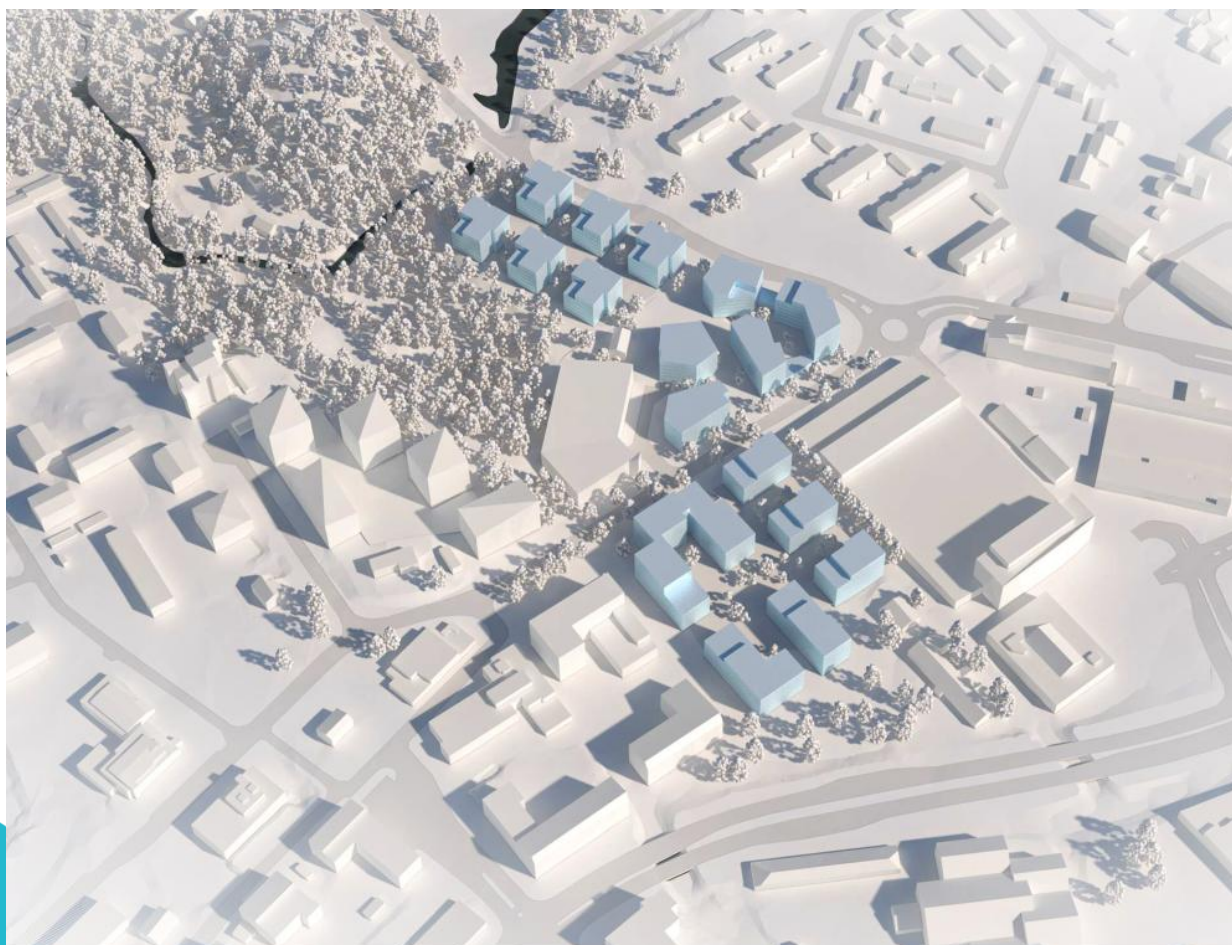


KOSKENSILLANTIEN JA ESIKUNNANPOLUN TONTINLUOVUTUSKILPAILU
31.3.-6.10.2025

KILPAILUOHJELMA



TUUSULA

Rakentamisen
taidetta.

SISÄLLYSLUETTELO

1	Kilpailukutsu	3
1.1	Kilpailun järjestäjä ja tarkoitus	3
1.2	Lähialueen kehittyminen	4
1.3	Maanomistus.....	5
1.4	Kilpailuun osallistuminen	5
1.5	Arviointiryhmä	7
1.6	Aikataulu	7
2	Kilpailutekniset tiedot	8
2.1	Kilpailuasiakirjat	8
2.2	Kilpailua koskevat kysymykset ja lisätiedot	8
2.3	Kilpailuehdotusten julkisuus	8
2.4	Kilpailun ratkaiseminen ja tulosten julkaisu	9
2.5	Jatkotoimenpiteet kilpailun jälkeen.....	9
2.6	Kunnan luovuttaman tontin hankintakustannukset	10
2.7	Kilpailuehdotusten ja toteutusideoiden käyttöoikeus	10
3	Kilpailutehtävä.....	10
3.1	Kilpailutehtävän tausta	10
3.2	Kilpailun tavoitteet	13
3.3	Suunnitteluohjeet	13
3.4	Asuntopoliittisesta ohjelmasta johdettavat tavoitteet	14
4	Kilpailuehdotusten laadintaohjeet.....	15
4.1	Vaadittavat asiakirjat	15
4.2	Esitystapa	15
4.3	Kilpailusalaisuus.....	15
4.4	Kilpailuehdotusten sisäänjättö.....	15
5	Arviointiperusteet	16
6	Yhteydenotot	16

