

HANGONSILLAN ALUEEN ALOITUSKORTTELEIDEN YHTEISTYÖKUMPPANEIDEN VALINTA JA SUUNNITTELUVARAUKSET

Dnro 1216/2014 (05.021)
Tekla 29.9.2015 § 155

(valmistelijat: vs. tekninen johtaja Marko Kankare p. 040 515 2949, kaavoituspäällikkö Anne Jarva p. 040 155 4220 ja kaava-arkkitehti Mika Ahonen p.040 155 4274)

Tekninen lautakunta on kokouksessaan 31.3.2015 päättänyt käynnistää Hangonsillan alueen aloituskortteleiden yhteistyökumppaneiden hakumenettelyn. Määräaika hakemusten jättämiselle päättyi 22.5.2015. Määräaikaan mennessä hakemuksia jätettiin 6 kappaletta.

Määräajan päättymisen jälkeen on kunkin hakemuksen jättäneen kanssa käyty kahdenvälisiä tarkentavia keskusteluja. Jätettyjen hakemusten ja käytyjen keskustelujen perusteella viranhaltijoista koostuva arviointiryhmä on hakumenettelyä koskevan ohjeiston mukaisesti arvioinut hakemukset ja laatinut ehdotuksen korttelialueille valittavista yhteistyökumppaneista. Arviointiryhmän laatima ehdotus on pohjana yhteistyökumppaneiden valinnassa.

HAKEMUKSET, HAKEMUSTEN ARVIOINTI JA EHDOTUS YHTEISTYÖKUMPPANEISTA

Hakemuksen Hangonsillan aloituskortteleihin jättivät seuraavat toimijat tai yhteenliittymät:

- Avain Rakennuttaja Oy ja Jatke Uusimaa Oy
- Avara Oy
- Hyvinkään Vuokra-asunnot Oy
- NCC Rakennus Oy
- VVO-Kodit Oy ja asuntosäätiö
- YIT Rakennus Oy ja A-Kruunu Oy

Kaikkien hakijoiden ensisijainen kiinnostuksen kohde kohdistui kortteliin 71. Osalla hakijoista kiinnostuksen kohde kohdistui toissijaisesti myös kortteliin 70. Yhteenveto hakijoiden jättämistä hakemuksista on esityslistan liitteenä.

Hakumenettelyä koskevan ohjeiston mukaisesti lähtökohtana kortteleiden suunnittelussa on, että niissä voidaan toteuttaa monipuolisesti erilaisia tuotanto- ja hallintamuotoja. Tavoitteena on, että kummankin korttelin rakennusoikeudesta noin 20 prosenttia toteutetaan valtion tukemana tuotantona (vuokra- ja ASO-tuotanto). Eduksi katsotaan, jos hakijat ovat jo hakuvaiheessa muodostaneet kumppanuuksia niin, että kortteleihin voidaan toteuttaa sekä vapaarahoitteista että valtion tukemaa asuntotuotantoa. Hakumenettelyä koskevassa ohjeistossa yhteistyökumppaneiden valinnalle määriteltyjä valintakriteerejä olivat:

- Esitetyn suunnittelutiimin kokoonpano ja referenssit
- Suunnitteluperiaatteissa esitettyjen määrällisten ja laadullisten tavoitteiden 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).

Kaupungin viranhaltijoista koostuva työryhmä on arvioinut hakemukset edellä todettujen periaatteiden pohjalta sekä hakijoiden kanssa käytyjen tarkentavien keskustelujen perusteella.

Arviointiryhmän ehdotus

Kortteli 70

Yhteistyökumppaniksi kortteliin 70 valitaan YIT Rakennus Oy:n ja A-Kruunu Oy:n muodostama yhteenliittymä suunnittelijanaan Arkkitehtitoimisto Jukka Turtiainen Oy. Hakemus ja siinä esitetty suunnitelma täyttävät hakuehdot ja valintakriteerit riittävällä tarkkuudella. Esitetty suunnitelma antaa hyvän lähtökohdan suunnitteluperiaatteiden mukaisen asemakaavan laadinnalle. Koko korttelin varaaminen yhdelle toimijalle (yhteenliittymälle) on perusteltua muun muassa rakenteellisen pysäköintiratkaisun vuoksi.

