

TONTINLUOVUTUSKILPAILU

Ikääntyvien yhteisöllinen asuminen

Huntukuusamankuja 4

Tontti 2255-4

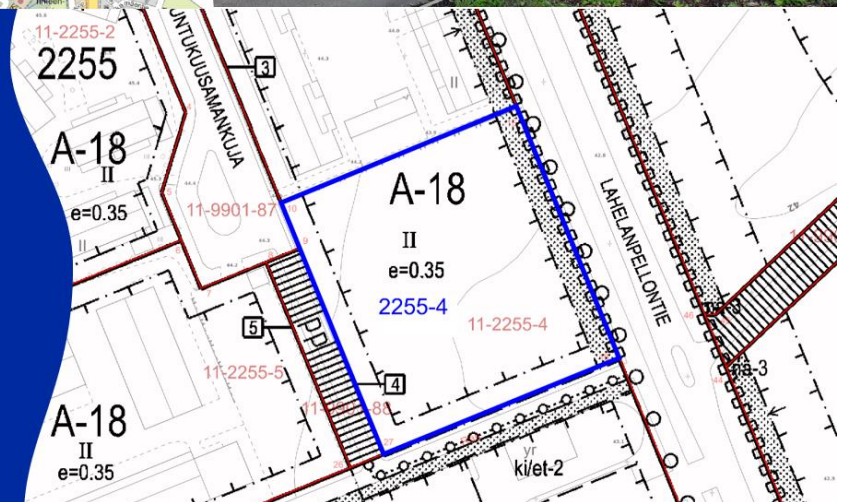
Lahelanpelto II, Etelä-Tuusula

Kilpailuaika 1.11.2023 - 31.3.2024



Tontti 2255-4

- Pinta-ala 3360 m²
- Rakennusoikeus 1176 k-m²
- Kauppahinta 441 000€
- Vuosivuokra 22 050 €



TUUSULA

Elämisen
taidetta.

Sisällysluettelo

| | |
|---|----|
| KILPAILUN KUVAUS | 3 |
| ASUNTOPOLIITTISET LINJAUKSET | 3 |
| KILPAILU JA SEN TAVOITTEET | 4 |
| KILPAILUTONTTI | 5 |
| ASEMAKAAVA | 7 |
| PYSÄKÖINTI | 8 |
| VAATIMUKSET JA VELVOITTEET | 8 |
| Tontin hinnoittelu | 8 |
| Kaupunkikuva | 9 |
| Rakentamisvelvoite ja sopimussakko | 9 |
| HAKUMENETTELY | 10 |
| KILPAILUTÖIDEN ARVIOINTI | 11 |
| TONTIN VARAAMINEN JA LUOVUTTAMINEN | 12 |
| AINEISTO | 13 |
| LISÄTIETOJA | 14 |

KILPAILUN KUVAUS

Tuusulan kunta järjestää tontinluovutuskilpailun ikääntyvien yhteisöllisestä asumisesta Tuusulan Lahelaan. Tontinluovutuskilpailu koskee Lahelanpellon tonttia 2255-4. Tuusulan kunta hakee tontinluovutuskilpailun avulla asuntopoliittisia linjauksiaan tukevia ratkaisuja.

Tuusulan kunta hakee tontinluovutuskilpailulla toteuttajatahoa suunnittelemaan ja rakentamaan tontille ikääntyvien yhteisöllistä asumista tontin toiminnallista sisältöä ja suunnitteluratkaisua

Kilpailun tarkoituksena on löytää toteuttaja, joka suunnittelee ja toteuttaa tontille ikääntyvien yhteisöllisen asumisen ratkaisun. Tuusulan kunta jatkaa tontin kehittämistä kilpailun voittajan kanssa.

