

# **SUUTARINTIEN SUUNNITTELU- JA TONTINLUOVUTUSKILPAILU 1.7.-30.9.2016**

Tuusula on kunta, jonka suurin osa suomalaisista tuntee merkittävän kulttuurihistoriansa myötä. Tuusulanjärven rannalla on kirjoitettu, maalattu ja sävelletty teoksia, jotka edelleenkin määrittävät paitsi tuusulalaisuutta myös suomalaisuutta. Tuusulalla on myös vahvat sotilasperinteet. 1850-luvulla perustetun Hyrylän varuskunnan lakkauttamisen jälkeen tätä perinnettä jatkavat mm. Taistelukoulu ja vapaaehtoisten maanpuolustusjärjestöjen koulutuskeskukset Suojeluskuntain Päälystökoulu ja Lotta Svärd -järjestön kurssi- ja lomakeskus Syväranta. Mainaikas tausta elää Tuusulassa – katse on kuitenkin vahvasti kohti tulevaisuutta.

Tuusula on nykyaikainen ja virkeä kaupunkimainen kunta, jossa on hyvät edellytykset elää, työskennellä ja yrittää. Tuusulan väkiluku kasvaa kolmessa taajamassa niin, ettei enää ole kyse pienestä maaseutupaikasta. Tulevaisuuden Tuusula on kaupunkimainen, mutta samalla luonnonläheinen kulttuurikunta metropolialueella.

Hyrylä on Tuusulan kuntakeskus ja kaupallinen pääkeskus, josta löytyy Tuusulan suurimmat päivittäistavarakaupat, erikoiskaupat, kaupallisia palveluita sekä läheltä tilaa vaativaa kauppaa (Sula) ja yrityskeskittymiä.

## **Asemakaavahanke**

Hyrylän keskeiselle paikalle on käynnistynyt Suutarintien asemakaava ja asemakaavan muutostyö. Kuntakehityslautakunta päätti 3.2.2016 § 14 asettaa asemakaavaluonnoksen nähtäville vuorovaikutuksen käymiseksi ajalle 25.2.-31.3.2016. Suunnittelualueelle laadittiin yhteensä viisi luonnosvaihtoehtoa, joissa alueita on osoitettu asuinkerrostalojen, yleisten rakennusten ja pysäköintitalon korttelialueiksi sekä katu- ja virkistysalueiksi. Suunnittelualue sijaitsee Hyrylän ydintaajamassa näkyvällä paikalla rajautuen Hyryläntiehen ja Suutarintiehen ja se kattaa Tuusulanjärven eteläosalta alkavan Jokipuiston viheralueen. Uusien muodostettavien tonttien alue on kokonaan kunnan omistuksessa.

Hyrylän kunnalliset ja kaupalliset palvelut ovat kävelyetäisyydellä suunnittelualueelta. Linja-autoasemalle on matkaa noin 500 m.

Asemakaavatyön yhtenä keskeisenä tavoitteena on löytää yhteistyökumppaniksi rakennuttaja.

Esitetyillä luonnosvaihtoehdoilla on haettu periaateratkaisua alueen tulevalle rakenteelle. Korttelien mitoitus on vaihtoehdosta riippuen välillä vähintään 9 600 k-m<sup>2</sup> - 16 100 k-m<sup>2</sup>. Asukaspysäköinti on suunniteltu rakenteellisena, osin asuinkerrostalojen korttelialueelle ja osin viereiseen pysäköintitaloon sijoitettuna.

Asemakaavaluonnosten, saatujen lausuntojen ja mielipiteiden, workshopista saadun aineiston sekä yhteistyökumppanin tavoitteiden pohjalta käydyn yhteissuunnittelun pohjalta laaditaan asemakaavaehdotus ja myöhemmin hyväksyttävä asemakaavan muutos.

## **1 Suutarintien suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun hakumenettely:**

Tuusulan kunta järjestää Hyrylän taajaman Suutarintien asemakaavan muutosluonnokseen (kaava nro 3517) sisältyvien asuinkerrostalo- ja pysäköintitalokorttelin suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun, koskien kortteleita 8068 ja 8069. Kilpailu on avoin.

### **Tavoitteet ja valintakriteerit:**

Kilpailun tarkoituksena on saada kortteleille laadultaan mahdollisimman korkeatasoiset suunnitelmat, joissa tuodaan esiin Hyrylän sotilasperinnettä sekä suunnitelmien toteuttajien omaleimaiset kehitysajatukset. Suunnitelmien tulee toiminnallisesti ja arkkitehtonisesti soveltua alueelle. Yhteistyön tavoitteena on löytää toteuttamissuunnitelma, joka sopii julkisivuiltaan, materiaaleiltaan ja mittakaavaltaan tähän kaupunkikuvallisesti ja historiallisesti merkittävään ja näkyvään paikkaan ja joka yhdistäisi uuden rakennuskannan alueen historiaan.

Kilpailusuunnitelmassa tulee huomioida rakennusmassojen sijoittelu sekä maisemallisesti että toiminnallisesti. Näkymä Tuusulanjärvelle ja rajaus viereiseen jyrkkärinteeseen puistoalueeseen kannattaa ottaa huomioon yhtenä tärkeimmistä korttelin ilmeeseen vaikuttavista tekijöistä.

Erityistä huomiota vaatii rakenteellinen pysäköintiratkaisu, jonka tulee sopeutua ympäröiviin rakennuksiin sekä kaupunkikuvaan niin massoittelemalla, julkisivun kuin materiaalienkin suhteen. Asuinkerrostalojen tonteille sijoittuvat autopaikat tulee suunnitella rakenteellisina. Korttelin 8069 suunniteltuun pysäköintitaloon voidaan kilpailussa suunnitella vähintään 100 autopaikkaa asuinkerrostalojen käyttöön. Samaan pysäköintitaloon lähtökohtaisesti tulee suunnitella noin 100 autopaikkaa yleistä pysäköintitarvetta varten, joka palvelisi pääasiassa kunnan toimipisteiden pysäköintitarvetta. Yleiseen käyttöön osoitetut autopaikat lunastaa kunta.

Ehdotus voi sisältää myös vuorottaispysäköintiä. Yleisiä pysäköintipaikkoja voidaan myöhemmin niin hyväksi katsottaessa osoittaa lähialueelle myöhemmin rakennettavien asuinkerrostalojen käyttöön. Eduksi on, jos pysäköintilaitosta voidaan laajentaa myöhemmin.

Pysäköintitalon Hyrylätien puoleisella julkisivun osalla voi toteuttaa myös liiketilaa/toimistotilaa.

