

# HANGONSILLAN ASUINALUEEN TOISEN VAIHEEN KUMPPANUUSKAAVOITUS



## KILPAILUOHJELMA

HYVINKÄÄ  h

HYVINKÄÄN

**HANGONSILTA**





## 1. YLEISTÄ

Hyvinkään kaupunki hakee kumppaneita Hangonsillan asuinalueen toisen vaiheen asemakaavoitukseen ja toteutukseen. Hakumenettelyn tavoitteena on löytää yhteistyökumppaneita alueen asemakaavoitukseen ja toteutussuunnitteluun sekä tehdä myös suunnitteluvaihtoehdot valittujen kumppaneiden kanssa. Kumppanihaku toteutetaan avoimena kilpailuna. Osallistujille ei makseta palkkiota.

## 2. AIKATAULU

Kilpailu käydään 3.11. - 31.12.2021. Kumppanivalinnat ja suunnitteluvaihtoehdot tehdään mahdollisimman pian haun ratkaisemisen jälkeen. Alueen asemakaavoitus käynnistyy alkuvuonna 2022 ja tavoitteena on, että asemakaava ja tonttijako tulevat voimaan vuodenvaihteessa 2022 – 2023.

Kaupunki vastaa korttelialueiden käyttöönoton edellyttämästä kuntatekniikan suunnittelusta ja toteuttamisesta (kadut ja vesihuolto), korttelialueiden esirakentamisesta ja mahdollisesta pilaantuneen maaperän puhdistamisesta. Alueella esiintyvän orsiveden kuivattaminen aloitetaan vuoden 2021 lopussa. Kortteleiden esirakentaminen ja mahdollisesti pilaantuneen maaperän puhdistaminen on ohjelmoitu toteutettavaksi vuoden 2022 aikana. Alueen kunnallistekniikan rakentaminen ajoittuu keväälle 2023. Alustavan aikataulun mukaan ensimmäiset tontit on tarkoitus luovuttaa keväällä 2023 ja talonrakennustyöt voitaisiin aloittaa rakennuslupien myöntämisen jälkeen kesällä 2023. Tavoitteena on, että alue rakentuu kokonaisuudessaan valmiiksi 2026 - 2027.

Tarkempi aikataulu, sisältö ja menettelytavat täsmentyvät suunnitteluprosessin edetessä.

## 3. HAUN KOHTEET

Hakumenettelyn kohteena ovat Hangonsillan kaavarungon (päivitetty 22.10.2021) mukaiset korttelit 78 ja 82. Kohteet ja alustava tonttijako on esitetty hakuaineistoon kuuluvassa aineistossa. Hakija voi osoittaa kiinnostuksensa yhtä tai useampaa korttelia tai sen osaa kohtaan. Hakijoiden toivotaan muodostavan yhteenliittymiä ja esittävän ratkaisuja kortteli- tai osakorttelikokonaisuuksina yksittäisten tonttien sijaan.

Tarkoituksena on, että kumpikin korttelialue jaetaan vähintään kahden kumppanin kesken, joten hakijan tulee useita kohteita esittäessään asettaa kohteet ensisijaisuusjärjestykseen.