Kilpailun tavoitteena on

- hakea sisältöä ja uusia ratkaisuja ikääntyvien yhteisölliseen asumiseen
- nostaa ikääntyvien yhteisöllistä asumista uudelle tasolle kilpailussa tuotetuilla luovilla ratkaisuilla sekä kytkemällä niihin yhteisöllisyys
- toteuttaa yhteisöllisen asumisen ratkaisu, joka tukee ikääntyvien kotona asumista
- saada laadukas suunnitelma, joka sopii Lahelanpellon kaupunkikuvaan

Kilpailu on avoin. Kilpailuun osallistuva taho voi olla toteuttamisesta vastaava rakennuttaja, rakennusliike, muu aluekehittämisestä vastaava taho, ikääntyvien asumispalvelujen operaattori tai niiden yhteenliittymä. Yritysten lisäksi kilpailuun voivat osallistua järjestöt ja yleishyödylliset yhteisöt. Valittava taho vastaa tontin suunnittelusta ja toteutuksesta.

Kilpailuun osallistujille ei makseta palkkiota.

ASUNTOPOLIITTISET LINJAUKSET

Tuusulan väestö ikääntyy nopeaa vauhtia. Ikääntyvien asumistarpeisiin vastaaminen on yksi merkittävistä kunnan kohtaamista tulevaisuuden haasteista. Asumisen näkökulmasta tulee varautua hyvissä ajoin ikäihmisten määrän kasvuun.

Tuusulaan tulee saada lisää ikääntyville sopivia, lähellä palveluja ja joukkoliikenneyhteyksien varrella sijaitsevia, esteettömiä asumisen ratkaisuja. Erityisesti on tarve välimuotoiselle asumiselle, joka tarkoittaa ikäspesifiä asumista ja sijoittuu itsenäisen tavallisen asumisen sekä ympärivuorokautisen palveluasumisen väliin.

Välimuotoisessa asumisessa ikääntyvät voivat asua heille tutussa asuinympäristössä mahdollisimman pitkään yhteisön turvin. Yhteisö tuo turvaa, kohtaamisia, ystäviä, naapuriapua ja yhdessä tekemistä. Yhteisöllisiin asuin-kohteisiin on usein toteutettu yhteistiloja ja panostettu yhteisölliseen piha-alueeseen. Välimuotoista asumista tulisi löytyä eri puolilta kuntaa, jotta ikääntyneet voivat asua omalla asuinalueellaan asumisen tarpeiden muuttuessa.

Tavoitteena on, että Tuusulassa voi asua mahdollisimman pitkään omassa kodissaan erilaisen tuen turvin. Ikääntyneiden kotona asumisen tukeminen on tärkeää sekä ikäihmisten hyvinvoinnin että kustannustehokkaan palvelurakenteen kannalta.

KILPAILU JA SEN TAVOITTEET

Ikääntyviä rohkaistaan ennakoimaan ja varautumaan ajoissa asumisratkaisuin ikääntymisen tuomiin muutoksiin. Tällöin uuteen asuinympäristöön kotiutuu nopeammin ja se tuo turvaa ja tukea arkeen paremmin kuin silloin, kun muutokset tehdään vasta, kun toimintakyky on heikentynyt.

Ympäriällä oleva sosiaalinen ja fyysinen asuinympäristö tukee ikääntyvän hyvinvointia. Sosiaalisella ympäristöllä on tärkeä merkitys yhteisöllisyyden synnyssä ja yksinäisyyden vähentämisessä. Fyysiseen ympäristöön liittyen palveluiden riittävää saavutettavuutta pidetään tärkeänä. Lisäksi luonnonläheistä ja vihreää lähiympäristöä arvostetaan osana ikäystävällistä asuinympäristöä.