Hakija voi olla toteuttamisesta vastaava rakennuttaja, rakennusliike, muu aluekehittämisestä vastaava taho tai niiden työyhteisö. Valittava taho vastaa rakennusten ja tonttien suunnittelusta ja toteutuksesta. Kilpailusuunnitelman lisäksi hakijoita pyydetään esittämään toteutuksen aikataulu sekä toteuttamisvarmuutta osoittavat seikat.

Hakijoiden tulee laatia alustavat korttelisuunnitelmat, rakennusten viitesuunnitelmat ja pysäköintiratkaisu sekä tehdä €/k-m<sup>2</sup> perusteinen ostotarjous yhdestä tai useammasta suunnitelmansa mukaisista tonteista.

### **1.1 Kilpailun kulku**

Yhteistyökumppanin valinta tehdään kilpailusuunnitelmasta saavutetun laatuarvioinnin sekä ostotarjouksen perusteella kaksivaiheisesti.

**Ensimmäisessä vaiheessa** kunta valitsee valintakriteerit täyttävistä kilpailusuunnitelmista yhden tai useamman kumppaniehdokkaan, joiden kanssa käydään tarkentavia neuvotteluja.

**Toisessa vaiheessa** valittujen kumppaniehdokkaiden kilpailusuunnitelmia jalostetaan yhteistyössä kunnan kanssa valmiiksi toteutuskonseptiksi.

Toteutuskonseptin sekä ostotarjouksen perusteella muodostuvan kokonaisarvion perusteella valitaan kilpailun voittaja/voittajat ja tuleva(t) yhteistyökumppani(t). Kilpailun voittajan/voittajien kanssa tehdään aluetta koskeva suunnitteluvaraus.

Kunta jatkojalostaa valitun toteutuskonseptin (korttelisuunnitelma) yhteistyössä yhteistyökumppanin kanssa toteutussuunnitelmaksi ja edelleen asemakaavaehdotukseksi. Samassa yhteydessä tehdään esisopimus, jolla yhteistyökumppani sitoutuu ostamaan tontin/tontit neljän (4) kuukauden kuluessa siitä, kun aluetta koskeva asemakaavan muutos on saanut lainvoiman, sekä sitoutuu aloittamaan hankkeen toteutuksen asemakaavan mukaisesti kahden vuoden kuluessa kaupanteosta ja toteuttamaan tontit kunnan yleisten rakentamiselvoiteperiaatteiden mukaisesti. Tarkempi toteuttamisaikataulu rakentamiselvoiteineen sovitaan esisopimuksessa, kun lopullinen asemakaavan muutosehdotus on tarkentunut.

Esisopimuksen yhteydessä peritään ennakkomaksuna 10 % ensimmäisessä vaiheessa toteutettavan alueen kauppahinnasta.

Kilpailun osallistujille ei makseta palkkiota.

Kilpailuehdotukset arvioi kuntakehityksen ja tekniikan toimialan työntekijöistä koostuva arviointiryhmä ja päätöksen tekee kuntakehitysjohtaja.

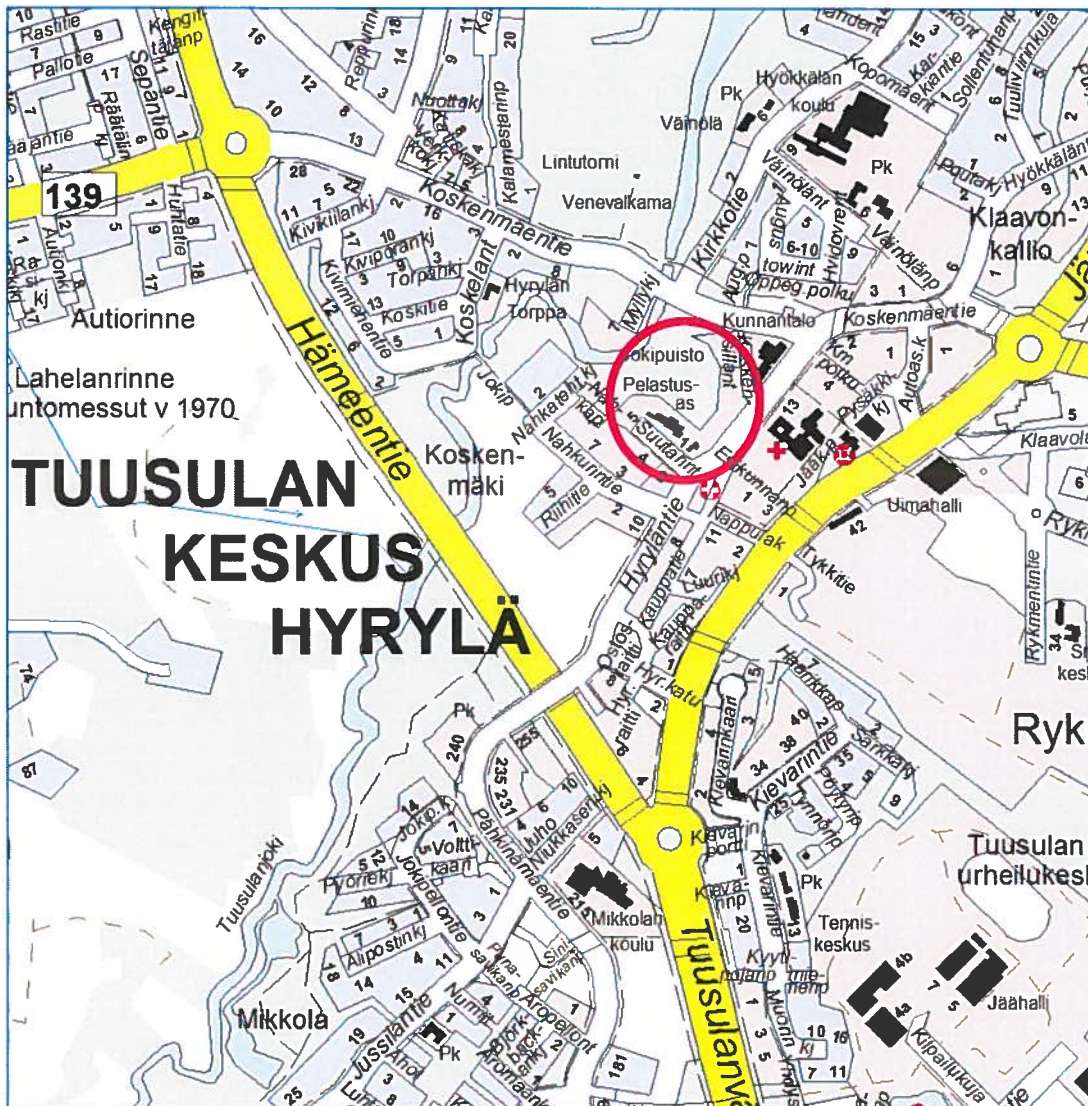
Kunta pidättää oikeuden hylätä kaikki tarjoukset ja pyytää niihin tarkistuksia.

