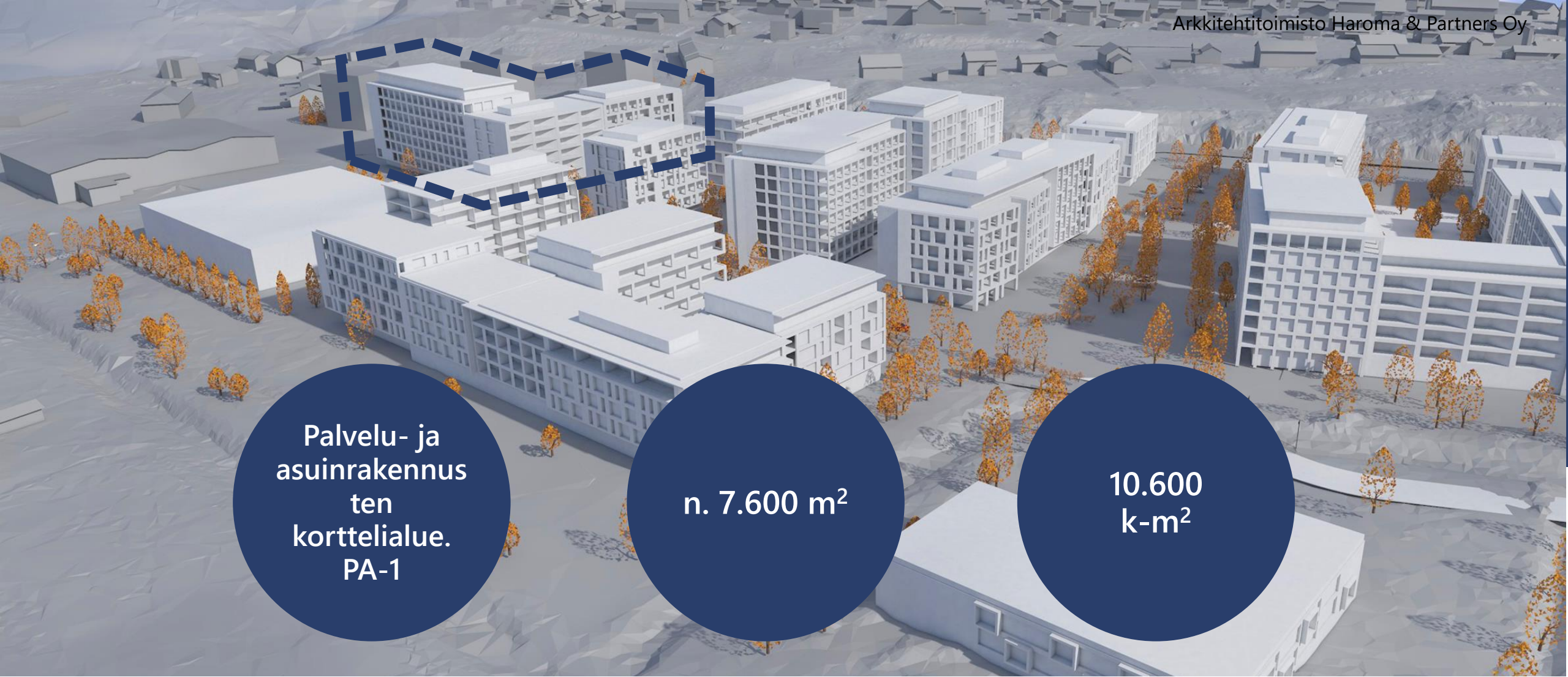
SENAATTI

Turku, Pukkila palvelu ja asuinrakennustontti

Uuden Pukkilan asuinalueen
rauhallisessa ja luonnonläheisessä
reunassa



Tietoa Finland Oy. Hartela. Luonnoskuva Turun Pukkilan alueen suunnitelmista.



Palvelu- ja
asuinrakennus
ten
korttelialue.
PA-1

n. 7.600 m²

10.600
k-m²

Voimassa oleva asemakaava,
rakentamiskelpoinen 6/2023

Myytävän määrään
pinta-ala yhteensä

Rakennusoikeus

Sisällysluettelo

1. Turun Pukkila
2. Myyntikohteen yleistiedot
3. Asemakaava
4. Pysäköinti
5. Yhteisjärjestelyt ja rasitteet
6. Maaperä
7. Maankäytösopimus ja rakennukset
8. Kaupan keskeiset ehdot
9. Myyntiprosessi ja aikataulu
 - 10.1 Indikatiiviset tarjoukset
 - 10.2 Sitovat tarjoukset
 - 10.3 Kaupan loppuun saattaminen
10. Projektipankin sisältö
11. Muuta huomioitavaa

Kohteen sijainti

Myytävä tontti sijaitsee Turun Pitkämäessä, Pukkilan uudella asuinalueella.