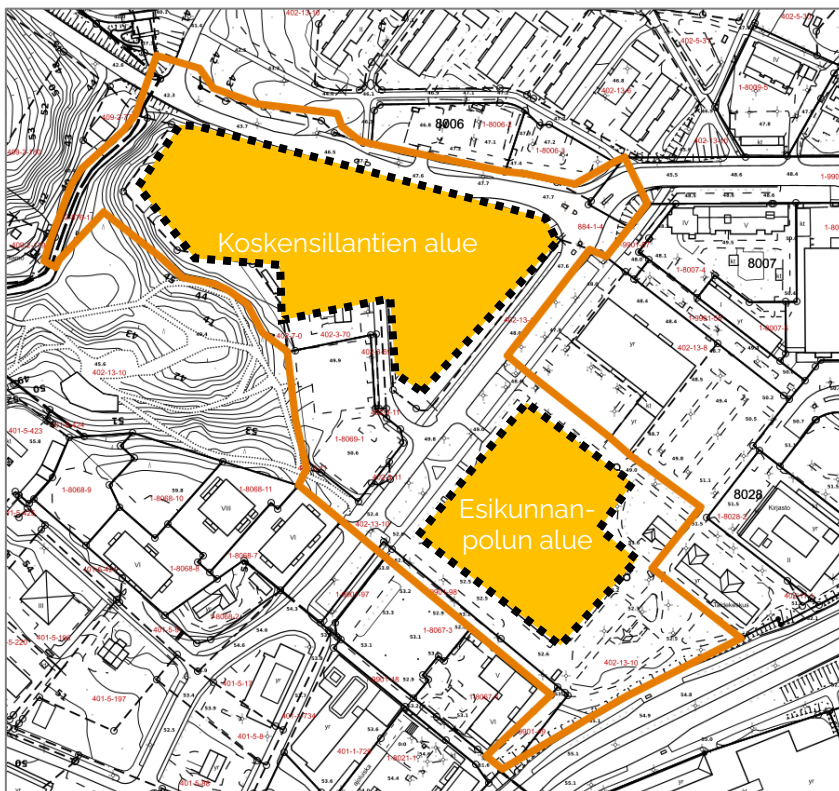
1 KILPAILUKUTSU

1.1 Kilpailun järjestäjä ja tarkoitus



Kuva 1. Suunnitteluvuonon sijainti taajaman keskustassa.

Tuusulan kunta järjestää Hyrylän taajaman ydinkeskustaan sijoittuvien kortteleiden suunnittelu- ja toteutuskilpailun. Kilpailu on tonttien luovutuskilpailu ja sen kohteena on täydennysrakentamisen tontinluovutus. Tavoitteena on löytää yhteistyökumppani suunnittelemaan ja toteuttamaan tonteille arkkitehtuurisesti mahdollisimman korkealaatuista vapaarahoitteista asuinkerrostoaloja/asuntotuotantoa. Alueen asemakaavoitus etenee yhteistyönä kunnan ja kumppaniksi valitun suunnittelu- ja toteutusryhmän kesken. Kilpailuun osallistuva voi tavoitella myös useampaa kuin yhtä tonttia.



Kuva 2. Korttelien sijoittuminen, rajauksella osoitettu muutettavan asemakaava rajaus.

Kilpailun kohteena ovat Koskensillantien ja Esikunnanpolun varrelle kaavoitettavat keskustamaiset asuinkerrostalokorttelit. Alue rajoittuu Koskenmäentiehen, Tuusulan Jokipuistoon, Koskensillantiehen, Esikunnanpolkuun, Tuusulanväylään ja Tykkimiehenpolkuun. Esikunnanpolun ja Koskensillantien kortteleiden välillä kulkee Hyrylantie. Voitte tavoitella kumpaa tahansa korttelialuetta tai niin halutessanne kumpaakin.

1.2 Lähialueen kehittyminen

Hyrylän ydinkeskustassa sijaitsevat Koskensillantien ja Esikunnanpolun ympäristöä ollaan kehittämässä keskustamaisemmaksi.

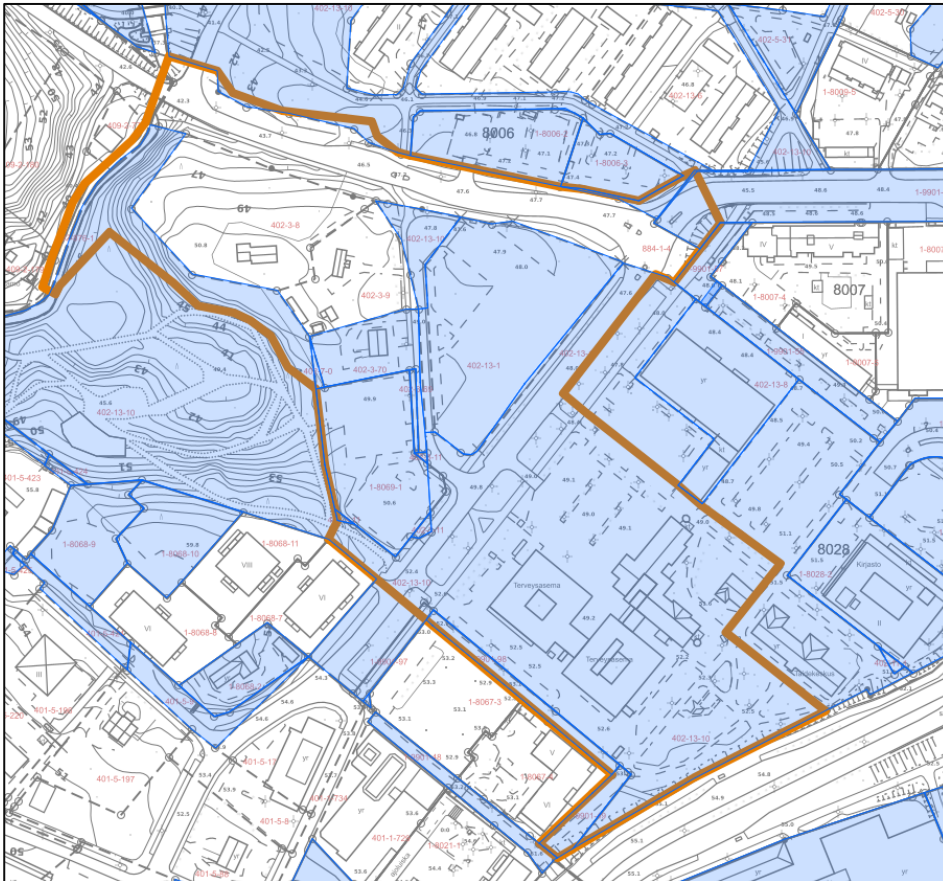
- Koskensillantien alueella on kolme pientaloa, joista eteläisin ns. Apteekkarin talo. Tämän säilymisen edellytyksenä on, että rakennukselle pystytään osoittamaan järkevä käyttötarkoitus. Muilta osin on lähtökohtana, että pientalot ovat purettavissa hankkeen edetessä. Saattaa olla, että myös Apteekkarin talo joudutaan purkamaan, mikäli alueen suunnittelun edetessä sille ei yhteistyöllä löydetä sopivaa järkevin kustannuksin toteutettavaa rakennuksen käyttötarkoitusta.
- Koskensillantien korttelien alueelle on toteutettu v. 2023 tilapäinen pysäköintikenttä, joka on Avain yhtiöt oy:n toteuttamien asuinkerrostalojen asukkaiden käytössä, kunnes Koskensillantien pysäköintitalo valmistuu. Tuolloin pysäköintikenttä puretaan.
- Esikunnanpolulla olevassa korttelissa on nykyinen Hyrylän sote-asema. Asema voidaan purkaa, kun korvaavat tilat on toteutettu uimahallin itäpuolelle Rykmentin puistotien varteen.
- Tykkimiehenpolun koillispuolelle on rakenteilla uusi palvelukeskus Särnä, johon toteutetaan Prisma, muutamia liiketiloja ja uuden kunnantalon tilat. Särnä saadaan käyttöön alkusyksystä v. 2026.
- Palvelukeskuksen ympäristön katu- ja aukioalueita suunnitellaan uudistettavan tulevana vuosina - keskustasta toteutetaan laadukas.