## **1.2 Jatkotoimenpiteet**

Voittajan ratkettua arviointiryhmä valmistelee kuntakehityslautakunnalle esityksen toteutussuunnitelman hyväksymiseksi sekä esittää kunnanvaltuustolle myyntihinnan päättämistä.

## **1.3 Kuvaus kohteesta:**

Kilpailualue sijaitsee Hyrylän ydintaajaman reuna-alueella, Hyrylänharjun ja Tuusulanjokilaakson solmukohdassa. Katutasoa korkeammalla sijaiseva Rapsikanmäki, nykyisin Hyrylän käsityökeskuksen toimitila, on maisemakuvassa taajama-alueen näkyvimpiä rakennuksia. Hyrylänharjun luoteisrinteessä sijaitseva Tuusulan paloasema sijaitsee Rapsikanmäen takana Hyryläntieltä katsottaessa. Paloaseman tontilla ja koko harjurinteen lakialueella kasvaa kookkaita mäntyjä ja joitain koivuja. Tuuheat vaikeat männyt korkealla harjun laella ovat maisemarakenteen näyttävimpiä maisemaelementtejä. Kilpailualueen AK-korttelit sijaitsevat Hyrylänharjun lakialueella rajautuen Jokipuiston viheralueeseen, jossa Hyrylänharju laskee melko jyrkästi koilliseen kohti Tuusulanjokea ja jääkauden muodostamaa suppaa. Harjun notkelmassa kasvaa kookkaita kuusia. Notkelman rinteet ovat pusikoituneet.



Kilpailualueen korkein kohta kohoaa korkeimmillaan lähes +60 m. Jokipuistossa Tuusulanjokivarressa maanpinta laskeen noin +37 m. Suutarintien taso on n. +54 ja Hyrylätien tasot suunnittelualueen kohdalla ovat +49,3 - +53,5.

Kallioperä on alueella graniittia. Peruskallion päällä on viime jääkauden aikana muodostunutta hiekkaa ja soraa. Kilpailualueen maaperä koostuu hiekasta ja sorasta, joten rakennettavuus on lähtökohtaisesti hyvä, mutta rakentaminen on toteutettava huolella alueen sijaitessa pohjavesialueella. Tarkempia maaperäselvityksiä tehdään kesän aikana.

Suunnittelualue on vedenhankintaa varten tärkeällä pohjavesialueella ja pohjaveden muodostumisalueella. Tärkeä vedenottamo on Tuusulanjoen länsipuolella noin 100 m päässä. Koko pohjavesialueen pinta-ala on 370,79 hehtaaria, josta muodostamisaluetta on 324,08 hehtaaria. Koskensillantieltä Jokipuiston suuntaan sijaitsee pohjavedenpinnan mittauspiste, jossa pohjavesi on 21.11.2012 ollut korkeudessa +37,50.

Jokipuiston alueella kulkee paineellinen jätevesiviemäri, jota ei siirretä.

## 1.4 Arviointiryhmä

Kilpailuehdotukset arvioi virkamiehistä koostuva, myöhemmin tarkemmin nimettävä, arviointiryhmä. Arviointiryhmä voi tarvittaessa käyttää apunaan muitakin asiantuntijoita. Asiantuntijat voivat kommentoida suunnitelmia erityisosaamisensa näkökulmasta, mutta eivät osallistu kilpailuehdotusten arvosteluun.

## 1.5 Toteutusaikataulu

Kilpailuehdotukset/ostotarjoukset tulee jättää 30.9.2016 klo 15.00 mennessä. Kilpailuehdotukset arvioidaan loka-marraskuussa 2016, ja toiseen vaiheeseen päässeet kilpailuehdotukset ilmoitetaan kyseisille kilpailijoille avaamalla siinä vaiheessa nimikirjekuoret heidän osaltaan.

Toinen vaihe tapahtuu nimimerkit avattuina. Toiseen vaiheeseen valittuja kilpailutöitä jatkojalostetaan yhdessä kunnan kanssa. Jatkosuunnittelulle annetaan aikaa noin kaksi kuukautta.

Kilpailun voittaja/voittajat ja tuleva(t) yhteistyökumppani(t) valitaan ja suunnitteluvaraus tehdään viimeistään tammikuussa 2017. Kilpailun tulos pyritään julkistamaan maaliskuun 2017 mennessä.

Kilpailun aikana tuotetun, asemakaavan muutoksen periaateratkaisuun tukeutuvan toteutuskonseptin perusteella valmistellaan alueelle asemakaavan muutosehdotus. Samassa yhteydessä tehdään kiinteistökaupan esisopimus.

Kauppakirja tulee allekirjoittaa neljän kuukauden kuluessa aluetta koskevan asemakaavan muutoksen lainvoimaisuudesta lukien. Kauppakirjalla ostaja sitoutuu aloittamaan hankkeen toteutuksen asemakaavan, rakennusluvan sekä kunnan yleisesti käyttämien sopimusperiaatteiden mukaisesti.

## 1.6 Kilpailun säännöt

Kilpailussa noudatetaan tämän kilpailuohjelman mukaisia sääntöjä, jotka kilpailija osoittaa hyväksyneensä osallistuessaan kilpailuun.

## 2 KILPAILUTEKNISET TIEDOT

### 2.1 Kilpailuasiakirjat

Kilpailuasiakirjat on **ladattavissa tästä linkistä**.

Kilpailuasiakirjoihin kuuluu seuraava liiteaineisto:

- Asemakaavaluonnoskartat (Vaihtoehdot A-E) dwg
- Pohjakartta dwg
- Johtokartta dwg
- Suutarintien ja Hyryläntien katusuunnitelmat kilpailualueen kohdalta pdf
- Maastomallinnus
- Maaperäselvityksiä tehdään kesän aikana. Tiedot päivittyvät niiden valmistuttua.
- [Suutarintien kaavamateriaaleja](#)

## 2.2 Kilpailua koskevat kysymykset

Kunta voi täydentää tarjouspyyntöasiakirjoja tai voi tarjousaikana toimittaa tarjoajille kysymysten pohjalta esiin nousseita lisätietoja. Kysymykset toivotaan ensisijaisesti lähetettävän sähköpostitse osoitteeseen [teija.hallenberg@tuusula.fi](mailto:teija.hallenberg@tuusula.fi) ja toissijaisesti [asko.honkanen@tuusula.fi](mailto:asko.honkanen@tuusula.fi), vastaukset asetetaan nähtäville kilpailun verkkosivulle.