1. Turun Pukkila



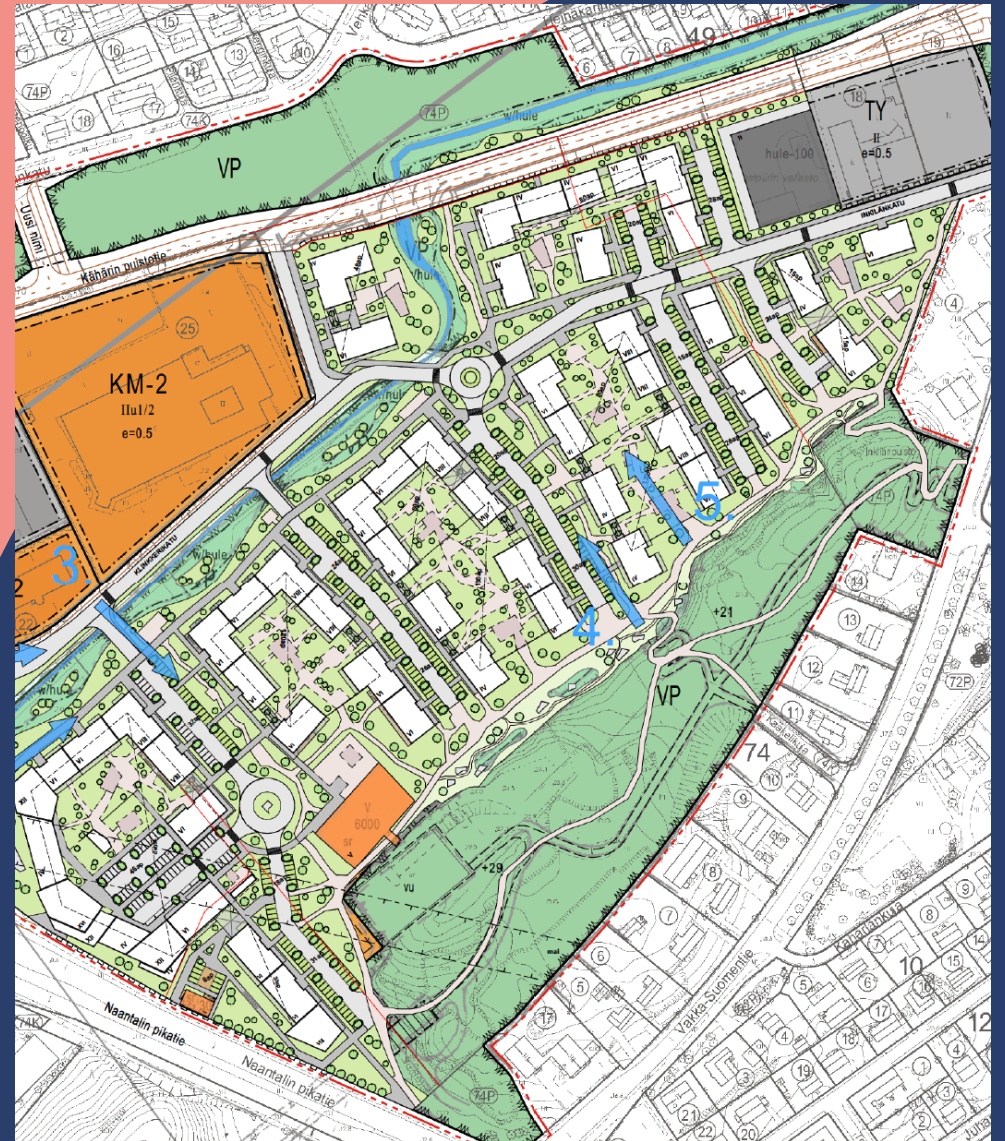
Turun Pitkämäen Pukkilaan, vanhalle teollisuusalueelle, on rakentumassa uusi kaupunginosa yli 2000 asukkaalle. Turun kauppatorille on matkaa reilu pari kilometriä ja päärautatieasema on alle kilometrin päässä.

Alueen vieressä olevassa Manhattan kauppakeskuksessa on päivittäistavarakaupat, ravintola, urheilu ja muut palvelut lähellä. Lähin peruskoulu ja päiväkoti ovat muutaman sadan metrin päässä tontilta.