Kuva 3.Keskustan kehittämishankkeet.



1.3 Maanomistus

Kilpailualueella on kunnan lisäksi maanomistajina kaksi yksityistä maanomistajaa. Kilpailulla haetaan yhteistyökumppaneita myös yksityisten maanomistajien kiinteistöjen kehittämiseksi. Mahdolliset sopimukset yksityisten maanomistajan ja toteuttavan tahon kanssa ovat näiden keskinäisiä.



Kuva 4. Alueen maanomistuskartta, sinertävä alue on kunnan omistuksessa.

1.4 Kilpailuun osallistuminen

Kilpailussa noudatetaan tämän kilpailuohjelman sääntöjä ja kunnan tonttien luovutushetkellä voimassa olevia tontinluovutusehtoja.

Kilpailuehdotuksen tekemisestä ei makseta korvausta.

Kilpailu on avoin kaikille, jotka täyttävät määritetyt kilpailijoiden soveltuvuusvaatimukset, jotka on lueteltu alla. Kilpailuun osallistuva taho voi olla toteuttamisesta vastaava rakennuttaja, rakennusliike, muu aluekehityksestä vastaava taho tai niiden yhteenliittymä, jolla on tarvittavat kumppanit. Kilpailun voittaja vastaa kilpailualueen tonttien kerrostalojen ja tonttien suunnittelusta ja toteutuksesta.

Kilpailuun tulee ilmoittautua kirjallisesti. Halutessanne ottaa osaa kilpailuun, lähettäkää vapaamuotoinen sähköposti tästä ilmoittaaksenne viimeistään 26.5.2025 vähimmäisvaatimusten täyttymisen osoittavien liitteiden kanssa osoitteella tonttihakemukset@tuusula.fi. Ilmoittautumisviestissä tulee ilmoittaa mitkä yritykset ovat valmistelussa ehdotustanne sekä yhteysten henkilön yhteystiedot.

Osallistumisoikeus ja kilpailijoiden soveltuvuutta koskevat vähimmäisvaatimukset

Kilpailijaehdokkailla tulee olla arviointihetkellä käytettävissään riittävä tekninen taito, kokemus, taloudelliset ja muut edellytykset hankkeen toteuttamiseksi. Ehdokkaat toimittavat ilmoittautumisen yhteydessä selvityksen soveltuvuutta koskevien vähimmäisvaatimusten täyttymisestä. Ilmoittautumisten perusteella valitaan kilpailijoiksi kaikki vähimmäisvaatimukset täyttävät kilpailijaehdokkaat. Kilpailuehdokkaiden valinnan tekee Tuusulan kunnan asianomainen viranhaltija.

Kilpailijaehdokkaita pyydetään toimittamaan ilmoittautumisen yhteydessä vapaamuotoinen kuvaus yrityksestä tai yritysryhmästä. Pituus yhteensä enintään 2 kpl A4- sivuja.

Vähintään vaadittava kokemus vastaavien hankkeiden toteuttamisesta

Kilpailijan tulee olla toteuttanut rakennuttajana keskusta-alueelle sijoittuvan täydennys- tai uudisrakennushankkeena viimeisen viiden vuoden aikana yhden vähintään 3 000 kem2:n asuinkerrostalohankkeen ja pääsuunnittelijana vähintään yhden asuinkerrostalohankkeen suunnittelun lupavaiheeseen asti (rakennuslupa myönnetty). Kilpailijaehdokkaita pyydetään toimittamaan ilmoittautumisen yhteydessä vapaamuotoinen kuvaus vaatimuksen mukaisesta hankkeesta tai hankkeista. Pituus yhteensä enintään 2 kpl A4-sivuja.

Riittävä osaaminen hankkeen suunnittelemiseksi ja toteuttamiseksi

Kilpailijalla tulee olla käytettävissään hankkeen suunnittelemista ja toteuttamista varten riittävästi kokenutta henkilöstöä. Kilpailijan tulee nimetä asiantuntijat ja toimittaa heidän referenssitietonsa kilpailuun ilmoittautumisen yhteydessä. Henkilöreferensseissä tulee esittää koulutus- ja pätevyystiedot sekä kolme aikaisempaa hanketta viimeisen kymmenen vuoden ajalta.

Taloudelliset ja rahoitukselliset edellytykset

Kilpailijalla on käytössään hankkeen toteuttamiseksi tarvittavat taloudelliset ja rahoitukselliset edellytykset. Kilpailijalta edellytetään, että se on noudattanut toiminnassa ja rakentamisessa lakisääteisiä velvoitteita. Edellä mainittujen kriteerien täytyminen tehdään kunnan arvioinnin perusteella julkisiin rekistereihin perustuen.