## 3 KILPAILUTEHTÄVÄ

Kilpailutehtävän tavoitteena on saada kortteliin laadultaan mahdollisimman korkeatasoiset suunnitelmat, joissa tuodaan esiin Hyrylän sotilasperinnettä sekä suunnitelmien toteuttajat. Suunnitelmien tulee toiminnallisesti ja arkkitehtonisesti soveltua alueelle.

Korttelisuunnitelmassa tulee huomioida rakennusmassojen sijoittelu sekä maisemallisesti että toiminnallisesti. Erityistä huomiota vaatii rakenteellinen pysäköintiratkaisu, jonka tulee sopeutua ympäröiviin rakennuksiin sekä kaupunkikuvaan niin julkisivun kuin materiaalienkin suhteen.

Yhteistyön tavoitteena on löytää asemakaavan muutoksen periaateratkaisuun tukeutuva toteuttamissuunnitelma, joka sopii julkisivuiltaan, materiaaleiltaan ja mittakaavaltaan tähän kaupunkikuvallisesti ja historiallisesti merkittävään ja näkyvään paikkaan ja samalla yhdistää uuden rakennuskannan sekä olemassa olevaan että alueen historiaan.

### 3.1 Kilpailukohteet ja asemakaava

Kilpailun kohteena olevat korttelit sisältyvät asemakaavan muutosluonnokseen n:o 3517. Kilpailusuunnitelman tulee käsittää AK- sekä LPY-korttelisuunnitelmat. Ostotarjous voi koskea yhtä tai useampaa AK-tonttia.

### 3.2 Suunnitteluohjeet

Kaavamuutoksen selostuksessa ja liitemateriaalina esitetyt suunnitelmaluonnokset kuten havainnekuvat ovat suuntaa antavia, eivät sitovia. Alueen ratkaisujen perustana ovat asuinkerrostalot ja niiden rakenteellinen pysäköintijärjestely sekä Suutarintien kokonaisratkaisun kehittäminen. Kortteli sijaitsee keskeisesti taajaman päävirkestysalueen laidalla, joten tehokas rakentaminen on välttämätöntä. Pääasiallisesti korttelin käyttötarkoitus on asuminen, minkä osalta on ehdotuksissa mahdollista esittää erilaisia konsepteja ja rahoitusmalleja.

Suutarintien ja Hyrylängtien kulmassa oleva vanha puurakennus pihapiireineen tulee säilyttää ja uudisrakentaminen tulee suunnitella siten, että ns. vanhan Hyrylän rakennuskannan piirteitä kunnioitetaan. Hyrylän varuskuntahistoriasta on ammennettavissa rakennusmateriaaleiksi puu ja punatiili, mutta muitakin ratkaisuja voi ehdottaa.

Suutarintien ja Hyrylängtien katunäkymät tulee suunnitella kaupunkimaisiksi. Jyrkkärinteisen puiston ominaispiirteistä toivotaan löytyvän lähtökohtia omaleimaisen korttelin suunnittelua varten. Kortteli sijaitsee vain osin pääkadun varrella, joten liiketilojen rakentamistarve on vähäinen. Liiketiloja tulee esittää Hyrylängtien varteen tuleviin rakennuksiin.

Asumisen uusia konsepteja arvostetaan suunnitelmassa.

### Autopaikat

Tonteille rakennettavat autopaikat tulee toteuttaa kaavaluonnoksessa esitetyn mukaisilla määrillä, ellei esitetä perusteita tästä poikkeamiseksi esim. vuorottaiskäytön-, yhteiskäyttöautojen tms. ratkaisujen myötä. Autopaikkojen sijoittamisesta on tehtävä havainnollinen koonti.

### Vedet

Tonttien hulevedet hoidetaan ensisijaisesti imeyttämällä tontin alueella huomioiden pohjaveden suojelumääräys (kaavamerkinnot). Tavoitteena on ettei pohjaveden määrä merkittävästi vähene. Pohjavesialue tulee huomioida piha-alueen pintamateriaalien valinnassa esim. jäteastiat jne.

## **3.3 Kilpailuehdotusten arviointiperusteet**

Kilpailun ensimmäiseen vaiheeseen valittavat kilpailuehdotukset ratkaistaan ostotarjouksen ja laatuarvioinnin perusteella.

Suunnitelmien laatuarviointi keskittyy seuraaviin osatekijöihin:

- Ratkaisun arkkitehtoninen kokonaisuus.
  - Korkealaatuinen ja alueelle soveltuva arkkitehtuuri, innovatiivisuus ja omaperaisuus.
  - Hyrylän historia näkyy positiivisesti ja innovatiivisesti suunnitelmissa.
- Rakennusten sovittaminen maastoon ja maisemaan.
  - Näkymät Tuusulanjärvelle ja korttelin rajautuminen jyrkkärinteeseen puistoalueeseen sekä näkyvyys Hyrylän keskustaan.
  - Esteettömyys ja puistoon yhdistyminen.
- Suutarintien ja Hyrylätien kulmassa olevan vanhan puurakennuksen pihapiireineen huomioiminen.
  - Uuden rakennuskannan yhdistyminen sekä olemassa olevaan että alueen historiaan.
  - Toimintojen sovittaminen pihapiiriin yhdistyen.
- Huoneistojakautuman ja asuntotyyppien monipuolisuus
  - Muuntojoustavuus, toimivuus, valoisuus.
  - Laadukkaat parveke/terassiratkaisut.
- Hyrylätien ja Suutarintien katunäkymien kaupunkimaisuus, liike- ja toimistotilojen saavutettavuus, houkuttelevuus ja monikäyttöisyys.
- Mittakaavan soveltuvuus.
- Toteutussuunnitelman osana esitetyt konseptit ja rahoitusmallit.
- Rakenteellisten pysäköintiratkaisun toimivuus.

- Saavutettavuus, sopeutuminen ympäristöön.
- Pysäköintitalon monikäyttöisyys, sopiminen kaupunkikuvaan.

Kilpailuehdotuksen toinen vaihe käydään avatuin kuorin.

- Toiseen vaiheeseen valittujen kilpailuehdotusten sekä kunnan kaavoituksen kanssa yhteistyössä jatkojalostetaan valmiiksi toteutuskonsepteiksi. Toiseen vaiheeseen käytetään aikaa noin kaksi kuukautta.

Valmiiden toteutuskonseptien sekä ostotarjouksen muodostaman kokonaisarvion perusteella valitaan yhteistyökumppani(t). Lisäksi toteuttajaryhmällä tulee olla edellytykset selviytyä hankkeen toteuttamisesta.

Valinnan tekee arviointiryhmä.