1. Turun Pukkila

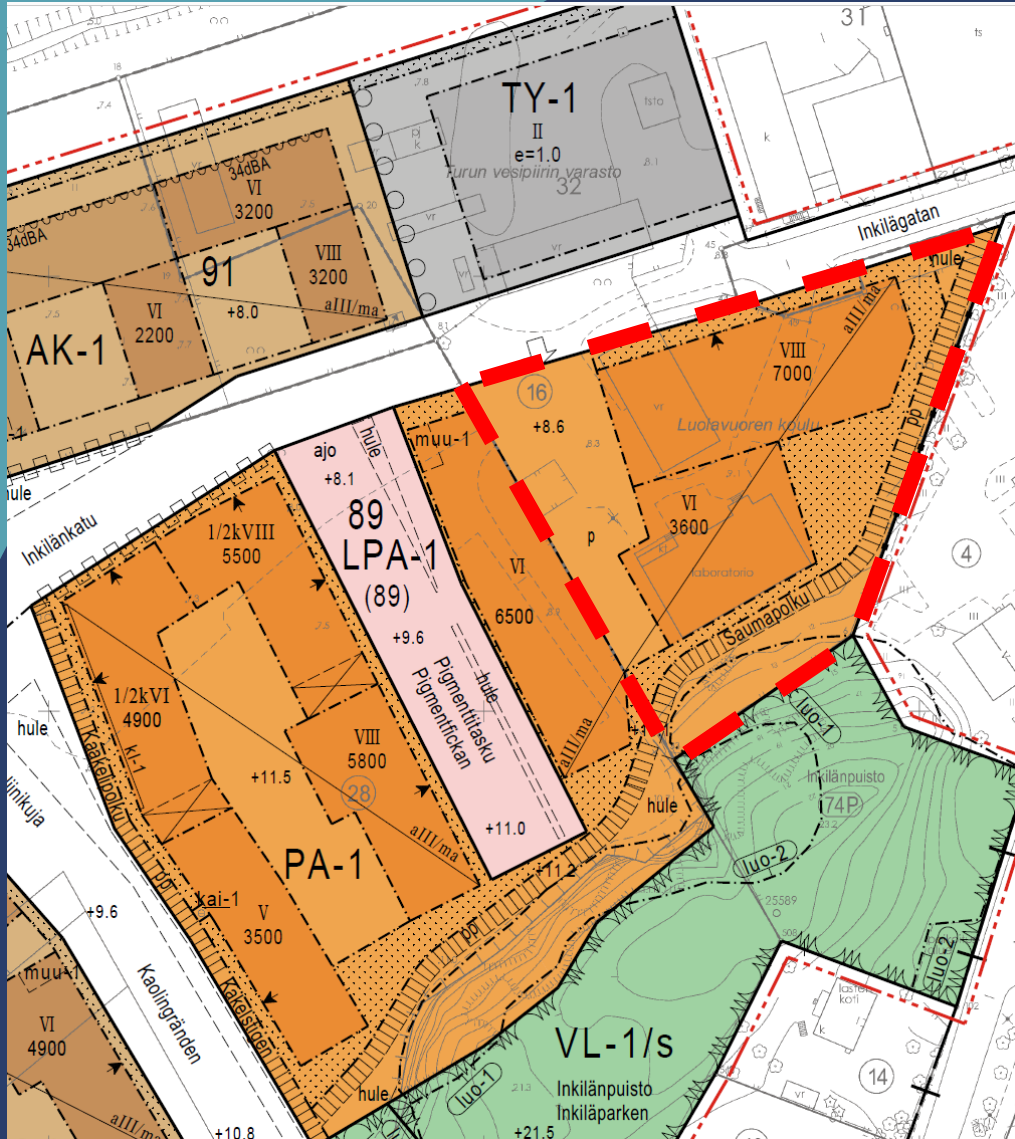
Pukkilan alueella on lähtenyt useita rakennushankkeita liikkeelle. Myytävä tontti sijaitsee rakennettavan alueen itäpäässä, rauhallisella omakotitalojen ympäröimällä alueella. Tontti rajautuu etelästä luonnontilaisena säilytettävään lähivirkistysalueeseen ja idästä olemassa oleviin asuintontteihin. Pohjoispuolelle on varaus Robertsin enintään kaksikerroksiselle varastorakennukselle jonka julkisivun tulee olla tiiltä. Rakennusten ylemmistä kerroksista kolmeen ilmansuuntaan hyvät ja vehreät näkymät lähivirkistysalueella ja omakotitaloalueiden ylle.

Alueen katuverkko valmistuu vuonna 2024 mutta myytävälle tontille pääsee tätä ennen olemassa olevaa katuverkkoa pitkin



2. Myyntikohteen yleistiedot

Kaupunki	Turku
Kaupunginosa	Pitkämäki
Kortteli	89
Kiinteistötunnus	853-74-74-4 (määräala) 853-74-9901-0 (määräala)
Korttelin pinta-ala	noin 7 600 m ²
Rakennusoikeus	10.600 k-m ²
Asemakaava	17.10.2020 vahvistettu asemakaava
Kaavamerkintä	PA-1 (Palvelu- ja asuinrakennusten sekä näiden yhdistelmien korttelialue. Enintään 25 % sallitusta kerrosalasta voidaan käyttää liike- ja toimistotilojen rakentamiseen..)
Omistaja	Suomen valtio