Tontinluovutuskilpailun tavoitteena on

- löytää uudenlaisia ja toteutettavissa olevia ratkaisuja ikääntyvien yhteisölliseen asumiseen
- hakea sisältöä yhteisöllisen asumisen käsitteelle kyseisellä tontilla kuin laajemminkin

- edistää yhteisöllisyyttä ja ikääntyvien kohtaamista arjessa sekä ehkäistä yksinäisyyttä ja turvattomuuden tunnetta
- tuottaa uusia yhteisöllisiä ratkaisuja ikääntyvien asumiseen kotona asumisen tukemiseksi
- edistää yhteisöllisiä ratkaisuja yhteisissä tiloissa ja piha-alueella
- edistää tilojen yhteis- ja monikäyttöisyyttä sekä muunneltavuutta
- edistää laaja-alaisesti esteettömyyttä
- yhdistää asuminen ja lähellä sijaitsevat palvelut kotona asumisen tukemiseksi
- edistää vehreyttä ja luonnonläheisyyttä osana piharatkaisua
- toteuttaa kunnan asuntopoliittisia tavoitteita

Kohde voi olla hallinta- ja rahoitusmuodoltaan omistusasumista, vapaarahoitteista vuokra-asumista, asumisoikeusasumista tai muuta valtion tukemaa korkotukilainatuotantoa tai eri muotojen sekoitus.

KILPAILUTONTTI

Tontti 2255-4 sijaitsee Etelä-Tuusulan Hyrylässä, Lahelanpelto II -nimisellä asemakaava-alueella. Tontin käyntiosoite on Huntukuusamankuja 4. Asemakaavassa tontti on merkinnällä A-18 (Asuinrakennusten korttelialue).

Tontin 858-11-2255-4 pinta-ala on 3360 m² ja rakennusoikeus on 1176 k-m²

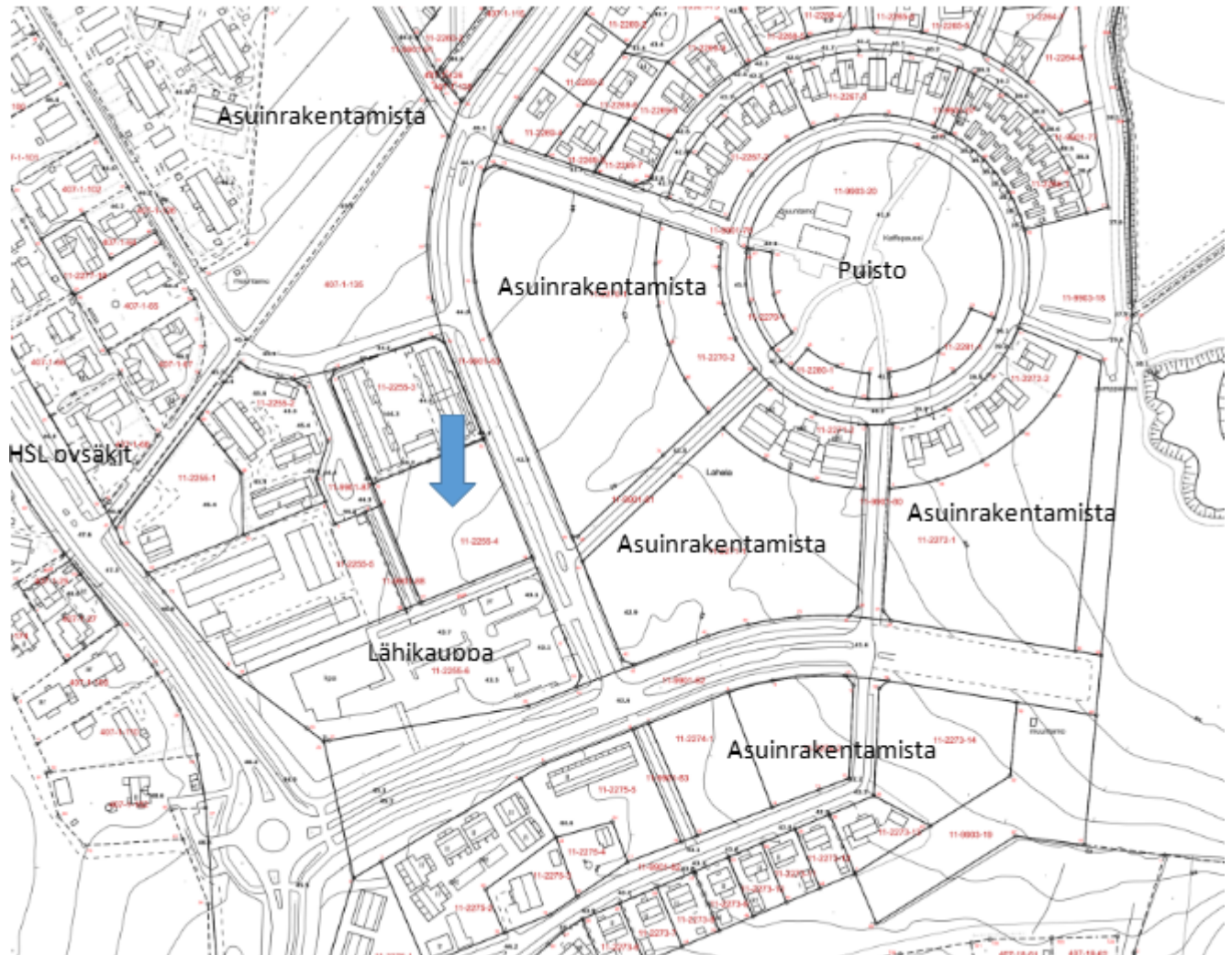
Tutustu tonttiin ja lähiympäristön palveluihin [Tuusulan karttapalvelussa](#).