### **3.4 Kilpailusalaisuus**

Kilpailun ensimmäinen vaihe käydään nimettömänä. Kaikki piirustukset ja asiakirjat on varustettava nimimerkillä. Kilpailuehdotuksen mukana on lähetettävä suljettu, läpinäkymätön, nimimerkillä varustettu kirjekuori, joka sisältää

- kilpailuun osallistuvan yrityksen / yritysten nimi, yhteystiedot ja yhteyshenkilön nimi
- selvitys toteuttajaryhmän edellytyksistä selviytyä hankkeen toteuttamisesta (ks. kohta 5.1)
  - ✓ toteutusorganisaatio ja sen uskottavuus
  - ✓ referenssit
  - ✓ tuotannon taloudelliset ja tekniset edellytykset
- kilpailuehdotuksen suunnittelijoiden nimet ja yhteystiedot
- tekijänoikeuden haltijan nimi.

## **4 EHDOTUKSEN LAADINTAOHJEET**

### **4.1 Ehdotuksen sisältö ja esitystapa**

Kaikki asiakirjat tulee varustaa merkinnällä ”Suutarintien suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailu” sekä tarjoajan nimimerkillä. Ehdotuksen tulee sisältää kaikki jäljempänä mainitut asiakirjat.

### **4.2 Vaadittavat asiakirjat**

Asiakirjat halutaan nimimerkillä varustettuina USB-tallennustikkuun ladattuna pdf-dokumentteina. Kilpailutyöt on oikeus julkaista Hyrylän kehittämisen markkinoinnissa. Lähettäjä on tarkistanut omalla virustorjuntaohjelmalla materiaalin puhtauden. Tulostettaessa pdf-dokumentit ovat A3 kokoisina, siten että tulostettaessa teksti 9 fonttikoko Arial on minimi. Taitto täytyy toteuttaa siten, että jos pdf-kuvista halutaan tulosteita, niitä esitetään maksimissaan 6 kappaletta kaksipuoleisia A3 tulosteita (yhteensä 12 A3 sivua).

1.Ostotarjous €/k-m<sup>2</sup>, jolla suunnitelma on toteutettavissa. Ostotarjous voi koskea yhtä tai useampaa tonttia.



## 2. Asemapiirros 1:500

- hulevesien huomiointi ja osittain paikallinen imeyttäminen
- kaikki piha-alueet ja niiden pinnoitteet sekä imeyttävien ja imeyttämättömien pintamateriaalien määrä m<sup>2</sup> neliöinä
- rakennukset näytetään varjostettuina
- autopaikat/istutukset/lumenkasauspaikat ja muut oleelliset asiat esitettävä selkeästi
- imeyttävien ja imeyttämättömien pintamateriaalien määrän ilmoittaminen neliöinä ja prosentteina tontin kokonaispinta-alasta.
- kerrosalalaskelmat ja huoneistokohtaiset koot, sekä huoneistojen keskikokohuoneistotyypeittäin.

## 3. Pohjat 1:200 esimerkkipohjina (ei kaikkia pohjia), jotka tuovat ratkaisun toimivuuden esille

- lisäksi koottu taulukko, jossa on huoneistojakaumat määrinä ja pinta-aloina kerroksittain.

## 4. Julkisivukaaviot 1:200 värillisenä ja varjostettuina

- materiaalit merkitty ja nimetty
- alueen kaikki julkisivut esitettävä, sovittava A3-kokoon.

## 5. Ratkaisua selventäviä detaljeja ehdotusta parhaiten edustavista rakennusteknisistä tai muista ehdotukselle merkittävistä kohdista voidaan esittää.

## 6. Leikkaukset ratkaisun kannalta merkittävistä kohdista.

## 7. Perspektiivikuva/-t alueen ilmeen havainnollistamiseksi. Lisäksi edellytetään perspektiivikuva Suutarintien katunäkymästä sekä Hyryläntien katunäkymästä kilpailualueen osalta.

## 8. Innovaatiot kuvin tai tekstein

- mikäli suunnitelmassa päästään merkittäviin aluetta parantaviin ratkaisuihin, voidaan ne katsoa suunnitelmalle eduksi
- ratkaisuiden esittäminen ymmärrettävästi ja selkeästi selventävin tekstein pidetään välttämättömänä.

## 9. Hankkeen kuvaus, toteuttaminen ja sen vaiheistus ja toteutusaikataulu.

- kerrosalalaskelmat; hum<sup>2</sup>, kem<sup>2</sup>, brm<sup>2</sup> ja jakautuminen
- hulevesien hallinta ja pihamateriaalien peittoalat pihalla.

### 4.3 Ehdotusten sisäänjätö

Kilpailuaika päättyy 30.9.2016 klo 15.00.

Kilpailuehdotukset on toimitettava viimeistään mainittuna ajankohtana osoitteeseen Tuusulan kunta/kirjaamo  
Hyryläntie 16  
04301 Tuusula

Lähetys on varustettava maininnalla ” **Suutarintien suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailu**”. Kilpailun järjestäjä ei palauta ehdotuksia. Asiakirjat halutaan nimimerkillä varustettuina USB-tallennustikkuun ladattuna pdf-dokumentteina. Nimimerkin mukana on suljettu kirjekuori, jossa on tekijäryhmien nimet ja yhteystiedot.

## 5 KILPAILUN RATKAISEMINEN

### 5.1 Ratkaisuperusteet

Kilpailun päätyttyä arviointiryhmä nimeää toiseen vaiheeseen valitut kilpailutyöt kilpailukohdassa 3.3 esitettyjen arviointiperusteiden mukaisesti.

Laadullisesta arvioinnista laaditaan pöytäkirja, jossa on lyhyt laatuarviointi kaikista suunnitelmista.

Kilpailuehdotuksen toinen vaihe käydään avatuin kuorin.

Toisessa vaiheessa toteutuskonseptin sekä ostotarjouksen muodostaman kokonaisarvion perusteella valitaan kilpailun voittaja/voittajat ja tuleva(t) yhteistyökumppani(t) sekä mahdollinen varasija.

Valinnan tekee arviointiryhmä.

Tämän jälkeen arviointiryhmä harkitsee voittaneen toteuttajaryhmän edellytykset selviytyä hankkeen toteuttamisesta seuraavin perustein:

- toteutusorganisaatio ja sen uskottavuus
- referenssit
- tuotannon taloudelliset ja tekniset edellytykset.

Mikäli toteutusorganisaatio ei täytä riittäviä edellytyksiä, voidaan tonttien saajaksi esittää myös varasijalle sijoittunutta.

Kunta ei sitoudu hyväksymään mitään kilpailuehdotusta, jos ehdotukset eivät laadun suhteen täytä rakennuskohteelle asetettuja vaatimuksia tai jos arviointiryhmä katsoo, ettei kenelläkään osallistujista ole edellytyksiä selviytyä hankkeesta.