## 4. TAVOITTEITA ALUEEN SUUNNITTELUUN

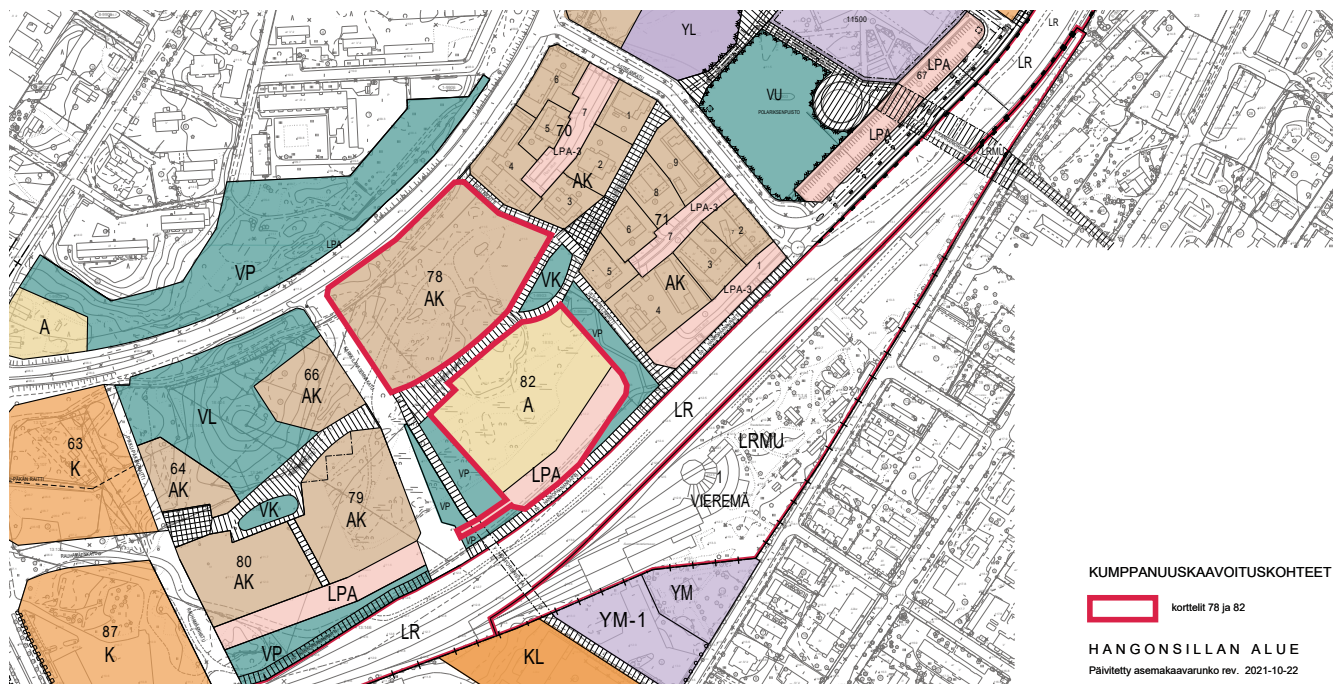
Alueelle tavoitellaan laadukasta ja monimuotoista ratkaisua, joissa on huomioitu ajankohtaiset muu-

tostrendit mm. väestön ikääntymisen, ilmastomuutoksen hillinnän ja etätyöskentelyn suhteen. Tavoiteltavia ratkaisuja ovat hybridimuotoiset asutuskorttelikonaisuudet lähipalveluineen, jossa on huomioitu elinkaariasuminen, tilaratkaisujen muuntojoustavuus, kestävä kehityksen periaatteet, puurakentaminen, korttelivihreys, asuinympäristön laatu sekä alueen identiteettiä tukeva taide.

Pelastautumisen osalta tulee suosia itsenäiseen pelastautumiseen perustuvia ratkaisuja tilaa vievien nostoautojen sijaan.

## 5. ALUEEN KAAVARUNKO JA SUUNNITTELUPERIAATTEET

Alueen asemakaavoituksessa lähtökohtana on alueelle laadittu kaavarunko sekä kaupunginhallituksen hyväksymät suunnitteluperiaatteet (KH 3.11.2014 § 330). Kortteleiden viherrakentamisen laadun arvioinnissa hyödynnetään Hyvinkäälle räätälöityä viherkerroinmenetelmää. Kaavarunkoon perustuvat kortteleiden viitesuunnitelmat ovat yksi vaihtoehto alueen toteuttamiseksi, mutta hakijoilla on mahdollisuus esittää myös oma esityksensä alueen toteuttamisesta.



Kortteli 78 on kaavarungossa osoitettu asuinkerrostalojen alueeksi (AK). Korttelin kaavarungon mukainen pinta-ala on n. 16054m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus 17 659 - 20 870 k-m<sup>2</sup>. Suunnitteluperiaatteiden mukaan alueen tavoiteltava tonttitehokkuus on 1,1 – 1,3 ja rakennusten kerrosluku 4–6. Autopaikkoja osoitetaan 0,85 ap/ asunto ja vieraspaikkoja 1 ap/ 10 asuntoa, ja ne sijoitetaan pääosin pysäköintilaitokseen tai pihankannen alle (joko kortteli- tai aluekohtaisesti).