Keskeiset dokumentit:

- [Kaavamääräykset](#)
- [Rakentamistapaohje](#)
- [Rakennusjärjestys](#)

Tontin vieressä on päivittäistavarakauppa, joka tukee ikääntyvien kotona asumista ja itsenäistä asioiden hoitamista. Lahelanpellon alueella sijaitsee myös Kaffepaussin puisto,

josta löytyy kuntoilulaitteita ja monitoimiareena pelailuun. Puistossa on lisäksi laajat nurmi-, niitty- ja pensasalueet sekä piknik-alue.



Kuva 1 Lähiympäristö

Lahelan koulu- ja päiväkotikampus on rakentumassa tulevaisuudessa lähialueelle. Iltaisin ja viikonloppuisin kampuksen tilat muuntautuvat harrastamisen paikoiksi ja kuntalaisten yhteisiksi olohuoneiksi. Hankkeen toteutusaikataulu päätetään talousarvion 2024 ja sen investointiosan päätöksenteon yhteydessä.



Kuva 2 Lähikauppa rakenteilla v.2021. Palveluasumisen tontti välittömästi tämän pohjoispuolella.

ASEMAKAAVA

Asemakaava on lainvoimainen ja alueen kunnallistekniikka on valmis.

Tontin kaavamääräys on A-18, jota koskee asemakaavamääräys:

Asuinrakennusten korttelialue.

Alueelle voi rakentaa pienkerrostaloja tai rivi- ja muita kytkettyjä rakennuksia. Kaavan mukaan korttelin 2255 tonteille 3-5 saa lisäksi rakentaa palveluasuntoja. Tontin suurin sallittu kerrosluku on II.

Rakennusten katutasoon voidaan rakentaa ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta työtilaa korkeintaan 10 % rakennuksen kerrosalasta. Työtilaan tulee olla oma sisäänkäynti kadulta ja sen on liityttävä yläpuolella olevaa asuntoon sisäisellä yhteydellä. Työtila saadaan rakentaa kerrosalan lisäksi.

Rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa yhteensä enintään 20 % sallitusta kerrosalasta lasikatteista tilaa tai muita kuin asuinhuoneita sisältäviä piharakennuksia. Rakennukset tulee julkisivu- ja kattomateriaalien sekä kattomuodon suhteen rakentaa yhtenäistä rakennustapaa noudattaen.

PYSÄKÖINTI

Asemakaavan mukainen autopaikkojen vähimmäismäärä A- tai AP-tonteilla on 1 autopaikka / 60 k-m² tai vähintään 2 ap / asunto, jos asuntoja on vähemmän kuin 5 tai vähintään 1,5 autopaikkaa / asunto, jos asuntoja on 5 tai enemmän. Kummankin mitoituslaskentatavan ehto tulee täyttyä.