### 5.2 Tulosten julkaisu

Tulos julkaistaan noin kahden kuukauden kuluessa kilpailun päättymisestä. Tieto kilpailun ratkaisusta lähetetään postitse kullekin osallistujalle.

### 5.3 Kilpailun jälkeiset toimenpiteet

Voittajan ratkettua arviointiryhmä valmistelee kuntakehityslautakunnalle ja kunnanhallitukselle esityksen jatkotoimenpiteiksi seuraavien pääperiaatteiden mukaisesti:

- Kilpailun voittajalle/voittajille annetaan suunnitteluvaraus, jonka aikana alueelle laaditaan voittaneen toteutuskonseptiin perustuva asemakaavaehdotus.
- Laaditaan kiinteistökaupan esisopimus, jossa sovitaan hankkeen toteuttamisaikataulun perusteet.
- Kiinteistökauppa on tehtävä neljän (4) kuukauden kuluessa siitä, kun aluetta koskeva asemakaavan muutos on saanut lainvoiman. Hankkeen toteuttaja sitoutuu noudattamaan alueelle vahvistettua asemakaavan muutosta.
- Tonttien myynti voidaan jaksottaa, kuitenkin niin, että alue on valmis viimeistään seitsemän vuoden kuluessa ensimmäisen kauppakirjan allekirjoittamisesta.
- Toteutusaikataulu tarkentuu, kun lopullinen asemakaavan muutos on valmis.

Muilta osin kauppaehdot vastaavat kunnan normaalia käytäntöä.

Tuusulassa 29.6.2016



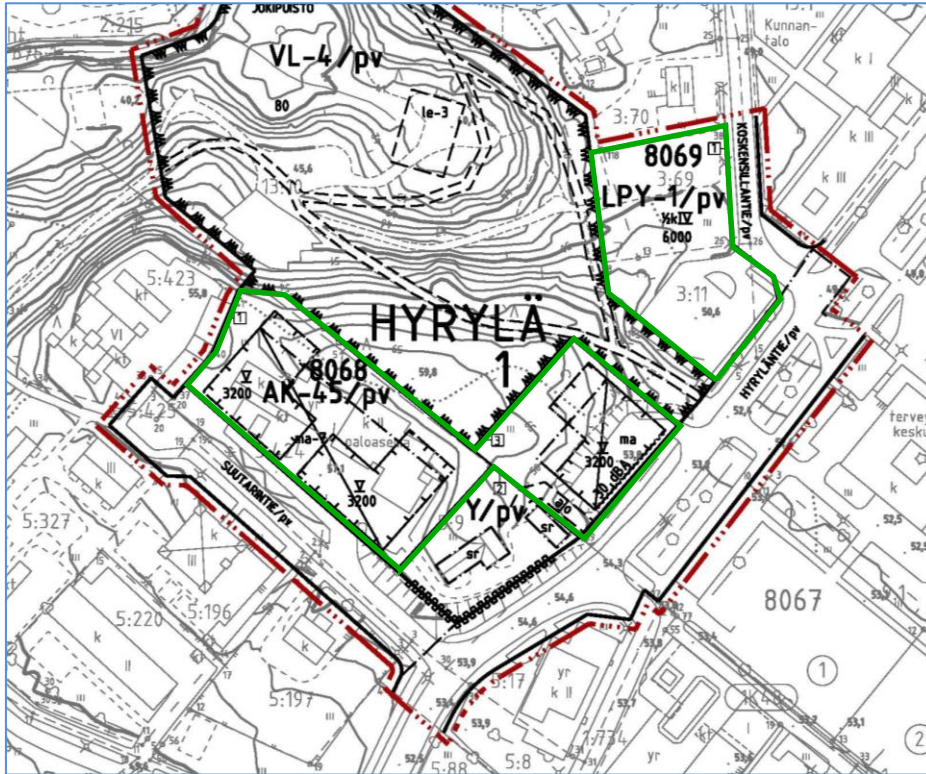
Petri Juhola

yhdyskuntatekniikan päällikkö  
vt. kuntakehitysjohtaja

Hannu Kantola

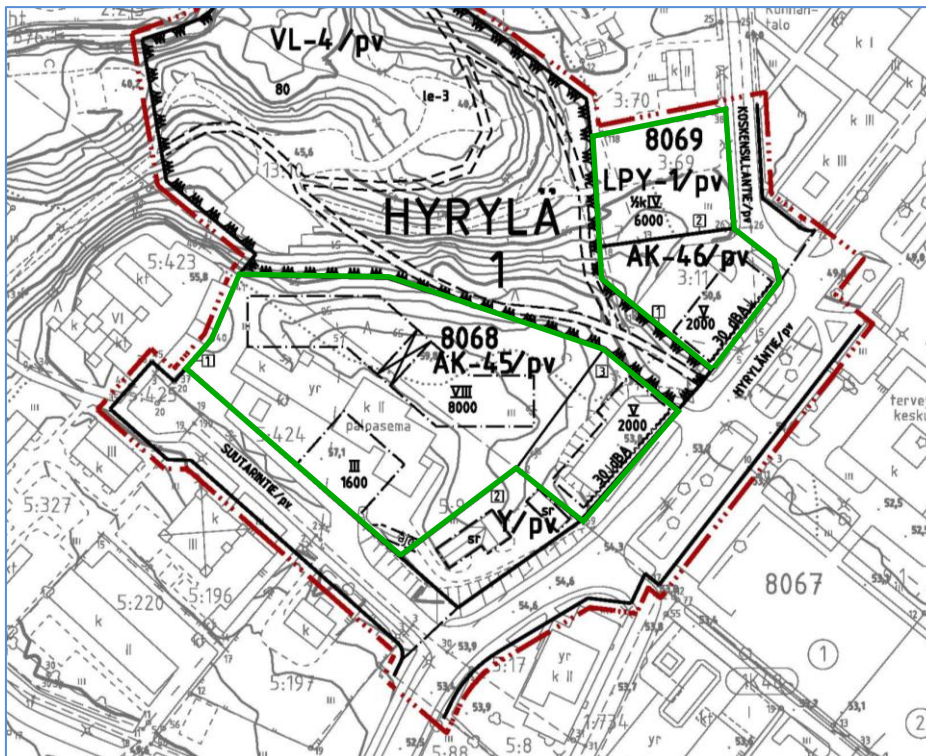
maankäyttöpäällikkö

<b>Vaihtoehto A</b>	AK	LPY
pinta-ala	6659 m <sup>2</sup>	3250 m <sup>2</sup>
rakennusoikeus	9600 k-m <sup>2</sup>	6000 k-m <sup>2</sup>
kerrosluku	V	½kIV