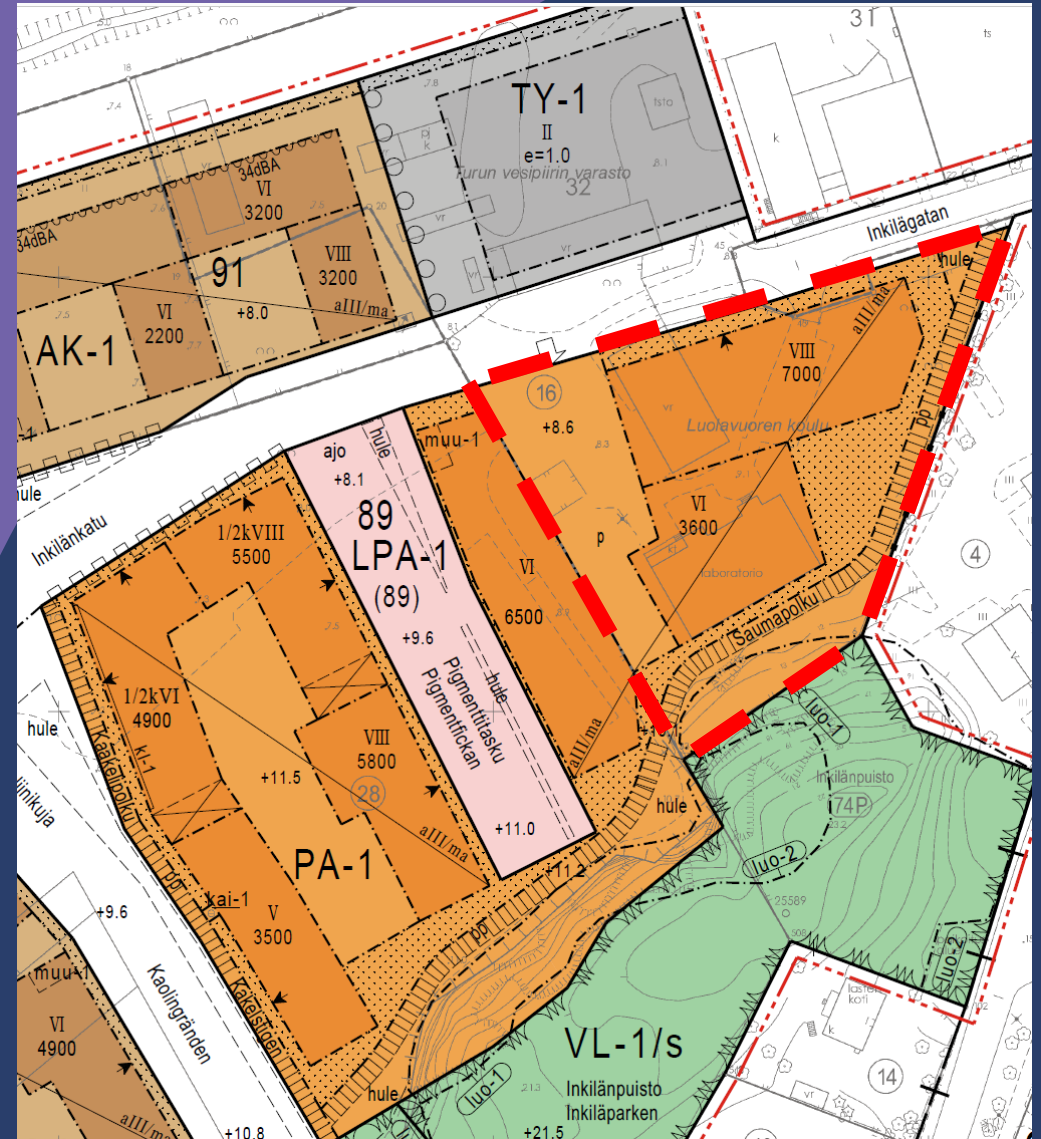


Myytävä alue

3. Asemakaava

- Asemakaava lainvoimaistunut 17.10.2020
- Kaavamerkintä PA-1, Palvelu- ja asuinrakennusten sekä näiden yhdistelmien korttelialue. Enintään 25 % sallitusta kerrosalasta voidaan käyttää liike- ja toimistotilojen rakentamiseen
- Koko rakennusoikeuden voi käyttää asumiseen
- Kaksi rakennusala
- 7000 k-m², 8 kerrosta
- 3600 k-m², 6 kerrosta
- Rakennusalat mahdollistavat enemmän rakennusoikeutta kuin kaava sallii, millä on haluttu tuoda joustoa suunnitteluvaiheeseen