Polkupyörille on varattava katettua säilytystilaa 1 pp/40 k-m², kuitenkin vähintään 2 / asunto.

Mikäli käytössä on yhteiskäyttöautoja, voidaan vähimmäisautopaikkavaatimusta vähentää 15 %, jos niitä on käytössä yksi, ja 30 % jos käytössä on kaksi yhteiskäyttöautoa kutakin 30 asuntoa kohti.

VAATIMUKSET JA VELVOITTEET

Kilpailun voittaja sitoutuu noudattamaan Tuusulan kunnan päättämiä asuntotonttien luovutushetkellä voimassa olevia tontinluovutusehtoja.

Tontin hinnoittelu

Tuusulan kunnanvaltuuston päätöksen [14.11.2022 § 136 \(Asumisen vyöhykehinnottelu 2023\)](#) mukaisesti rivitalotonttien ja tuottajamuotoisten pientalotonttien rakennusoikeuden hinta Etelä-Tuusulassa vyöhykkeellä 4 on 375 e/k- m². Asuntotonttien vuokra-aika on 50 vuotta ja vuotuinen vuokra on 5 % kauppahinnasta sidottuna vuokrasopimuksen allekirjoitusvuotta edeltävän kalenterivuoden keskimääräiseen elinkustannusindeksin pistelukuun siten kuin voimassa oleva laki sallii.

Tontin 2255-4 rakennusoikeuden ollessa 1176 k-m², myyntihinta on **441.000,00 €** ja vuosivuokra (perusvuokra) on **22.050,00 €**.

Tuusulan kunnalla on oikeus periä tontista lisäkauppahintaa / lisävuokraa, mikäli tontille toteutettava rakennusoikeus ylittää kauppahinnan perusteena käytetyn asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden määrän.

Vuokralaisella on oikeus lunastaa tontti rakentamisvelvoitteen täytyttyä.

Tontteja luovuttaessa noudatetaan luovutushetkellä voimassa olevaa valtuuston hinnoittelupäätöstä. Nykyinen vyöhykehinnoittelupäätös on voimassa vuoden 2024 loppuun saakka.

Kaupunkikuva

Tonttia suunnitellessa ja rakentaessa tulee huomioida Lahelanpellon kaupunkikuva. Kaupunkikuvaan voi tutustua parhaiten rakentamistapaohjeista ja vieraillemalla alueella.

Rakentamisvelvoite ja sopimussakko

Kilpailun voittaja sitoutuu rakentamaan tontille asemakaavan, voimassa olevan lainsäädännön, rakennusjärjestyksen, rakentamismääräyskokoelman, rakennusluvan ja hyväksytyjen piirustusten sekä mahdollisten rakentamisohjeiden mukaisen (julkisivu- ja lähiympäristön laaturyhmän hyväksymien), uudisrakennuksen, joka on vähintään 70 % kaavanmukaisesta rakennusoikeudesta, kolmen (3) vuoden kuluessa luovutushetkestä siihen valmiusasteeseen, että rakennusvalvontaviranomainen voi siinä suorittaa luovutuksensaajan pyynnöstä maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen käyttöönottokatselmuksen, jolla rakennus on hyväksytty käyttöönotettavaksi.

Rakentamisvelvoitteen täyttämisen turvaamiseksi ja rakentamattoman tontin edelleen luovuttamisen estämiseksi luovutuskirjaan kirjataan tarvittavat sopimussakkolausekkeet.

