



SIILINJÄRVI



## Vuorela 1 kortteli 6176

### Rakennuspaikkahakuohjeet

## Sisältö

1. Yleistä .....	3
2. Rakennuspaikan hakeminen.....	4
3. Valinta.....	4
4. Alueen yleissuunnitelma .....	4
5. Luovutusehdot.....	6
6. Liitteet.....	7
<b>Vuorela 1, kortteli 6176 Asemakaavan muutos, kaavatunnus 749 6113 .....</b>	<b>7</b>

## 1. Yleistä

Hakuohjeet koskevat Vuorela 1 asemakaavan alueella olevaa asuinkerrostalojen rakennuspaikkoja korttelissa nro 6176.

Tavoitteena on löytää taajamakuvallisesti, arkkitehtonisesti ja asuinmiljöön kannalta laadukkaat sekä talotyypiltään yhtenäiset ja innovatiiviset kestävän rakentamisen periaatteen mukaiset ratkaisut.

Alueen sijainti vilkkaiden liikenneväylien välissä asettaa suunnittelulle ja toteutukselle vaatimuksia, jotka on tarkasti määritelty asemakaavassa. Liikennemuutokseen liittyvät häiriötekijät tulee minimoida. Sekä oleskelualueiden ja parvekkeiden ulkomelutasossa että asuntojen sisämelutasossa tulee päästä ohjearvojen alapuolelle. Myös ilmanvaihdossa on huomioitava liikenteen aiheuttamat hiukkaspäästöt.

Rakennuspaikat on esirakennettu Siilinjärven kunnan toimeksiannosta ja kunnallisteknisten putkilinjojen rakennustyöt ovat vielä toteuttamatta. Rakennuspaikkojen ja niihin liittyvien piha-alueiden kohdalla on painopenkka kunnallisteknisten putkilinjojen kohdalla maan tiivistämiseksi.

Kerrostalojen rakennuspaikat ovat alustavien maaperätutkimusten mukaan paalutettavia ja rakennuspaikan saajan on suunniteltava ja toteutettava rakennuksen perustamistapa tarkempien pohjatutkimusten tulosten perusteella.

Paikoitusalue on järjestettävä asemakaavassa osoitetulle yhdelle yhteiselle alueelle, joka muodostuu asemakaavan mukaisesta autopaikkojen korttelialueesta (LPA-7) ja rakennuspaikoille sijoittuvista ohjeellisista pysäköintialueista (p). Rakentajan on esitettävä suunnitelma paikoitusalueen järjestämisestä sekä autopaikkalaskelma, jossa on eritelty yhteiselle autopaikkojen korttelialueelle ja omalle rakennuspaikalle sijoittuvat autopaikat.

Rakennuspaikkojen rakennusoikeudet ovat 2 100 – 2 700 k-m<sup>2</sup> ja kerrosluvut rakennuspaikoilla ovat 5-7 ja kaavassa osoitettua kerroslukua on noudatettava yhtenäisen ratkaisun mahdollistamiseksi. Kaavanmukaisesta rakennusoikeudesta on rakennuspaikoilla käytettävä vähintään 90%. Rakennuspaikkokohtaiset rakennusoikeudet ja tiedot löytyvät sähköisestä rakennuspaikkapalvelusta. Rakennuspaikat ovat ostettavissa tai vuokrattavissa, jolloin vuokrahintana käytetään 8 % myyntihinnasta.

Alueen rakentaminen ja toteuttaminen aloitetaan luovuttamalla rakennuspaikat järjestyksessä hakijoille korttelin eteläpäädyistä alkaen, jotta pihatoimintojen toimivuus, asumismukavuus ja talojen yhteensovittaminen toteutuu parhaalla mahdollisella tavalla.

## 2. Rakennuspaikan hakeminen

Rakennuspaikat luovuttaa Siilinjärven kunta.

Rakennuspaikkoja haetaan sähköisen rakennuspaikkapalvelun kautta. Sähköisen rakennuspaikkapalvelu löytyy alla olevasta osoitteesta:

<https://kartta.siilinjarvi.fi/IMS/fi/?REQUEST=SiteSearch&Base-map=MML%20taustakartta>

Tai menemällä osoitteeseen:

<https://kartta.siilinjarvi.fi/ePermit> --> Tonttihaku

## 3. Valinta

Rakennuspaikkoja voi hakea jättämällä rakennuspaikkahakemuksen sähköisessä rakennuspaikkapalvelussa 21.9.2022 asti, jonka jälkeen tehdään rakennuspaikkapäätökset.

Mikäli samalle rakennuspaikalle on monta hakijaa suorittaa kunta arvonnin, jonka perusteella rakennuspaikkojen saajat valitaan.

Rakennuspaikkojen luovuttamisesta päättää kunnanjohtaja, jolla on oikeus hyväksyä tai hylätä hakemus.

## 4. Alueen yleissuunnitelma

Alueella on voimassa 17.6.2021 hyväksytty Vuorela 1 asemakaava.

[https://storage.googleapis.com/siilinjarvi-production/2021/06/d70332b2-vuorela-1\\_ak\\_17052021\\_kv17062021\\_hyvaksyty.pdf](https://storage.googleapis.com/siilinjarvi-production/2021/06/d70332b2-vuorela-1_ak_17052021_kv17062021_hyvaksyty.pdf)

Vuorela 1 kaavaselostus:

[Osallistumis- ja arviointisuunnitelma \(storage.googleapis.com\)](#)

Rakennuspaikkojen hakijat ja rakennuspaikkojen saajat sitoutuvat yhteen yhteiseen vaativan pätevyysluokan suunnittelijaan, joka luo alueelle yleissuunnitelman rakentamisen perustaksi. Suunnittelija on rakennuspaikkojen saajien yhteisesti sopima ja se on hyväksyttävä kunnassa. Yleissuunnitelma on myös ennen rakentamisen aloittamista hyväksyttävä kunnassa. Mahdolliset myöhemmin rakentamishankkeeseen ryhtyvät ovat velvollisia noudattamaan tätä alueelle tehtyä yleissuunnitelmaa.