Harmaan talouden torjunta

Kilpailijan tulee toimittaa harmaan talouden torjunnan osalta seuraavat asiakirjat:

- kaupparekisteriote
- selvitykset ennakkoperintärekisteriin, alv-rekisteriin ja työnantajarekisteriin liittymisestä
- verottajan todistus siitä, ettei verovelkoja ole, taikka jos on, verovelkatodistus
- selvitykset työntekijöiden eläkevakuutuksesta ja eläkemaksujen maksamisesta
- selvitys työhön sovellettavasta työehtosopimuksesta tai keskeisistä työehdoista
- selvitys työterveyshuollon järjestämisestä

Kunnalla on tarvittaessa oikeus pyytää lisäselvityksiä yleisten kelpoisuusedellytysten ja harmaan talouden torjuntaan liittyvien seikkojen osalta. Osallistujan on toimitettava nämä lisätiedot arviointiryhmälle kahden viikon kuluessa pyynnöstä.

Kilpailijan hylkääminen

Kilpailun järjestäjä voi hylätä kilpailijan pois kilpailusta, jos se ei täytä vähimmäisvaatimuksia tai jos ryhtymään yrityksillä on luottohäiriömerkintöjä ja/tai yhtiömuodossa toimivat yritykset eivät ole täyttäneet osakeyhtiölain ja kirjanpitolain mukaisia velvoitteita tai ovat laiminlyöneet vero-, sosiaaliturva-, eläkevakuutus- tai muiden vastaavien yhteiskunnallisten maksujen tai velvoitteiden suorittamisen.

1.5 Arviointiryhmä

Kilpailuehdotusten laatuarvioinnin suorittaa arviointiryhmänä toimiva kunnan julkisivu- ja lähiympäristön laaturyhmä (viranomaisryhmä). Arvioinnissa voidaan käyttää tarpeen mukaan myös muita asiantuntijoita. Päätöksen kilpailutuloksesta tekee arvioinnin huomioon ottaen kuntakehitysjohtaja.

1.6 Aikataulu

Kilpailuasiakirjat julkaistaan	31.3.2025
Kilpailijoiden kysymykset viimeistään	5.5.2025
Vastaukset kysymyksiin viimeistään	12.5.2025
Ilmoittautuminen viimeistään	26.5.2025
Kilpailijaehdokkaiden valinta	2.6.2025
Kilpailuaika	2.6. – 6.10.2025
Ehdotusten sisäänjätto	6.10.2025
Kilpailun arviointi	7.10. – 29.10.2025
Voittajan ratkaiseminen (arvio)	29.10.2025
Suunnitteluvarauspäätös	11 / .2025
Kiinteistökauppa	Tavoite: 2026

Tavoitteena on, että Koskensillantien korttelin rakentaminen alkaa vuonna 2027 ja Esikunnanpolun korttelin rakentaminen vuonna 2029. Toteutusaikataulu sovitaan hankkeen tai hankkeiden toteuttajien kanssa kilpailuvaiheen jälkeen.

Koskensillantien ja Koskenmäentien välisellä osuudella Hyryläntiehen rajautuvien tonttien toteuttaminen edellyttää, että nyt käytössä oleva tilapäinen pintapysäköintikenttä voidaan poistaa käytöstä, mikä on mahdollista, kun Koskensillantien pysäköintitalo on toteutettu, mahdollisesti vuoden 2026 aikana, mutta viimeistään 1.3.2027.

Esikunnanpolun korttelin toteuttaminen edellyttää, että nykyisen sote-aseman korvaavat tilat on käyttöönotettu korttelissa 5729 Rykmentin puistotien varressa. Tilat ovat tämän hetkisen aikataulun mukaan käyttöönotettavissa Q3/2028. Tämän jälkeen nykyinen sote-keskus voidaan purkaa.

Rakentaminen tulee saada päätökseen kunkin tontin osalta viimeistään 3 vuotta luovutuskirjan allekirjoittamisesta.

Tontinluovutuskilpailun ja toteuttamisen käynnistämisen välinen aika hyödynnetään asemakaavan laadintaan, kunnallistekniikan suunnitteluun, hankkeiden jatkosuunnitteluun, niiden ennakkomarkkinointiin ja rakennuslupaprosessiin.

2 KILPAILUTEKNISET TIEDOT

2.1 Kilpailuasiakirjat

Kilpailuasiakirjoihin kuuluu seuraava aineisto:

- Asemakaavaluonnoksen kartta pdf ja dwg
- Pohjakartta dwg
- Ajantasakaavakartta pdf ja dwg
- Vesihuollon johtokartta pdf
- Hyrylätien, Koskenmäenpolun ja Tykkimiehenpolun katusuunnitelma pdf ja dwg
- Rakennettavuustietoja
- Apteekkarin talon kuntoselvitys ja rhs
- Viistoilmakuvia
- Koskensillantien pysäköintilaitoksen viitesuunnitelma
- Viereen rakentuvan liike- ja palvelukeskus Särmän suunnitelma
- Luontoselvitysluonnos rajautuvasta Jokipuiston alueesta

Aineisto on [ladattavissa dropboxista](#).

Muu aineisto

- [Latauslinkki laserkeilaukseen, ilmakuviin, pintamalliin ja teksturoituun 3D-malliin Hyrylän keskustan alueelta](#)
- [Selaimessa tutkittava Hyrylän 3D-malli](#)
- [Hyrylän historiasta kertova kotiseutupolku](#)
- [Hyrylän taideohjelma](#)

2.2 Kilpailua koskevat kysymykset ja lisätiedot

Kilpailijoilla on mahdollisuus esittää kilpailua koskevia kysymyksiä. Kysymykset tulee toimittaa sähköpostilla viimeistään 5.5.2025 mennessä osoitteeseen tonttihakemukset@tuusula.fi. Viestin aiheeksi tulee laittaa "Koskensillantien-Esikunnanpolun tonttikilpailu".