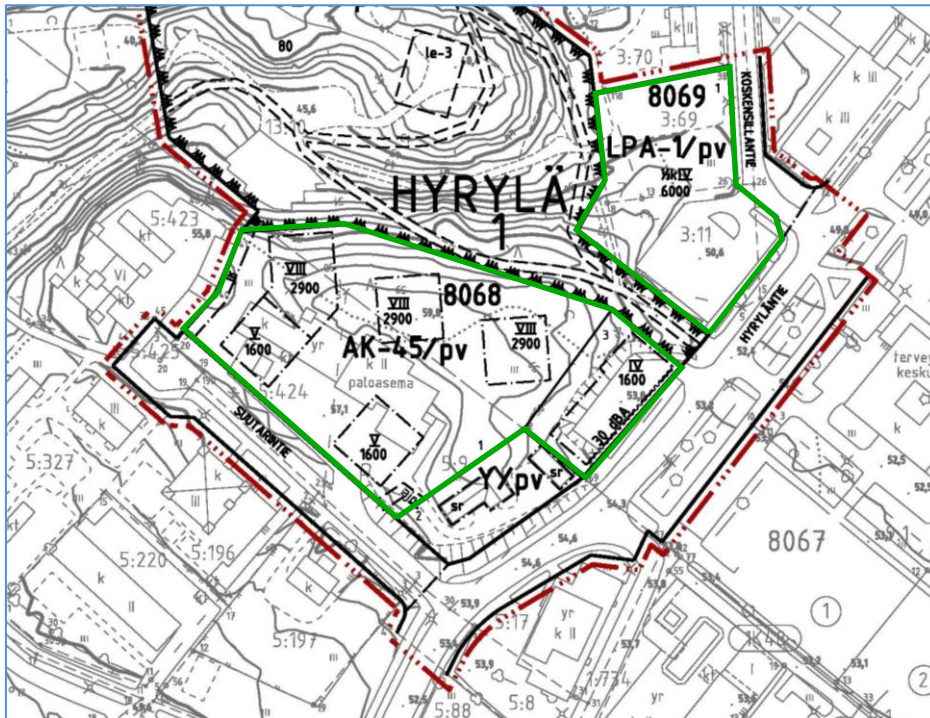
Kilpailun kohteena olevat korttelit vihreällä

<b>Vaihtoehto B</b>	AK	LPY
pinta-ala	10702 m <sup>2</sup>	1725 m <sup>2</sup>
rakennusoikeus	13600 k-m <sup>2</sup>	6000 k-m <sup>2</sup>
kerrosluku	III - VIII	½kIV



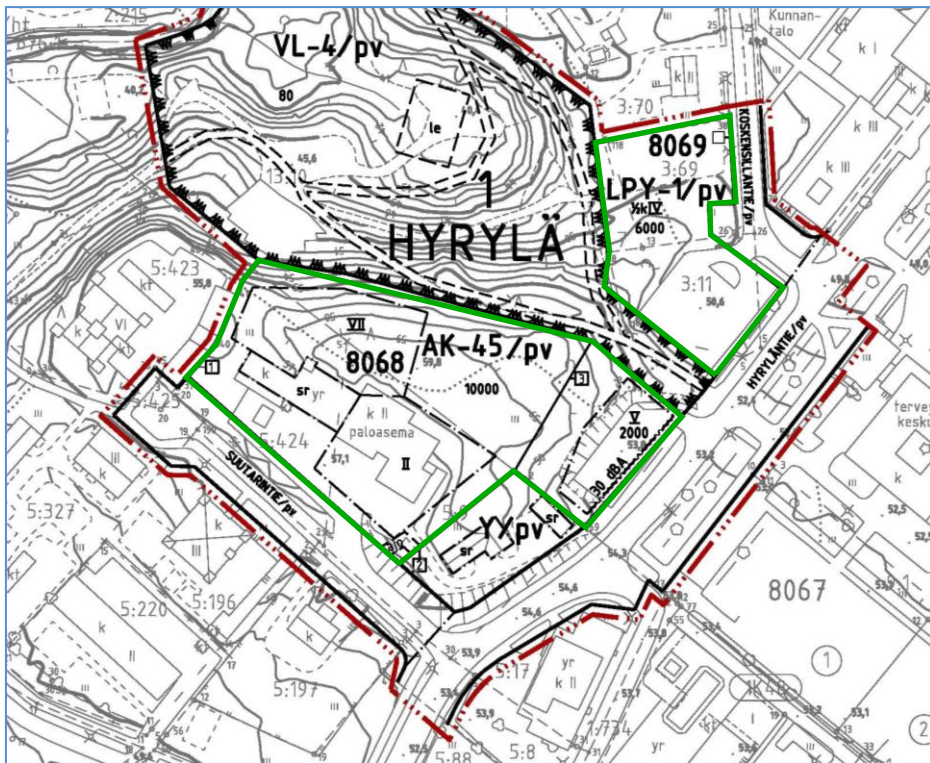
Kilpailun kohteena olevat korttelit vihreällä

<b>Vaihtoehto C</b>	AK	LPY
pinta-ala	9302 m <sup>2</sup>	3642 m <sup>2</sup>
rakennusoikeus	13500 k-m <sup>2</sup>	6000 k-m <sup>2</sup>
kerrosluku	IV - VIII	½kIV



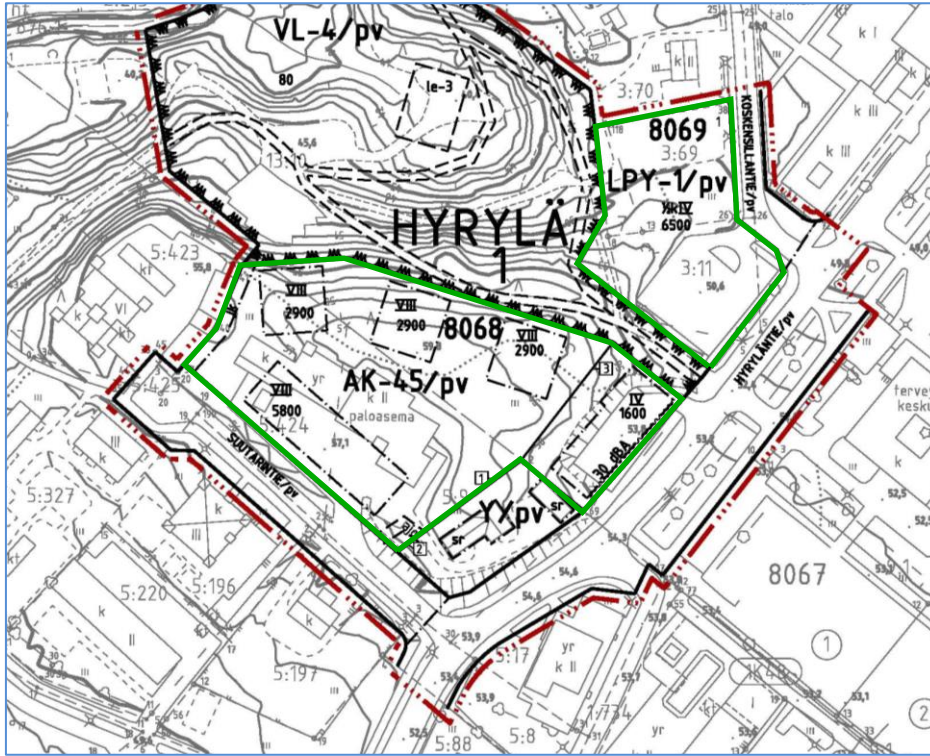
Kilpailun kohteena olevat korttelit vihreällä