Kaavakartta ja kaikki kaavamääräykset saatavilla projektipankista

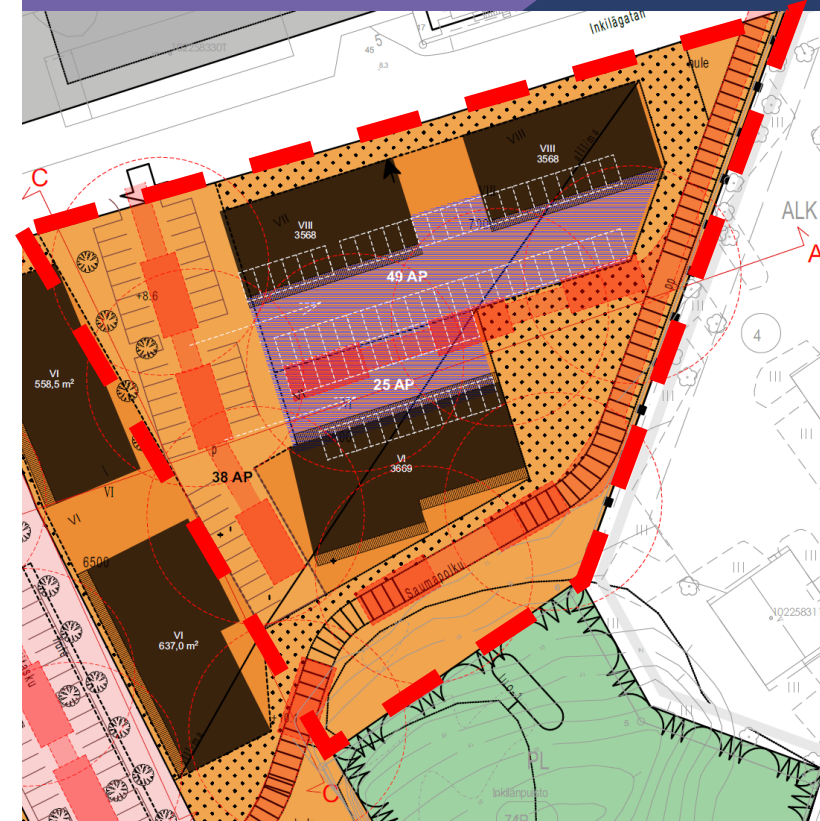





 Myytävä alue

4. Pysäköinti

- Pysäköinti on omalla tontilla osin pintapaikoitukseksi ja osin pihakannen alla sijaitseviin pysäköintitiloihin
- Vieraspysäköintipaikat korttelin yhteisellä pysäköintialueella

Projektipankista alustava tutkielma pysäköinnin järjestämisestä



-  Senaatin tontin autopaikat LPA-alueella (20 kpl)
-  pihakansi (kellarin parkkipaikat ja ajo kellarin valkoisella katkoviivalla)
-  pelastustie

SALLITTU RAKENNUSOIKEUS

Senaatin tontti: 3600 + 7000 = 10 600 k-m²

ASUNNOT:

Asunto k-m² = 0,83 x k-m²
Asuntojen keskipinta-ala = 45,0 m²

Senaatin tontti: asunto k-m² = 0,83 x 10 600 k-m² = 8789 k-m²
asuntojen lkm = 8789 / 45,0 = n. 195 kpl