Kysymykset ja kilpailun järjestäjän niihin antamat vastaukset julkaistaan välittömästi vastauksen ollessa valmiina kilpailun verkkosivuilla, kuitenkin viimeistään 12.5.2025. Kilpailun järjestäjä voi täydentää kilpailuasiakirjoja. Toivomme tähän liittyen täydennyspyyntöjä.

2.3 Kilpailuehdotusten julkisuus

Hyväksytyt kilpailuehdotukset julkaistaan nimimerkillä varustettuina kunnan verkkosivuilla. Kuntalaisilla on mahdollisuus kommentoida ehdotuksia ja ehdotukset esitellään kuntakehityslautakunnalle.

2.4 Kilpailun ratkaiseminen ja tulosten julkaisu

Kilpailun ratkettua kilpailutulokset ja arviointipöytäkirja lähetetään kilpailuun osallistuneille sähköpostitse ja julkaistaan kunnan verkkosivuilla. Arviointiryhmällä on oikeus perustellusta syystä olla valitsematta kilpailun voittajaa.

2.5 Jatkotoimenpiteet kilpailun jälkeen

Suunnitteluvaraus

Kilpailun voittaja tai voittajat neuvottelevat kunnan kanssa suunnitteluvarauksen myöntämisestä hakemalleen alueelle tai -alueille. Hankkeessa kunnan kanssa jatkavat saavat suunnitteluvarauksen, joka päättyy 6 kk asemakaavaehdotuksen nähtävilläolon päättymisen jälkeen kunnan omistuksessa olevan Koskenmäenpolun ja/tai Esikunnanpolun korttelin alueelle. Suunnitteluvarausajan aikana suunnitelmaa kehitetään yhteistyöllä kunnan kanssa. Samalla neuvotellaan kiinteistökaupan ja mahdollisesta kiinteistökaupan esisopimuksen ehdoista.

Suunnitteluvaraukseen voidaan sisällyttää kaksi tai useampia luonnosteltuja tontteja kilpailun jälkeen sovittavalla rajauksella. Suunnitteluvarausajan puitteissa on tavoitteena kehittää yhteistyöllä asuinkerrostalotonteille hyvälaatuinen ja toteutuskelpoinen suunnitelma, jonka laatutasoon sitoudutaan ja jonka mukaisena asemakaavan muuttamisesta on tavoitteena edistää.

Osallistujat voi yksipuolisesti halutessaan vetäytyä ennen suunnitteluvarauspäätöksen tekemistä hankkeesta ilman kustannusvaateita kunnalta. Kustannusvastuita syntyy suunnitteluvarauspäätöksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen myötä.

Kunnanvaltuuston päätöksen 14.11.2022 § 136 mukaan tontin varaamisesta tulee suorittaa varausmaksua 5 % kauppahinnasta. Varausmaksua määriteltäessä laskentaperusteena käytetään kilpailutyössä esitettyä rakennusoikeutta ja voimassa olevaa rakennusoikeuden vyöhykehinnointia. Varausmaksu hyvitetään kauppahinnasta / vuokrasta lopullisen luovutuskirjan allekirjoituksen yhteydessä. Mikäli varaus peruuntuu varauksen saajan toimesta, varausmaksua ei palauteta.

Kiinteistökaupan esisopimukset

Ennen asemakaavan hyväksymistä tehdään kiinteistökaupan esisopimukset vähintään kahdesta tontista. Asemakaavan muutoksen saatua lainvoiman tehdään kiinteistökauppa vähintään ensimmäisestä tontista.

Noudatettavia periaatteita:

- Kiinteistökaupan esisopimukset on tehtävä suunnitteluvarausaikana.
- Ensimmäinen kiinteistökauppa on tehtävä enintään 3 kk kuluttua asemakaavan muutoksen lainvoiman saamisesta.
- Tonttien myynti ja toteuttaminen voidaan jaksottaa niin, että varatut tontit ovat valmiit viimeistään viiden vuoden kuluessa ensimmäisen kauppakirjan allekirjoittamisesta.
- Toteuttamisaikataulu sovitaan kiinteistökaupan yhteydessä ja esisopimuksessa.
- Esisopimuksen yhteydessä peritään ennakkomaksuna 10 % esisopimuksen kohteen kauppahinnasta. Suunnitteluvarausmaksun osuus 5 % vähennetään, joten maksettavaa tuossa vaiheessa on ko. tontin hinnasta 5 %.

Huom! Kilpailulla voi löytyä yhteistyökumppaneita myös yksityisten maanomistajien kiinteistöjen kehittämiseksi. Mahdolliset sopimukset yksityisten maanomistajan ja toteuttavan tahon kanssa ovat näiden keskinäisiä ja tämän tontinluovutuskilpailun ulkopuolisia asioita.

2.6 Kunnan luovuttaman tontin hankintakustannukset

1. Tuusulan kunnanvaltuuston päätöksen 11.11.2024 § 108 (Asumisen vyöhykehinnoittelu 2025) mukaisesti kerrostalotonttien rakennusoikeuden hinta Etelä-Tuusulassa vyöhykkeellä 1, johon kilpailukohde kuuluu, on 350 e/k- m².
2. Koska kaikkia autopaikkoja ei saada mahtumaan pihakannen alaisina yksikerroksiseen pysäköintilaitokseen, asuinkerrostalojen toteuttajan tulee sitoutua hankkimaan pysäköintipaikkoja Koskensillantien pysäköintilaitoksesta, jonka rakennuttamisen kunta on käynnistämässä keväällä 2025 solmittavan urakkasopimuksen myötä. Pysäköintitalo otetaan käyttöön viimeistään 1.3.2027. Pysäköintitalon autopaikkakohtainen kustannus lasketaan sisällyttäen kaikki kunnalle syntyvät autopaikan hankintakustannukset mm. urakkahinta, rahoituskulut, alv 25,5%. Pysäköintilaitoksen kvr-urakan hinta asettunee tasolle 18 000 - 20 000 €/ap. Pysäköintilaitokseen sijoitetaan tarvittavat autopaikat, joita ei saadaärkevin suunnitteluratkaisuin mahtumaan tontille pihakannen alle.
3. Lisäksi kustannuksia syntyy kunnan vielä valmistelussa olevan Hyrylän Taideohjelman toteuttamisen rahoittamisesta arviolta 3 % tontin myyntihinnan lisäksi. Tällä lisäkustannuksella kunta lisää keskusta-alueen vetovoimaa hankkimalla taideteoksia tai järjestämällä tapahtumia. Hyrylän taideohjelmaa ollaan parantamassa päivittämässä ja tässä vaiheessa voidaan esittää em. taiderahan suuruudesta vain arvio.