Yhteenliittymän tarkoituksena on toteuttaa kortteliin sekä vapaarahoitteista että valtion tukemaan asuntotuotantoa. Hakuohjeiston mukaisesti korttelin toteuttamisen lähtökohdana on, että valtion tukeman asuntotuotannon osuus on noin 20 % kokonaisrakennusoi-keudesta. Ratkaisu täyttää hakuehdoissa esitetyt vaatimukset.

Kortteli 71

Kortteliin 71 valitaan neljä eri yhteistyökumppania/yhteenliittymää:

- Alue 1, VVO-kodit Oy ja Asuntosäätiö suunnittelijanaan Arkkitehtitoimisto Anttila ja Rusanen Oy
- Alue 2, AVAIN Rakennuttaja Oy ja Jatke Uusimaa Oy suunnittelijanaan Arkkitehtitoimisto Mika Päivärinne Oy
- Alue 3, Avara Oy suunnittelijanaan Arkkitehtuuritoimisto B&M (Bruun & Murole)
- Alue 4, Hyvinkään Vuokra-asunnot Oy suunnittelijanaan Arkkitehtitoimisto AJAK Oy

Alueet

VVO-kodit Oyn ja Asuntosäätiön hakemus ja siinä esitetty suunnitelma täyttävät hakuehdot ja valintakriteerit riittävällä tarkkuudella korttelin 71 Hangonradan puoleisessa osassa. Esitetty suunnitelma soveltuu lähtökohdaksi asemakaavan laadinnalle. Jatko-suunnittelussa alueen 1 kaakkoiskulmassa olevaa maamerkkirakennusta tulee siirtää lähemmäksi rautatietä rakennuksen kaupunkikuvallisen aseman ja näkyvyyden korostamiseksi. Hangonradan puoleisten rakennusten massoittelu ja julkisivut tulee sovittaa yhteen viereisen alueen 2 rakennusten massoittelun ja julkisivujen kanssa. Suunnitteluperiaatteiden mukaisesti tavoitteena on muodoiltaan polveileva, mutta materiaaleiltaan ja julkisivujäsentelyltään harmoninen korttelisivu.

Avain Rakennuttaja Oy ja Jatke Uusimaa Oy jättivät hakuvaiheessa hakemuksen, jossa sitoudutaan sanallisesti pääosin noudattamaan esitettyjä suunnitteluperiaatteita ja viite-suunnitelmia. Tarkentavissa keskusteluissa hakija esitti hakuehdot ja valintakriteerit pääosin täyttävän ratkaisun korttelin 71 lounaiskulmaan alueelle 2. Jatkosuunnittelussa Hangonradan puoleisten rakennusten massoittelu ja julkisivut tulee sovittaa yhteen viereisen alueen 2 rakennusten massoittelun ja julkisivun kanssa. Suunnitteluperiaatteiden mukaisesti tavoitteena on muodoiltaan polveileva, mutta materiaaleiltaan ja julkisivujäsentelyltään harmoninen korttelisivu. Lisäksi alueen kokonaisuusmassoittelun tulee maldaltua luoteeseen ja muodostaa alueen 3 kärkiosan kanssa luonteva kokonaisuus.

Avara Oy:n hakemus ja siinä esitetyt suunnitelmat täyttävät pääosin hakuehdot ja valintakriteerit korttelin 71 Hangonradan puoleisessa osassa. Tarkentavissa keskusteluissa hakija esitti lisäksi varteenotettavan ratkaisun korttelin 71 keskusrainin puoleiseen osaan. Ratkaisu mahdollistaa alueen jakamisen kahteen erikseen toteutettavaan osaan (alueet 3 ja 4). Avaralle osoitettava alue 3 voidaan edelleen tarvittaessa jakaa kahteen osaan monipuolisen asuntotuotannon varmistamiseksi. Jatkosuunnittelussa erityistä huomiota tulee kiinnittää alueiden 3 ja 4 kadunpuoleisten rakennusmassojen ja niiden julkisivujen

sekä pihatoimintojen yhteensovittamiseen. Keskusraitin puolelle tulee pyrkiä yhdessä alueen 4 ratkaisun kanssa muodostamaan suunnitteluperiaatteissa mainittu pienimittakaavaisten ja monimuotoisten talotyyppien vyöhyke.