<b>Vaihtoehto D</b>	AK	LPY
pinta-ala	9319 m <sup>2</sup>	3167 m <sup>2</sup>
rakennusoikeus	12000 k-m <sup>2</sup>	6000 k-m <sup>2</sup>
kerrosluku	II - VII	½kIV



Kilpailun kohteena olevat korttelit vihreällä

<b>Vaihtoehto E</b>	AK	LPY
pinta-ala	9567 m <sup>2</sup>	3643 m <sup>2</sup>
rakennusoikeus	16100 k-m <sup>2</sup>	6500 k-m <sup>2</sup>
kerrosluku	IV - VIII	½kIV



## ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

Kortteli- ja katualueen toteutusta ja käyttöä ohjataan kaavamerkinnöin ja -määräyksin. Kaavamääräyksillä ohjataan lisäksi mm. rakennusten sijoittumista ja tarvittavaa pysäköintipaikkojen määrää, joka on autopaikkannormien mukainen.

**AK-45**

Asuinkerrostalojen korttelialue.

Alueelle voidaan rakentaa asuinkerrostaloja. Rakennusten maantasokerrokseen tulee / saadaan rakentaa liike- ja toimistotiloja sekä asukkaiden yhteiseen käyttöön tarkoitettuja tiloja. Liike- ja toimistotiloja tulee rakentaa vähintään puolet maantasokerroksen kerrosalasta.

Tontille saa sille merkityn kerrosalan lisäksi rakentaa kunkin porrashuoneen 15 m<sup>2</sup> ylitävä osa, hissikuilut, asumista palvelevia yhteistiloja, irtaimistovarastoja sekä teknisiä tiloja kerroksiin, kuitenkin yhteensä enintään 15 % asuntokerrosalasta.

Katosten liittyminen julkisivuihin ja muuhun korttelialueeseen tulee toteuttaa kaupunkikuvallisesti laadukkaana ratkaisuna materiaaleiltaan ja yksityiskohdiltaan.

Jokaisella asunnolla tulee olla suojattu asuntopiha tai parveke. Hyrylätien suuntaan olevien parvekkeiden tulee olla lasitettuja ja sisäänvedettyjä.

Porrashuoneiden tulee saada luonnonvaloa jokaisen kerroksen kohdalla.

Hyrylätien varteen sijoittuvien rakennusten oleskelu- ja leikkipaikat tulee sijoittaa sisäpihan puolelle.

Korttelit tulee liittää kaukolämpöverkkoon MRL:n 57:n mukaisesti. Lisää määräyksiä § 1.

**Y**

Yleisten rakennusten korttelialue.  
Lisää määräyksiä §1.



Lähivirkistysalue.  
Alueen käytössä ja kunnostuksessa tulee huomioida alueen sijainti tärkeällä pohjavesialueella. Aluetta tulee käyttää ja kunnostaa erikseen laadittavan hoito- ja käytösunnitelman mukaisesti.

**LPY-1**

Yleisten pysäköintilaitosten korttelialue.  
Alueelle saa rakentaa myös huolto- ja varastotiloja kerrosalataan enintään 150 k-m<sup>2</sup>.

**W**

Vesialue.



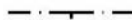
3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



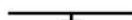
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



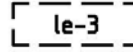
Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.



Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.



Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyydenliikennemelua vastaan on oltava vähintään lukuarvon verran. Ko. osuudelle sijoittuvien parvekkeiden parvekelasien ääneneristävyyden on oltava vähintään 10 dBA.



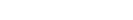
Ohjeellinen leikkialue.



Katu.



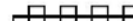
Ohjeellinen ajoyhteys.



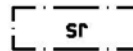
Alueen sisäiselle jalankululle varattu alueen osa.



Ohjeellinen kevyen liikenteen reitti.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.



Suojeltava rakennus.

**/pv**

Sijaitsee pohjaveden muodostumisalueella.

§ 1

Autopaikkojen vähimmäismäärät:  
Asuinkerrostalot: 1 ap / 85 k-m<sup>2</sup> tai vähintään 0,8 ap / asunto, 0,6 ap / asunto yksioisissa.  
Liike- ja toimistotilat: 1 ap / 50 k-m<sup>2</sup>  
Yleisten rakennusten tilat: 1 ap / 100 k-m<sup>2</sup>.

AK-korttelialueilla autopaikat tulee toteuttaa rakenteellisena ja ne saadaan sijoittaa tonttijaosta riippumatta. Kortteleissa saa rakentaa kerrosalan estämättä pysäköintihallin pihan alle.  
Rakenteellinen pysäköinti tulee toteuttaa kaupunkikuvallisesti laadukkaana.

AK-korttelialueilla enintään 20% asuintilojen autopaikoista voidaan pintapysäköintinä.

Koko aluetta koskeva pohjavedensuojelumääräys.

Tärkeä pohjavesialue. Alueella on kielletty kaikki pohjaveden laatua heikentävät toimenpiteet. Tavoitteena on, että alueella muodostuvan pohjaveden määrä ei merkittävästi vähene.

Rakennukset on perustettava niin, ettei rakentaminen vaikuta pohjaveden korkeuteen eikä virtauksiin. Alueella ei saa irrallaan säilyttää tai varastoida nestemäisiä polttoaineita eikä pohjavettä liikaavia aineita. Moottoriajoneuvojen ajo- ja pysäköintialueet sekä jäteastian sijoituspaikka tulee päällystää vettä ohjaavalla pintamateriaalilla tai pohjavesisuojaus sisäitävällä rakenteella ja niiden valumavedet tulee johtaa hulevesiviemäriin pohjavesialueen ulkopuolelle. Määräys koskee myös kellaritiloja. Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää sammuvesien hallinnasta niin, että sammutusvedet johdetaan hulevesiviemäriin.

Kattovesien imeyttäminen takaisin maaperään pohjavedeksi on suositeltavaa. Imeyttäminen tulee tapahtua biosuotimen tai vastaavan kautta, ei suoraan kivennäismaaperään.