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

Tontteja luovuttaessa noudatetaan luovutushetkellä voimassa olevaa valtuuston hinnoittelupäätöstä. Nykyinen vyöhykehinnoittelupäätös on voimassa kunnes uusi vyöhykehinnoittelupäätös tehdään, kuitenkin enintään 31.12.2026 asti.

2.7 Kilpailuehdotusten ja toteutusideoiden käyttöoikeus

Kilpailun järjestäjällä ja jatkosuunnittelun tekijöillä on oikeus käyttää ja julkaista ehdotusten materiaaleja korvauksetta. Kilpailun järjestäjällä on oikeus edellyttää muutoksia voittaneeseen kilpailuehdotukseen asemakaavasunnittelun aikana. Toteutukseen johdetaan suunnitelmaan pyritään pääsemään luonnollisesti yhteistyöllä.

Päätöksenteon jälkeen asiakirjat ovat pääsääntöisesti julkisia viranomaisten toiminnan julkisuudesta annetun lain perusteella. Mikäli asiakirjoihin sisältyy liike- ja ammattisalaisuuksia, tulee ne eritellä ja ilmoittaa selkeästi.

3 KILPAILUTEHTÄVÄ

3.1 Kilpailutehtävän tausta

Kuntastrategia

Tuusulan kuntastrategian kautta on luotu valtuustokaudelle tavoitteet. Yhtenä tavoitteena on luoda tiiviimpiä keskusta-alueita, jotka mahdollistavat monipuolisemmat palvelut

Ilmasto-ohjelma

Tuusulan kunnan ilmasto-ohjelmassa esitetään ilmastotavoite, tavoitteen saavuttamisen pääkeinot ja suunnitelma Tuusulan kunnan suorien ja epäsuorien päästöjen vähentämiseksi. Ilmasto-ohjelman toimenpiteet perustuvat kuuteen pääryhmään: ilmasto-vastuu, energia, rakentaminen, liikenne, sopeutuminen sekä nielut.

Ilmastotyön pääkeinot ovat toimintokohtainen kehitystyö päästöjen vähentämiseksi: rakennushankkeiden ohjaus, hankintaprosessin ja kriteerien kehittäminen, energiatehokkuustyö, tilaomaisuuden ja sen kunnossapidon hallinta, yhdyskuntarakenteen sekä liikumisen päästöjen vähentämisen ohjaus. Keskeisiä keinoja ovat sisäinen ja ulkoinen viestintä ja vuoropuhelu, ilmastovaikutusten arvioinnin ja laskennan kehittäminen eri tehtävissä, riskien ja haavoittuvuuksien jatkuva arviointi sekä sivistystoimen puolella ilmastokasvatus.

Asuntopoliittinen ohjelma

Tuusulan kunnan [asuntopoliittisen ohjelman](#) avulla kehitetään tavoitteellisemmin tuusulalaista asumista. Ohjelma on työväline asuntopoliittisessa ohjauksessa ja asuntorakentamisen suunnittelussa. Asuntopoliittisen ohjelman tarkastelujänne on vuoteen 2030.

Energiatehokkuussopimus

Tuusulan kunta on solminut Työ- ja elinkeinoministeriön (TEM) kanssa kunta-alan energiatehokkuussopimuksen. Sopimuksen tavoitteena on energiatehokkuuden parantaminen ja uusiutuvan energian edistäminen kunnassa. Panostaminen energiatehokkuuteen ja uusiutuvaan energiaan tukee Tuusulan kuntastrategian keskeisen arvon, kestävän kehityksen, toteutumista.

Energiatehokkuussopimuksen toimeenpanemista varten Tuusulan kunta on laatinut toimintasuunnitelman, jossa määritetään millä keinoin kunta lähtee saavuttamaan energiansäästön tavoitteita. Kaavasunnittelussa Tuusulan kunta on sitoutunut noudattamaan energiatehokkaan yhdyskuntarakenteen periaatteita tiivistämällä taajamia joukkoliikenteen käytettävyyden ja lähipalveluiden saatavuuden parantamiseksi. Joukkoliikenteen toimivuuden parantamiseksi taajamia tiivistetään erityisesti hyvien joukkoliikenneyhteyksien varressa ja kaavoissa huomioidaan liityntäpysäköintitarve.

Keskustan alueilla ohjataan uusiutuvalla energialla toteutettavan kaukolämmön käyttöön. Rakennusmateriaalina edellytetään puun käyttöä mahdollisuuksien mukaan ja kaavoissa ja rakentamisohjeissa alueelle ohjataan soveltuvaa uusiutuvan energian hyödyntämistä.

Tontinluovutuskilpailuja arvioitaessa, huomioidaan yhtenä kriteerinä rakennusten käytönaikainen energiankulutus, rakennusmateriaalien ympäristövaikutukset ja materiaali-tehokkuus sekä suunniteltu uusiutuva energiantuotanto.

Asemakaavaluonnos

Alueella on lainvoimainen asemakaava, mutta tavoitteena on, että asemakaava muutetaan vastaamaan kilpailun jälkeen yhdessä kehitettävää ratkaisua. Kortteleiden asemakaavan muutos on jo vireillä. Asemakaavaluonnostason aineisto on hyväksytty kunta-kehityslautakunnassa tämän kilpailun pohja-aineistoksi tammikuussa 2024.

Kaavaluonnoksen suunnitteluperiaatetiedostossa on kuvattu vähimmäisvaatimuksia ja toisaalta tämän tontinluovutuskilpailun tuottamille suunnitelmille kunnan esittämää laadun tavoitetasoa.

Vähimmäisvaatimuksista ei tule kilpailuehdotuksissa esittää poikkeamisia. Asemakaavakartan osalta voi esittää poikkeamisia ja rajausmuutoksia.