AUTOAIKKALASKELMA

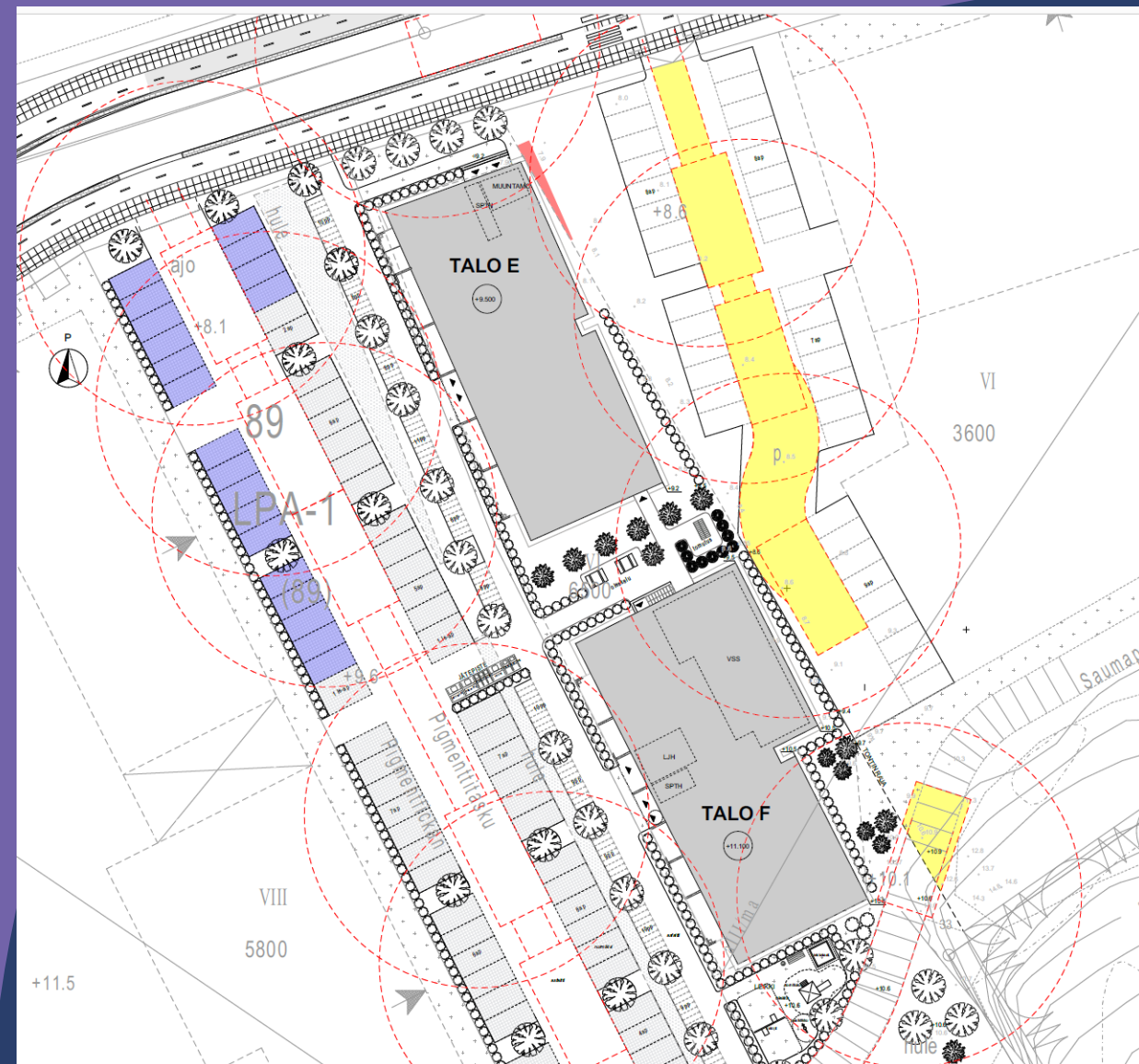
Talot A-F: 294 ap
(asemakaavan vaatima määrä n. 290 ap)

Senaatin tontti: 112 ap
asemakaavan vaatima määrä:
1 ap / 120 k-m² = 10 600 / 120 = n. 89 ap
+ 1 vieras ap / 10 asuntoa = n. 20 ap
= yhteensä n. 109 ap

5. Yhteisjärjestelyt ja rasitteet

- Korttelin toisen toteuttajan Hartelan kanssa on laadittu yhteisjärjestelysopimus
- Hartela toteuttaa vieraspaikat korttelin yhteisellä LPA alueella, 20 autopaikkaa
- Vieraspaikat maksetaan sopimuskorvauksena 130.000 € (20 kpl * 6.500 euroa), kun autopaikat ovat valmistuneet ja ensimmäinen myytävälle tontille valmistuva rakennus otetaan käyttöön
- Hartela rakentaa väliaikaisen pelastustien ja käyttää tonttia rakentamisaikana yhteisjärjestelysopimuksen mukaisesti