Kortteli 82 on osoitettu asuntoalueeksi (A), jonne voi sijoittaa asuinkerrostaloja ja –kaupunkipientaloja. Korttelialueen (A) kaavarungon mukainen pinta-ala on n. 11863 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus 9490 – 11863 k-m<sup>2</sup>. Alueen tavoiteltu tonttitehokkuus on 0,8 – 1,0 ja rakennusten pääasiallinen kerrosluku 2 – 4. Autopaikkoja osoitetaan 0,85 ap/ asunto ja vieraspaikkoja 1 ap/ 10 asuntoa. Autopaikkoja voidaan sijoittaa asuinkortteliin keskitetysti tai kortteliin liittyvälle, n. 2950 m<sup>2</sup>:n suuruiselle pysäköintiin tarkoitettulle alueelle (LPA).

Ehdotuksissa on noudatettava kaavarungon ja suunnitteluperiaatteiden perusratkaisuja, mutta esimerkiksi kerrosluvun, talotyyppien ja LPA-alueen järjestämisen suhteen hakija voi osoittaa muitakin ratkaisuja. Myös alueen 1. vaiheen kumppanuuskaavoituksessa kaavarungon ratkaisuihin poikettiin hieman Hangonradan puoleisella korttelialueella.

Kaavarungossa esitetyn Hangonradan alittavan tai ylittävän kulkuyhteyden toteuttamisesta ei ole vielä

tehty päätöksiä tai suunnitelmia. Myös uuden kadun linjaus on alustava. Lopulliset linjaukset näiden osalta päätetään kaavaprosessin aikana.

Pysäköinnin järjestämisessä tulee tarkastella rakenteelliseen pysäköintiin perustuvaa ratkaisua.

## 6. HAKUEHDOT

Hakumenettelyyn voivat osallistua rakennuttajat, rakennusliikkeet tai niiden yhtymät, joilla on käytettävissään kumppanuusasemakaavoituksen edellyttämät suunnitteluresurssit ja aikomus toteuttaa heille osoitettavat kohteet erikseen sovittavalla tavalla.

Lähtökohtana kortteleiden suunnittelussa on, että niissä voidaan toteuttaa monipuolisesti erilaisia tuotanto- ja hallintamuotoja, ja että alueelle syntyy tasapainoinen huoneistojakauma. Tavoitteena on, että alueen rakennusoikeudesta noin 20 prosenttia toteutetaan valtion tukemana tuotantona (vuokra- ja ASO-tuotanto). Hakijoiden toivotaan jo hakuvaiheessa muodostavan mahdollisuuksien mukaan kumppanuuksia niin, että kortteleihin voidaan toteuttaa sekä vapaarahoitteista että valtion tukemaa asunto-tuotantoa.

Valinnan ehtona on, että hakija on valmis yhteistyöhön kumppanuuskaavoitukseen osallistuvien muiden toimijoiden kanssa. Hakijan on oltava valmis osallistumaan asemakaavoitukseen ja aloittamaan korttelisuunnittelu välittömästi kumppanivalinnan yhteydessä päätettävän aikataulun mukaisesti. Rakennussuunnittelu tulee aloittaa viimeistään asemakaavoituksen luonnosvaiheessa keväällä 2022. Suunnitelmat laaditaan tietomallipohjaisesti hyödyntäen kaupungin 3D-kaupunkimallia. Lisäksi hakijan on oltava valmis osallistumaan alueen yhteismarkkinointiin erikseen sovittavalla tavalla.