Asemakaavan muutoksen laadintaa jatketaan tämän kilpailun voittajatahojen kanssa yhteistyössä, jolloin tavoitellaan kilpailutyöhön perustuvaa korkealaatuista ja toteuttamiskelpoista ratkaisua. Aikataulu- tms. syistä johtuen kunta on valmis jakamaan Koskensillantien ja Esikunnanpolun korttelien asemakaavan muutokset myös erillisiksi kaavamuuotosprosesseiksi, mikäli näin kilpailun jälkeen yhteistyökumppanien kanssa sovi-
taan - ja se nähdään mahdolliseksi.

Kuva. Kaavaluonnoksessa esitetty ve A2. © One architects.



3.2 Kilpailun tavoitteet

Tavoitteena on suunnitella tonttien toteutus siten, että korttelista tulee omaleimainen kokonaisuus, joka rikastuttaa Hyrylän taajamakuva ja tuottaa huippuluokan asuinkorttelit. Kilpailun tarkoituksena on saada tonttien toteuttamiseksi mahdollisimman korkeatasoiset suunnitelmat, joissa tuodaan esiin Hyrylän kulttuurihistoriallista taustaa, korkealaatuinen arkkitehtuuri sekä tekniset innovaatiot. Kyseessä on keskustan keskeiset korttelit näkyvillä sijainneilla, joten tavoitteena on toteuttamissuunnitelma, joka sopii julkisivuiltaan ja mittakaavaltaan tähän kaupunkikuvallisesti merkittävään paikkaan. Suunnittelun tavoitteet on kuvattu kaavaluonnoksen määräysosiossa eli suunnitteluperiaatteissa.

3.3 Suunnitteluohjeet

Asemakaavaluonnoksessa eli suunnitteluperiaatteissa esitettyjä vähimmäisvaatimuksia tulee lähtökohtaisesti noudattaa. Asemakaavaluonnoksen laadun tavoitetasosta voi poiketa, mikä heikentää suunnitelmasta annettavia laatupisteitä.

Asemakaavaluonnoksen kaavakartta on pääosin ohjeellinen - asemakaavakartan korttelien ja tonttien rajauksista voi poiketa. Asemakaavakartan merkinnöistä voi esittää perusteltuja poikkeamia. Tonttiliittymiä ei sen sijaan voi esittää Koskensillantien kortteleista Koskenmäentielle eikä Hyryläntielle. Esikunnanpolun korttelin tonttiliittymä tulee sijoittaa Hyryläntielle.

Kilpailuehdotuksessa voi esittää suunnitelman jommallekummalle tai kummallekin alueelle, Koskensillantien ja Esikunnanpolun kortteleihin. Kummankin alueen osalta tulee esittää koko ko. alueen maankäyttö, vaikka tavoittelisi toteutettavaksi vain osaa korttelista.

Pysäköinti

Asukaspysäköinti tulee suunnitella rakenteellisena, osin asuinkerrostalojen korttelialueelle ja osin viereiseen pysäköintitaloon kortteliin 8098. Pihakannen alle tulee suunnitella pysäköintipaikkoja tehokkaasti ja korttelialueelle toteutettava pysäköintilaitos tulee suunnitella yhtenäisenä kaikkia AK-tontteja palvelevana kokonaisuutena. Pysäköintilaitos toteutuu vaiheittain.

Koskensillantien pysäköintitalo korttelissa 8098 toteutetaan Tuusulan kunnan ja Avain yhtiöt oy:n yhteishankkeena. Avain yhtiöt oy on toteuttanut kolme asuinkerrostaloa tämän suunnittelukilpailun lounaispuolelle ns. Suutarintien kortteliin. Samaiseen kortteliin toteutetaan myöhemmin kaksi asuinkerrostaloa lisää.

Avain yhtiöt oy:n kanssa on sovittu, että pysäköintitalo on käytettävissä viimeistään 1.3.2027.



Kuva 5. Erillisessä toteutuksessa olevat hankkeet.

Tässä kilpailussa ei tule esittää suunnitelmia pysäköintitalon toteuttamisesta. Aiemmin laadittu pysäköintitalon viitesuunnitelma on kilpailun lähtötietona. Mikäli toteuttaja ei tavoittele koko korttelialuetta toteutettavakseen, lasketaan tavoiteltavien tonttien ulkopuolisten hankkeiden autopaikkatarve kaavalla

$$\text{tarvittavien autopaikkojen määrä} = (\text{tonttien rakennusoikeus} / 65) * 0,76$$

Rakennusten purkaminen

1. Kilpailualueella on Etelä-Tuusulan sosiaali- ja terveysasema, joka puretaan. Purkamisesta vastaa erikseen hankittava purku-urakoitsija. Purkaminen ajankohta on arvioitu olevan Q4/2028-2029.
2. Yksityisessä omistuksessa olevien omakotitalojen purkamisen ajankohdasta päättää kiinteistön omistaja.
3. Mikäli Apteekkarin talolle ei voida osoittaa järkevää käyttötarkoitusta järkevin kustannuksin, päädyttäneen purkamaan myös tämä rakennus. Mikäli näin toimitaan, purkamisesta vastaa erikseen hankittava purku-urakoitsija eikä se kuulu tähän kilpailutukseen.

3.4 Asuntopoliittisesta ohjelmasta johdettavat tavoitteet

Asuntojen koko ja asuntojakauma

Kiinteistölle rakennettavien asuntojen kokonaismäärästä (kpl) yksiöitä saa olla enintään 30 % asunnoista. Kolmioita tai tätä isompia asuntoja tulee olla vähintään 30 % asunnoista, minkä lisäksi näiden asuntojen (kolmiot ja niitä isommat asunnot) keskikoko tulee olla vähintään 70 huoneistoneliömetriä. Kunkin asuntotyypin osuus kokonaisasuntomäärästä pyöristetään lähimpään prosenttiin. Asuntojen huoneiksi lasketaan ainoastaan tilat, joista on ikkuna suoraan ulos.