HAKUMENETTELY

Tontinluovutuskilpailuun osallistuva esittää kilpailuehdotuksen, jonka tulee sisältää seuraavat asiakirjat:

Hankkeen kirjallinen kuvaus

1. Kilpailuun osallistuvan yrityksen / yritysten nimet, yhteystiedot, y-tunnukset ja yhteys henkilön yhteystiedot
2. Kilpailuehdotuksen suunnittelijoiden nimet ja yhteystiedot
3. Tekijänoikeuden haltija ja yhteystiedot
4. Eri osapuolten rooli hankkeen suunnittelussa ja toteutuksessa
5. Asuntotyyppijakauma, asuntojen pinta-ala tiedot ja lukumäärä
6. Selvitys asuntojen hallinta- ja rahoitusmuodoista
7. Selvitys asuntojen omistajasta (omistaja-asukkaat / sijoittajat / yleishyödyllinen vuokratalo-omistaja)
8. Käytettävä k-m² käyttötarkoituksittain
9. Auto- ja pyöräpaikkalaskelma, josta käy ilmi, miten kaavan vaatimat auto- ja pyöräpaikat toteutetaan tontille
10. Esitys hankkeen aikataulusta
11. Tieto, onko hakija ensisijaisesti ostamassa vai vuokraamassa tonttia
12. Kirjallinen selostus
 - perustelut, miten kilpailuehdotus ilmentää ikääntyvien yhteisöllisen asumisen tavoitteita ja kriteeristöä.
 - perustelut koskien korttelin toiminnallista konseptia (ikäntyvien yhteisöllinen asuminen).
 - perustelut, miten kilpailuehdotus tukee yhteisöllistä toimintaa, tilojen yhteis- ja monikäyttöisyyttä, muunneltavuutta sekä laaja-alaista esteettömyyttä.
 - kilpailussa esitettävien suunnitteluratkaisujen kuvaukset.

Suunnitelmat

13. Asemapiirustus, 1:500 (ml. kerrosluku, pihan toiminnot) (pdf)
14. Julkisivupiirustukset 1:200 (värilliset, varjostetut, julkisivumateriaali) (pdf)
15. Pohjapiirustukset 1:200 (pdf)
16. Perspektiivikuva (pdf)

Kilpailuehdotus tulee toimittaa sähköisesti osoitteeseen: tontihakemukset@tuusula.fi

Sähköpostin osoitekenttään tulee kirjoittaa: "Tonttihakemus 2255-4".

Kilpailuehdotus tulee toimittaa viimeistään **31.3.2024 klo 16.00 mennessä**.

KILPAILUTÖIDEN ARVIOINTI

Laadullisesta arvioinnista laaditaan pöytäkirja, jossa on lyhyt laatuarviointi kaikista kilpailuehdotuksista. Numeerista arviointia ei tehdä. Arviointiryhmä arvioi työt suhteessa kilpailun tavoitteisiin ja arviointikriteereihin.

Kilpailutyöt arvioidaan seuraavien kriteerien pohjalta:

1. Asumisen yhteisöllisyyttä lisäävät ratkaisut, toiminnot ja toiminta
2. Ikääntyvien sosiaalista kanssakäymistä ja liikkumista tukevat ratkaisut
3. Ikääntyvien kotona asumista tukevat ratkaisut
4. Esitettyjen ratkaisujen laatu
5. Esitetyn ratkaisun sopivuus tontille
6. Kaupunkikuvallinen laatu
7. Toteuttamisen ja esitetyn kilpailutyön toteutumisen varmuus

Kilpailutöiden arvoa nostavina pidetään

1. Tilojen yhteis- ja monikäyttöisyyttä tukevat ratkaisut
2. Tilojen muunneltavuutta tukevat ratkaisut
3. Esteettömyyden laaja-alaista huomioonottamista
4. Piharatkaisuja yhteisöllisyyden ja luonnonläheisyyden näkökulmasta
5. Rakentamisen energiatehokkuus ja ekologinen kestävyys

Oleellisinta kilpailutöitä arvioitaessa ovat kilpailuehdotuksissa esitetyt uudenlaiset ja toimivat yhteisölliset ratkaisut ja toiminnot.

Hankkeessa kannustetaan myös rakentamisen energiatehokkuuteen ja ekologista kestävyyttä edistäviin toimiin.