## 7. AINEISTO HAKUUN OSALLISTUMISTA VARTEN

Hakuaineiston muodostaa:

- kilpailuohjelma (tämä asiakirja)
- alueen sijaintikartta
- alueen kaavarunko (päivitetty 22.10.2021)
- alueen raja- ja opaskartalla
- suunnitteluperiaatteet (KH 3.11.2014 § 330)
- Hangonsillan laatukäsikirja
- kortteliviitesuunnitelmat (9.9.2014)
- viherkerroinmenetelmän kuvaus
- ote pohjakartasta (dwg)
- Hangonsillan alueen internetsivuilla oleva muu aineisto (mm. yleissuunnitelma-aineisto ja erilaiset selvitykset sekä aineistoa toteutuneesta alueesta)
- Hyvinkään kaupungin karttapalvelusta [kartta.hyvinkaa.fi](http://kartta.hyvinkaa.fi) löytyvä aineisto (mm. ympäröivien alueiden asemakaavat selostuksineen)

Hakuaineisto löytyy kaupungin internetsivuilta osoitteesta [www.hyvinkaa.fi](http://www.hyvinkaa.fi) - Asuminen, ympäristö ja liikenne – Uutta Hyvinkäätä – Hangonsilta – Kumppanihakua 2021

## 8. HAKEMUKSESSA ESITETTÄVÄT TIEDOT JA TOIMITETTAVAT ASIAKIRJAT

Hangonsillan toisen asuinalueen kilpailussa on tarkoitus valita kumppanit kaavarungon mukaisten kortteleiden 78 ja 82 asemakaavoitukseen.

Hakemukseen liitettävät tiedot:

- Hakijan nimi, osoite ja muut yhteistiedot sekä mahdollinen yhdyshenkilö yhteystietoineen
- Hakuasiakirjojen laatimiseen osallistuneiden suunnittelijoiden tiedot

- Ensisijainen hankkeen koko (asuntojen määrä, kerrosneliömetrimäärä, tontin pinta-ala)
- Ensisijainen tuotantotapa ja hallintamuoto (vapaarahoitteisia omistus- / vuokra-asuntoja; valtion tukemaa tuotantoa)
- Ensisijainen kiinnostuksen kohteena oleva kortteli/korttelinosa
- Kumppanuuskaavoituksen suunnittelutiimi (rakennussuunnittelu mukaan lukien)
- Alustava ehdotus haettavan korttelin/korttelinosan korttelisuunnitelmasta. Suunnitelmassa on esitettävä: - Korttelin/ korttelinosan layout 1:1000
- Talotyyppi (pistetalo, lamellitalo, pienkerrostalo, luhtikäytäväatalo, kaupunkipientalo jne.)
- Kerrosala ja kerroskorkeus rakennuksittain
- Autopaikat ja niiden sijoittaminen
- Valinnanmukaisesti 3D- tai muuta havainneaineistoa

## 9. VALINTAKRITEERIT

Haun tarkoituksena on löytää kumppanit Hangonsillan toisen asuinalueen asemakaavoitukseen. Valintakriteerit ovat:

- Esitetyn suunnittelutiimin kokoonpano ja asuntokorttelirakentamisen ja -suunnittelureferenssit
- Suunnitteluperiaatteissa esitettyjen määrällisten ja laadullisten tavoitteiden toteutuminen
- Alueen suunnittelutavoitteiden (kohta 4. Tavoitteita alueen suunnitteluun) toteutuminen
- Yhteensopivuus muiden hakijoiden ratkaisujen kanssa (toimivuus osana eri hakijoiden esityksistä muodostettavaa kokonaisuutta)
- Kehittämiskelpoisuus (esimerkiksi tarpeen tullen mahdollisuus muokata ehdotuksesta toiseen kortteliin/ korttelinosaan soveltuva ratkaisu)
- Kokonaisratkaisun suhde ympäröivään kaupunkirakenteeseen
- Kaupunkikuvallinen ja arkkitehtoninen laatu
- Toiminnallinen laatu
- Laadukas ja viihtyisä asuinrakentaminen
- Monimuotoinen asuminen
- Innovatiivisuus



Arvioinnissa painotetaan kestävään kehitykseen, puurakentamiseen, ilmastonmuutoksen sopeutumiseen ja uusiutuvaan energiantuotantoon liittyviä ratkaisuja.

Kokonaisratkaisun ansioita pidetään tärkeämpinä kuin yksityiskohtien virheettömyyttä.