Hyvinkään Vuokra-asunnot Oy:n hakemus ja siinä esitetyt suunnitelmat täyttävät pääosin haku ehdot ja valintakriteerit sekä kortteliin 70 ja 71 esitettyjen kohteiden osalta. Tarkentavien keskustelujen jälkeen Hyvinkään Vuokra-asunnot Oy:lle on päädytty osoittamaan korttelin 71 alue 4, jonka jatkosuunnittelussa lähtökohtana voi käyttää esimerkiksi hakemuksessa alueen 1 kaakkoiskulmaan osoitettua, mutta matalampaa rakennustyyppiä. Lisäksi jatkosuunnittelussa erityistä huomiota tulee kiinnittää alueiden 4 ja 3 kadunpuoleisten rakennusmassojen ja niiden julkisivujen sekä pihatoimintojen yhteensovittamiseen. Keskusraitin puolelle tulee pyrkiä yhdessä alueen 3 ratkaisun kanssa muodostamaan suunnitteluperiaatteissa mainittu pienimittakaavaisten ja monimuotoisten talotyyppien vyöhyke.

Myös korttelin 71 toteutuksessa tulee varmistaa monipuolisen asuntotuotannon tavoite. Hakuohjeiston mukaisesti korttelin toteuttamisen lähtökohtana on, että valtion tukeman asuntotuotannon osuus on noin 20 % kokonaisrakennusoikeudesta. Kortteliin 71 valittaviksi esitettävien yhteistyökumppaneiden / yhteenliittymien hakemuksissa on esitetty monipuolisia asuntotuotantokautumia (vapaarahoitteisia asuntoja sekä valtion tukemia vuokra- ja asumisoikeusasuntoja). Hakemusten arviointiin pohjautuen on lähtökohtana, että jokaisella alueella, Hyvinkään Vuokra-asunnot Oy:lle esitettävää aluetta 4 lukuun ottamatta, tulee toteuttaa sekä valtion tukemaa että vapaarahoitteista asuntotuotantoa. Koko korttelialueen rakennusoikeudesta noin 50 % tulisi olla vapaarahoitteista tuotantoa.

Yhteenveto:

Valittaviksi esitettävät yhteistyökumppanit ja heidän suunnitelmansa muodostavat uskottavan ja monipuolisen kokonaisuuden toimijoiden määrän sekä tuotantomuotojen ja kauman kannalta (alueelle tulee niin omistusasuntoja, vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja kuin valtion tukemia vuokra- ja asumisoikeusasuntoja). Kokonaisuus täyttää asetetut tavoitteet niin määrällisesti, tuotantomuotojen suhteen kuin laatu kriteerienkin osalta. Kokonaisuus ei kuitenkaan vielä ole valmis, vaan ennen asemakaavaluonnoksen laatimista tarvitaan monelta osin tarkentavaa ja yhteen sovittavaa suunnittelua. Erityisesti kortteleissa 71 toimijoiden runsaus johtaa mitoitukseen, joka on lähellä määriteltyä maksimia. Jotta korttelin sisäinen rakenne ja perusratkaisu olisivat mahdollisimman yksinkertaisia ja toimivia, tutkitaan korttelin vähäistä laajentamista kaavarungossa esitettyyn nähden. Laajennus lisäys ei heikennä yleisten katu- ja virkistysalueiden laatua.

Liitteenä olevassa kartassa on esitetty alustava aluejako asemakaavoitusta ja suunnitteluvaramuksia varten. Arviointiryhmän ehdotusta esitellään kokouksessa.

SUUNNITTELUVARAUKSET

Tarkoituksena on, että Hangonsillan aloituskortteleihin valittaville yhteistyökumppaneille tehdään samassa yhteydessä suunnitteluvaramukset. Suunnitteluvaramuksella kortteli tai korttelin osa-alue varataan valittaville yhteistyökumppanille asemakaavoitustyön ajaksi sekä sitoutetaan hankkeeseen hakumenettelyä koskevassa ohjeistossa kuvattujen periaatteiden mukaisesti. Suunnitteluvaramukset perustuvat maa-alueiden rajausten osalta alustaviin luonnoksiin ja ne tarkentuvat korttelialueiden suunnittelutyön edetessä.