Kilpailutyön arviointia varten perustetaan kilpailun aikana arviointiryhmä, johon kuuluu kaavoituksen, maankäytön, asumisen sekä osallisuus- ja hyte-työn asiantuntijoita.

Kunta pidättää oikeuden hylätä kaikki ehdotukset, keskeyttää kilpailuprosessin ja pyytää ehdotuksiin tarkistuksia.

TONTIN VARAAMINEN JA LUOVUTTAMINEN

Kilpailun voittajalla on mahdollisuus hakea suunnitteluvarausta tonttiin. Suunnitteluvarausta voi hakea korkeintaan yhdeksi (1) vuodeksi.

Kunnanvaltuuston päätöksen 14.11.2022 § 136 mukaan tontin varaamisesta tulee suorittaa varausmaksua 5 % kauppahinnasta. Varausmaksu hyvitetään kauppahinnasta / vuokrasta lopullisen luovutuskirjan allekirjoituksen yhteydessä. Mikäli varaus peruuntuu rakennuspaikan varauksen saajan toimesta, varausmaksua ei palauteta.

Tontin 858-11-2255-4 varausmaksu on **22.050,00 €**, joka vastaa tontin yhden vuoden vuokraa.

Tontti voidaan luovuttaa kilpailun voittajalle myös suoraan ilman suunnitteluvarausta joko kaupalla tai vuokraamalla.

Lopullisesta tontin luovutuksesta päätetään hallintosäännön mukaisesti kuntakehitysjohtajan viranhaltijapäätöksellä.

Tontin luovutuskirjan allekirjoitusajan sopimisen jälkeen kunta lähettää laskun myyntihinnasta tai alkuvuokrasta, joka tulee maksaa luovutuskirjan allekirjoitustilaisuuteen mennessä.

Tontin luovutuskirja allekirjoitetaan sähköisesti Maanmittauslaitoksen sähköisessä kiinteistönvaihdannan palvelussa. Myös perinteinen allekirjoittaminen on tarvittaessa mahdollista.

AINEISTO

Saatavilla on seuraava aineisto:

- Asemakaava-aineisto rakennustapaohjeineen
- Asemakaavakartta (dwg)
- Pohjakartta (dwg+pdf)
- Ajantasa-asemakaavakartta (dwg+pdf)
- Alustava liitoskohtalausunto (pdf)
- Katusuunnitelma (pdf)
- Työmaa-aitaohjeisto (pdf)

Aineiston voi tilata Tuusulan kunnan Teknisestä palvelupisteestä. Sähköpostin otsikoksi: "Aineistotilaus tontista 858-11-2255-4". Aineiston hinta on 120 €.

Tekninen palvelupiste

rakennusvalvonta@tuusula.fi

040 314 3144

Muu aineisto:

- [Selaimessa tutkittava Hyrylän 3D-malli](#)
- [Tuusulan Asuntopoliittinen ohjelma 2030](#)
- [Kysely ikääntyneiden asumisesta](#)
- [Yhteisöllisyyteen kannustava senioriasuminen](#) (Tuusula.fi)
- Mahdolliset yleiset maaperätiedot viedään nettisivuille:
https://www.tuusula.fi/sivu.tmpl?sivu_id=10505 heti, kun/jos ne ovat saatavilla.

LISÄTIETOJA

Yhteydenotot ensisijaisesti sähköpostitse.

Kilpailun sisältö ja asumisen ratkaisut:

Hankekehityspäällikkö Riikka Uusikulku

riikka.uusikulku@tuusula.fi

Lisätietoa hakemisesta ja tonttien luovutusehdoista:

Tontti-insinööri Olli-Pekka Mikkonen

olli-pekka.mikkonen@tuusula.fi

040 314 4544

Rakentamiseen liittyvät kysymykset:

Tekninen palvelupiste

rakennusvalvonta@tuusula.fi

040 314 3144

TUUSULA

**Elämisen
taidetta.**