Kaupunki pidättää itsellään oikeuden hylätä kaikki hakemukset. Kaupunki ei vastaa hakemuksen tekijälle mahdollisesti syntyvistä vahingoista, mikäli kaupungin päättävä toimielin aikanaan päättää olla tekemättä suunnitteluvarausta tai mikäli päättävän toimielimen päätös ei tule lainvoimaiseksi. Samoin kaupunki ei vastaa myöskään hakemuksen tekijälle mahdollisesti syntyvistä vahingoista, mikäli kaupungin päättävä toimielin aikanaan päättää olla myymättä suunnitteluvarauksen saajalle suunnitteluvarauksen mukaisia korttelialueita tai mikäli päättävän toimielimen päätös ei tule lainvoimaiseksi.

## 10. HAKEMUKSEN JÄTTÄMINEN

Kohdassa ”Hakemukseen esitettävät tiedot ja toimitettavat asiakirjat” mainittu aineisto toimitetaan määräaikaan mennessä Hyvinkään kaupungin kirjaamoon viestiotsikolla ”Hangonsillan toisen asuinalueen kumppanihakku 2021”.

Hakuaika päättyy 31.12.2021 klo 15:00, mihin mennessä hakemukset on toimitettava sähköisesti

sähköpostin liitetiedostona tai We Transfer -linkkinä osoitteeseen [kirjaamo@hyvinkaa.fi](mailto:kirjaamo@hyvinkaa.fi).

## 11. HAKUOHJEISTON TÄYDENTÄMINEN

Hakuohjeiston mahdolliset täydennykset ja täsmennykset julkaistaan ainoastaan Hyvinkään kaupungin internetsivuilla [www.hyvinkaa.fi](http://www.hyvinkaa.fi) - Asuminen, ympäristö ja liikenne – Uutta Hyvinkäätä – Hangonsilta – Kumppanihakku 2021

## 12. PERIAATTEET TONTTIEN LUOVUTTAMISESSA

Korttelialueiden tontit myydään valituille yhteistyökumppaneille seuraavilla pääperiaatteilla:

- Tonttien luovuttamisessa noudatetaan soveltuvin osin kaupungin normaaleja tontinluovutusehtoja (mm. Rakentamisvelvoite).
- Tonttien luovutuksessa varmistetaan, että alueelle toteutetaan monipuolisesti erilaisia tuotanto- ja hallintamuotoja, ja että alueelle syntyy tasapainoinen huoneistojakauma.
- Tonttien myynnit toteutetaan erikseen tehtävien luovutuspäätösten mukaisesti, kun alueen asemakaava on valmistunut.
- Tontit hinnoitellaan vapaarahoitteisessa tuotannossa käyvän hinnan mukaisesti, joka tulee perustumaan riippumattomaan ulkopuoliseen arvioon rakennusoikeuden hinnasta. Arvio teetetään asemakaavan ehdotusvaiheessa.
- Valtion tukemassa tuotannossa sovelletaan kulloinkin voimassa olevaa ARA:n enimmäistonttihintaa. Hangonsillan alueen enimmäistonttihinta vuonna 2021 on 180 €/kem<sup>2</sup> (kerrostalot).

Kaupunki pidättää itsellään oikeuden osoittaa noin 20 prosenttia korttelialueiden rakennusoikeudesta valtion tukemaan asuntotuotantoon.

*Vertailutietoa toteutuneista tonttien hinnoista Hangonsillan alueen aloituskortteleissa: Vuosina 2017 ja 2018 vapaarahoitteiseen asuntotuotantoon luovutettujen tonttien hintataso on ollut 285 – 310 €/kem<sup>2</sup> toteutettavasta pysäköintiratkaisusta riippuen.*

## 13. TOIMENPITEET HAKUAJAN PÄÄTTYMISEN JÄLKEEN

Hakujien päätyttyä kaupungin viranhaltijoista koostuva arviointiryhmä arvioi hakemukset ja laatii ehdotuksen siitä, miten haun kohteena olevat alueet jaetaan parhaiksi arvioitujen hakemusten kesken.