Yhteisjärjestelysopimus liitteineen saatavilla projektipankista



 AUTOPAIKKARASITE: 20 AUTOPAIKKAA

 RASITE RAKENTEIDEN ULOTTAMISEKSI TOISEN KIINTEISTÖN ALUEELLE

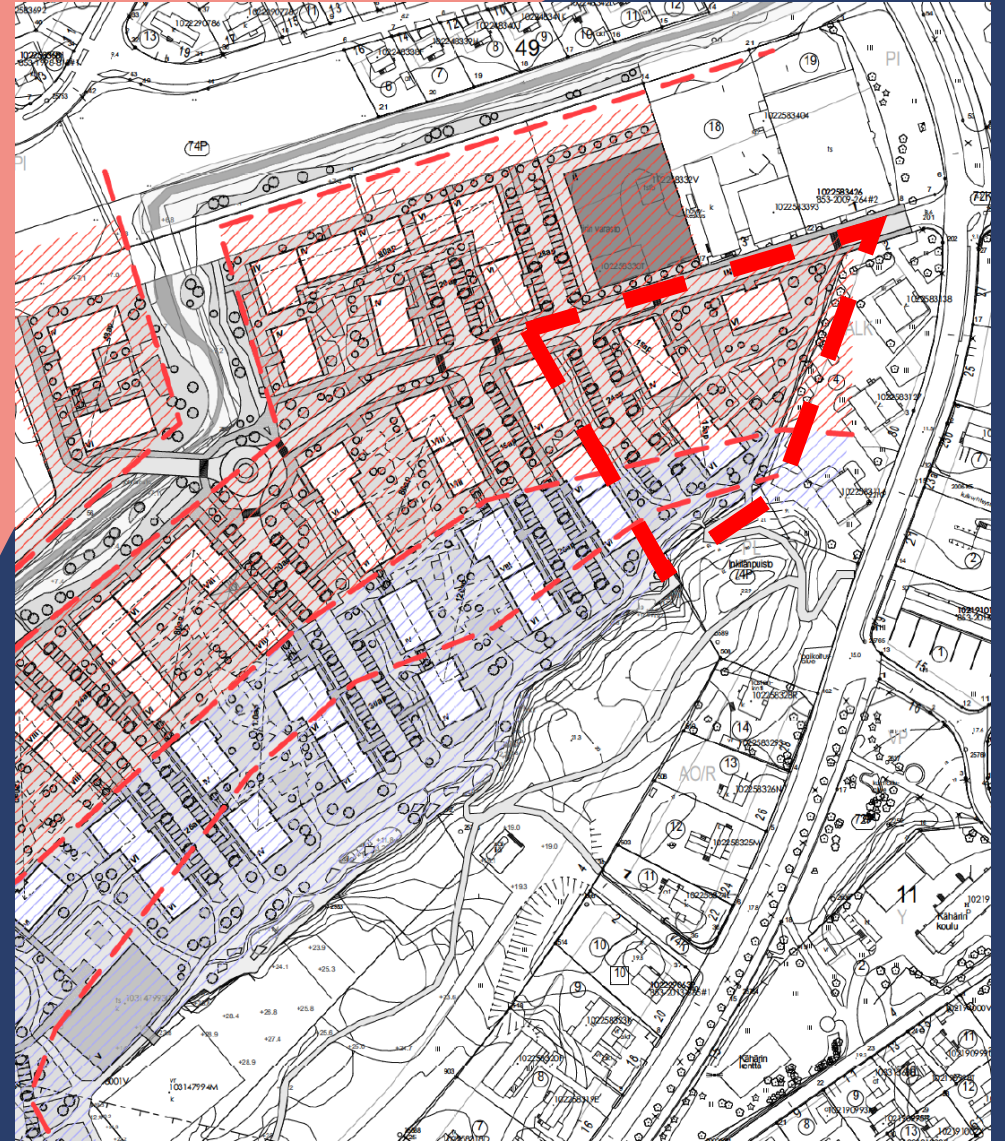
 PELASTUSTIERASITE

6. Maaperä

- Tämän hetkisen tutkimustiedon perusteella kohteessa ei ole todettu kunnostusta vaativia haitta-ainepitoisia maa-aineksia. Mikäli alueella todetaan kunnostusta vaativia haitta-ainepitoisia maa-aineksia, Myyjä korvaa Ostajalle viranomaisen kohteelle asettaman kunnostustavoitteen ylittävien haitta-ainepitoisten maa-ainesten aiheuttamat suorat lisäkustannukset siten, kuin tarjouspyyntömateriaaleissa olevassa Kauppakirjan luonnoksessa on kirjattu
- Alueella on todettu paikoin jätejakeita. Kaupan kohteen maaperässä mahdollisesti olevien jätejakeiden ja vanhojen rakenteiden (esim. käytöstä poistettava kunnallistekniikka, johdot, putket, pylväät, asfaltoinnit, perustukset tms.) poistamisesta ja poistoon liittyvistä kustannuksista vastaa ostaja
- Tontti ei sijaitse luokitellulla pohjavesialueella eikä tiedossa ole sulfidisavea

6. Maaperä

- Maaperässä sijaitsevat tiedossa olevat johdot ilmenevät johtokartasta
- Maaperätutkimusten yhteenvetoraportti (Golder 2018) löytyy projektipankista
- Projektipankissa maaperätutkimukset vuodelta 1990



7. Maankäyttösopimus ja rakennukset

Maankäyttösopimuksen mukaisesti ostaja sitoutuu toteuttamaan tontilla sijaitsevan Saumapolun jalankulku ja pyöräily – yhteyden kortteleiden asuinrakentamisen yhteydessä. Kaupunki saa Saumapolun alueelle korvauksetta kulkurasiteoikeuden ja vastaa Saumapolun kunnossa- ja puhtaanapidosta.

Tontilla sijaitsee vanha puinen varastorakennus jota ei ole vuokrattu. Lisäksi tontilla sijaitsee puurunkoinen ja tiiliverhottu yksikerroksinen entinen vesilaboratorio, jossa toimii nyt Turun kaupungin kouluyksikkö. Koulu muuttaa pois viimeistään 30.6.2023 jonka jälkeen tontille pääsee rakentamaan. Tontilla olevien rakennusten purku kuuluu ostajalle. DD materiaalissa on tarkemmat tiedot purettavista rakennuksista sekä koulun vuokrasopimus.