Suunnitelmasta on käytävä esille:

- Rakentamisen sovittaminen taajamakuvaan sekä maaston korkeuseroihin:
  - o rakennusten korkeudet, kerrosluvut, korkeusasemat, rakennusten massoittelu;
  - o maastoon porrastaminen;
  - o autosuojat;
  - o pengerrykset, muurit, aidat, pergolat ym;
  - o oleva istutettava puusto sekä muu kasvillisuus;
  - o hulevesien johtaminen.
- Liikkumisen turvallisuus ja sujuvuus:
  - o esteettömyys,
  - o jalankulku- ja kevyenliikenteen järjestelyt,
  - o yhteydet rakennuksista autopaikoille, varasto- ja jätehuoltotiloihin, leikki- ja oleskelualueille,
  - o korttelin sisäisten ajo- ja kulkuteiden toimivuus ympäri vuoden mm. lumitila,
  - o palo- ja pelastusturvallisuusratkaisut.
- Liikennemelun (VT5 moottoritie ja Vuorelantie) huomioon ottaminen ja torjuminen:
  - o kerrostalojen ja autosuojien sijoittuminen ja yhteen rakentaminen yhtenäisen meluesteen muodostamiseksi
  - o asuntojen, parvekkeiden ja pihojen suuntaus;
  - o rakennettaessa vaiheittain.
- Paikoitus ja oleskelupihat tulee erottaa toisistaan. Esitettävä suunnitelma miten paikoitusjärjestelyt toteutetaan, autopaikkalaskelma rakennuspaikoittain ja niiden sijoittuminen yhteiselle pysäköintialueelle
- Julkisivumateriaalit tulee valita ympäristön ja kestävän rakentamisen periaatteita noudattaen ja niiden tulee olla koko korttelin alueella yhteensopivat materiaalit ja -värit.
- Suunnitelma vaiheistuksesta, eli selvitys rakentamisen etenemisestä on esitettävä

## 5. Luovutusehdot

Kohteet luovutetaan hakemusten perusteella. Mikäli samalle rakennuspaikalle on enemmän kuin yksi (1) hakemus, suorittaa kunta arvonnin, jonka perusteella rakennuspaikka luovutetaan.

Lopulliseen luovutussopimukseen sisältyy rakentamisvelvoite, jolla rakennuspaikan omistaja tai haltija sitoutuu rakentamaan asemakaavan, rakennusjärjestyksen ja hyväksytyjen piirustusten mukaisen uudisrakennuksen siihen valmiusasteeseen, että rakennusvalvontaviranomainen voi siinä suorittaa rakennusluvan edellyttämän hyväksyttävän käyttöönottokatselmuksen.

Kunta pidättää oikeuden hylätä saadut hakemukset.

Luovutusehtoina käytetään kunnan noudattamia myynti- ja vuokrausehtoja luovutusmuodosta riippuen. Kunnalla on oikeus täydentää ehtoja.

Hyväksytyyn tarjoukseen tekijän kanssa voidaan tehdä varaussopimus tai lopullinen sopimus. Sopimus on tehtävä yhden (1) kuukauden kuluessa luovutuspäätöksestä. Varausmaksu 3 500€. Varausmaksu on maksettava viimeistään varaussopimuksen allekirjoitustilaisuudessa. Maksu huomioidaan osana kauppahintaa (käsiraha) lopullisen kaupanteon yhteydessä. Mikäli kohteesta tehdään vuokrasopimus, hyvitetään varausmaksusta kerrostalorakennuspaikan varausmaksun 3 500 euroa yli menevä osa. Varauksesta on mahdollista jatkaa pakottavassa tarpeessa toisella vuodella maksamalla toisen vuoden varausmaksu 3 500€.

Varaussopimus on voimassa enintään vuoden tarjouksen hyväksymispäätöksestä, jonka kuluessa rakennuspaikan saajalla on aikaa järjestää hankkeen suunnittelu ja rahoitus siihen vaiheeseen, että rakennuslupaa voidaan hakea. Varaussopimus ei oikeuta hakemaan rakennuslupaa vaan lopullinen luovutussopimus (kauppakirja tai vuokrasopimus) tulee olla tehtynä ennen rakennusluvan hakemista. Varausmaksua ei palauteta, mikäli varaus raukeaa tai mikäli varaaja myöhemmin luopuu rakennuspaikastaan.

Lopullisen luovutussopimuksen teon yhteydessä kunta perii lohkomiskustannukset.

## 6. Liitteet

Rakennuspaikan kaavakartta ja kaavaselostus on saatavissa sähköisesti kunnan nettisivuilta osoitteesta:

<https://www.siilinjarvi.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaavoitus/voimassa-olevat-kaavat/asemakaavat/>

### **Vuorela 1, kortteli 6176**

### **Asemakaavan muutos, kaavatunnus 749 6113**

Lisämateriaaleja esirakentamisen osalta yleissuunnitelman tekemiseen toimitetaan Siilinjärven kunnan toimesta hakijoille erikseen.