Huoneistotyyppijakaumaa koskevasta sääntelystä, jossa vähintään 30 % asunnoista tulee olla kolmioita tai sitä suurempia asuntoja, on mahdollista poiketa, mikäli asuntokohteeseen rakennetaan keskipinta-alaltaan suurempia perheasuntoja seuraavasti: perheasuntojen osuus voi olla vähintään 25 % asuntojen kokonaismäärästä, kun kolmen tai useamman huoneen asuntojen keskipinta-ala on vähintään 85 huoneistoneliömetriä. Ehdon toteutumiseksi kauppakirjaan tai vuokrasopimukseen kirjataan tarvittavat sopimussakkolausekkeet.

Asuntojen rahoitus- ja hallintamuodot

Kiinteistöille tulee toteuttaa vapaarahoitteista asuntotuotantoa, josta vähintään 50 % on toteutettava omistusasuntoina.

4 KILPAILUEHDOTUSTEN LAADINTAOHJEET

4.1 Vaadittavat asiakirjat

Ehdotuksen tulee sisältää alla luetellut asiakirjat. Suunnitelma ja selostus tulee toimittaa *nimimerkillä* varustettuna.

Asemapiirustus 1:500. Asemapiirustuksen tulee kattaa koko kilpailualue ja siinä tulee esittää rakennukset kerroslukuineen, kasvillisuus, pihan toimintojen sijoittuminen tontille, ja likimääräiset korot sekä varjostus 45 asteen kulmassa lounaasta,

Julkisivupiirustukset 1:200. Värilliset ja varjostetut, materiaalit esitettävä

Leikkaukset. Vähintään 1 leikkauspiirustus per kortteli 1:200.

Skemaattiset pohjapiirustukset 1:200

Perspektiivikuvat. Esitetään vähintään kaksi perspektiivikuvaa, joista toinen maantasosta.

Selostus. Selostuksessa kuvataan ja perustellaan keskeisimmät suunnitteluratkaisut. Siinä kuvataan rakennusten toiminnallinen konsepti, arkkitehtoninen idea ja julkisivumateriaalit sekä asumisen ratkaisut.

Selostukseen sisällytetään myös liitteenä oleva taulukko laajuustiedoista ja huoneistotyypeistä täytettynä.

Selostuksesta tulee käydä ilmi rakentamisen aikataulu ja rahoitusmalli, eko- tai energiatehokkuuden kannalta merkittävien ratkaisujen kuvaus sekä autopaikkalaskelma, josta käy ilmi paljonko autopaikkoja toteutetaan tontille ja montako autopaikkaa halutaan sijoittaa pysäköintitaloon.

Tietolomake. Kilpailuaineiston mukana toimitettu lomake täytettynä hankkeen tiedoilla.

Kilpailuehdotuksen laatijan tiedot. Erillisenä tiedostona (yhteystiedot.pdf) tulee toimittaa

- kilpailuun osallistuvan yrityksen / yritysten nimi, yhteystiedot ja yhteys henkilön nimi
- kilpailuehdotuksen suunnittelijoiden nimet ja yhteystiedot
- tekijänoikeuden haltijan nimi.

4.2 Esitystapa

Suunnitelma-asiakirjojen määrä on vapaavalinnainen ja koko A0. Suunnitelma tulee toimittaa pdf:nä latauslinkin avulla Yksittäisen tiedoston maksimikoko on 100 Mt. Tiedostoja voi toimittaa useita.

Selostuksen teksti toimitetaan pdf-tiedostona.

4.3 Kilpailusalaisuus

Kaikki kilpailuehdotuksen asiakirjat varustetaan kilpailijan valitsemalla nimimerkillä.

Myös tiedostojen nimistä on käytävä ilmi ehdotuksen nimimerkki. Kilpailuehdotuksen mukana on jätettävä erillinen "Yhteystiedot" -merkinnällä otsikoitu tiedosto.

4.4 Kilpailuehdotusten sisäänjätö

Asiakirjat tulee toimittaa latauslinkin kautta pdf-dokumentteina. Linkki tulee toimittaa sähköpostitse osoitteella *tonttihakemukset@tuusula.fi*.

5 ARVIOINTIPERUSTEET

Suunnitelman laadusta annetaan 4-10 pistettä. Suunnitelmien laatuarvioinnissa otetaan huomioon suunnitteluperiaatteiden noudattaminen. Laadullisesta arvioinnista laaditaan pöytäkirja, jossa on lyhyt laatuarviointi. Arvioinnissa otetaan huomioon suunnitelman laatu, tutkien miten hyvin suunnitelma vastaa kaavaluonnoksen mukaisia sanallisia suunnitteluperiaatteita. Kaavaluonnoksessa esitetystä korttelikohtaisesta tai tonttikoh-
taisesta ratkaisussa ei tarvitse pitäytyä.

Laadullisesta arvioinnista laaditaan pöytäkirja, jossa on lyhyt laatuarviointi kaikista suunnitelmista. Suunnitelmien laatuarvioinnissa otetaan huomioon mm.

- Suunnitteluperiaatteiden noudattaminen.
- Korkealaatuinen ja alueelle soveltuva arkkitehtuuri, tekninen ja rakennustai-
teellinen innovatiivisuus ja omaperaisuus.
- Hyrylän historian esille tuominen
- Liittyminen olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen.
- Korkealaatuiset julkisivumateriaalit ja laadukas ensimmäisen kerroksen käsit-
tely
- Piha-alueiden toimivuus, vehreys ja yhdistyminen virkistysalueisiin ja Joki-
puiston luontoselvitysluonnoksen huomioon ottaminen
- Rakenteellisen pysäköintiratkaisun toimivuus
- Rakennusmateriaalien ympäristövaikutukset ja materiaalitehokkuus
- Suunniteltu uusiutuva energiantuotanto

Laatupisteiden lisäksi pisteitä saa kilpailuun osallistuvan tavoittelemille tonteille suun-
niteltujen omistusasuntojen osuudesta seuraavasti:

vaparaahoitteisten omistusasuntojen prosentuaalinen osuus x 3 pistettä

6 YHTEYDENOTOT

Yhteydenottoja toivotaan tonttihakemukset@tuusula.fi -sähköpostin kautta.