8. Kaupan keskeiset ehdot

- Kauppakirjaluonnos on projektipankissa
- Kauppahinta maksetaan kaupan allekirjoituksen yhteydessä
- Pilaantuneisiin maihin liittyen vastuut kauppakirjaluonnoksen mukaan
- Ostajalle siirtyy maankäyttösopimuksen velvoitteet, Saukonpolun rakentaminen
- Ostajalle siirtyy yhteisjärjestelysopimuksen velvoitteet, mm. autopaikkojen maksaminen

9. Myyntiprosessi, tarjous

Sitovat ostotarjoukset pyydetään toimittamaan ke 16.11.2022 klo 14.00 mennessä klo 14.00 mennessä sähköpostitse senaatti@senaatti.fi. Sähköpostiin otsikko "Turku Pukkila PA-1, KM0968". Myöhästyneitä tarjouksia ei hyväksytä. Tarjousten tulee olla voimassa 31.1.2023 asti.

Sitovat tarjoukset pyydetään jättämään koko korttelia koskien perustuen tähän myyntiesitteeseen ja materiaalipankissa tarjottuihin tietoihin.

Tarjouksen tulee sisältää vähintään seuraavat tiedot:

1. Sitova kokonaistarjous ja erikseen esitettynä kunkin tilatyypin osalta (€/ k-m²) nettona (esim. toimisto/liiketila/asuminen)
2. Ostajan kuvaus ja ostajan mahdollisesti esittämän toisen ostajatahon kuvaus
3. Kaikki keskeiset ehdot kaupan täytäntöön panemiseksi (rahoitus, hyväksynnät, muut mahdolliset)



Huom. Ostajien (yritys tai yritysryhmän jäsenet) tulee täyttää soveltuvuutta koskevat vähimmäisvaatimukset;

- Taloudelliset ja rahoituskelliset edellytykset toteuttaa hanke
- Verot ja muut julkiset maksut on suoritettu
- Ostaja on rekisteröitynyt lainsäädännön edellyttämiin rekistereihin (mm. kaupparekisteri, ennakkoperintärekisteri, työnantajarekisteri, alv-velvollisten rekisteri)

9. Myyntiprosessi, kaupan loppuun saattaminen

- Sitovien tarjousten pohjalta myyjä kutsuu yhden tai useamman tahon kauppaneuvotteluihin
- Neuvottelujen jälkeen Senaatti hakee hallituksen päätöksen, jonka jälkeen on tavoitteena allekirjoittaa kiinteistökauppa 16.12.2022



10. Projektipankin sisältö

Tunnukset projektipankkiin saa pyytämällä ne erikseen Kirsi.Lotjonen@senaatti.fi
Ilmoitathan pyynnön yhteydessä nimen, sähköpostiosoitteen, yrityksen nimen ja postiosoitteen.

1. Myyntiesite

- Myyntiesite Turku Pukkila PA-1

2. Asemakaava

- Asemakaavaselostus 1785624.pdf
- 4683-2016KaavakarttaID6452-Voimaantulo.pdf
- Pukkilan asemakaavamuutos esittely 2019 -esitys

3. Kiinteistötiedot

- Kartta myynnin kohteesta: Kortteli 89 PA-1 kartta ja pinta-alat.pdf
- Lainhuutotodistus, rasisustodistus, kiinteistörekisteriote
- Alustava yhteisjärjestelysopimus Pukkila Turku_allekirjoitettu.pdf
- Johtokartta.pdf
- Johtokartta ilman asemakaavaa taustalla.pdf

5. Rakennuspiirustukset ja maaperätutkimukset 1990

5. Maaperä

- Tiivistelmäraportti ympäristötekniiset maaperätutkimukset. Golder 7.3.2018

6. Valokuvia tontilta

7. Kauppakirjaluonnokset

- Kauppakirjaluonnos

11. Muuta huomioitavaa

- Myyjä pidättää oikeuden oikaista tässä myyntiesitteessä, muussa kirjoitetussa materiaalissa tai suullisesti esitetyissä tiedoissa olevaa informaatiota.
- Myyjä ei vastaa tässä myyntiesitteessä esitettyjen tietojen tai muun kirjallisesti tai suullisesti toimitetun materiaalin oikeellisuudesta ostajalle tai heidän neuvonantajilleen.
- Myyjä pidättää oikeuden harkinnanmukaisesti ja ilman velvollisuuksia potentiaalisia ostajia kohtaan muuttaa prosessiehtoja milloin tahansa, hylätä jonkin tai kaikki tarjoukset sekä päättää neuvottelut tai keskustelut ilman erityistä syytä.
- Jokainen kiinnostunut taho on vastuussa kaikista omista kustannuksistaan omasta toiminnastaan ja neuvonantajiansa palkkioista liittyen mahdolliseen transaktioon, myös siinä tapauksessa, että myyjä päättäisi lopettaa transaktioprosessin eikä toteuttaisi mahdollista transaktiota.

Yhteystiedot

Otto Virenius

Senaatti-kiinteistöt, kiinteistökehityspäällikkö

otto.virenius@senaatti.fi

040 7188028

Projektipankkitunnusten tilaus:

Kirsi Lötjönen

Senaatti-kiinteistöt, kiinteistöassistentti

Kirsi.Lotjonen@senaatti.fi





SENAATTI