Lisäksi suunnitteluvaramusten aikana valmistellaan aloituskortteleita koskevat totuttamis sopimukset (kiinteistökaupan esisopimukset) hakumenettelyä koskevassa ohjeistossa kuvattujen periaatteiden mukaisesti. Toteuttamissopimuksissa sovitaan yksityiskohtaisesti muun muassa toteutuksen aikataulusta, asuntotuotantomuodosta, rakentamisvelvoitteista ja sopimussakoista. Sopimuksissa noudatetaan soveltuvin osin kaupungin normaaleja tontinluovutusehtoja. Tarkoituksena on, että toteuttamissopimuksista teh-

dään asianomaisessa toimielimessä erilliset päätökset, kun kortteleiden asemakaavoitus on edennyt ehdotusvaiheeseen.

AIKATAULU

Korttelialueiden suunnittelutyö (asemakaavoitus ja muu suunnittelutyö) aloitetaan yhteistyössä valittavien yhteistyökumppaneiden kanssa välittömästi tämän päätöksen jälkeen. Tavoitteena on, että asemakaava ja kortteleiden toteuttamisedellytysten kannalta muu suunnittelutyö saadaan valmiiksi vuoden 2016 aikana ja, että korttelialueilla päästäisiin rakennustöihin keväällä / kesällä 2017.

LIITTEENÄ Yhteenveto hakemuksista, liitekartta, hakumenettelyä koskeva ohjeisto.

Esitys

vs. tekninen johtaja

Tekninen lautakunta päättää, että

1. korttelin 70 yhteistyökumppaneiksi valitaan YIT Rakennus Oy ja A-kruunu Oy ja korttelin 71 yhteistyökumppaneiksi valitaan VVO- Kodit Oy ja Asuntosäätiö, Avain Rakennuttaja Oy ja Jatke Uusimaa Oy, Avara Oy ja Hyvinkään Vuokra-asunnot Oy.
2. liitteenä olevassa kartassa osoitettu korttelin 70 alue varataan YIT Rakennus Oy:lle ja A-kruunu Oy:lle ja korttelista 71 varataan alueet VVO- Kodit Oy:lle ja Asuntosäätiölle (alue 1), Avain Rakennuttaja Oy:lle ja Jatke Uusimaa Oy:lle (alue 2), Avara Oy:lle (alue 3) ja Hyvinkään Vuokra-asunnot Oy:lle (alue 4) korttelialueille laadittavan asemakaavan laatimistyön ajaksi seuraavin ehdoin:
 - Varauksen saaja sitoutuu kustannuksellaan osallistumaan korttelialueita koskevaan suunnitteluun ja toteutukseen hakumenettelyä koskevassa ohjeistossa kuvattujen periaatteiden mukaisesti.
 - Varauksen saaja sitoutuu välittömästi aloittamaan korttelialueen suunnittelutyön rinnan korttelialueiden asemakaavoitustyön kanssa.
 - Varausaikana korttelialueille laaditaan kiinteistökaupan esisopimukset hakumenettelyä koskevassa ohjeistossa kuvattujen periaatteiden mukaisesti.
 - Varaukset perustuvat maa-alueiden rajausten osalta alustaviin luonnoksiin ja ne tarkentuvat korttelialueiden suunnittelutyön edetessä.
 - Varaus raukeaa määräajan päätyttyä. Varaus raukeaa kuitenkin ennen määräajan päättymistä, mikäli varauksen saaja ei sitoudu varauksen ehtoihin. Varauksen raukeaminen ei aiheuta kummallekaan osapuolelle mitään korvausvelvollisuutta.

Päätös

Esitys hyväksyttiin.

Täytäntöönpano

Tonttipalvelut

Kaavoitusyksikkö

Tiedoksi

Hakemuksen jättäneet

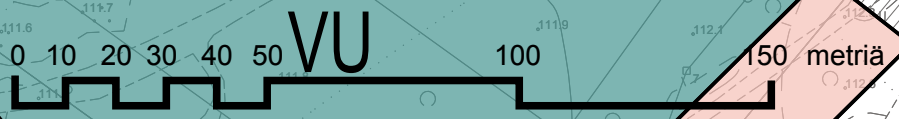
	AVAIN Rakennuttaja Oy ja JATKE Uusimaa Oy	Avara Oy	Hyvinkään Vuokra-asunnot Oy	NCC	VVO-kodit Oy ja Asuntosäätiö	YIT Rakennus Oy ja A-Kruunu Oy
Hakuehdot						
Suunnitteluresurssit	Kari Mäenpää AVAIN, Hannu Anttonen JATKE, Mika Päivärinne Arkkitehtitoimisto Mika Päivärinne Oy	Tuomas Seppänen ja Joonas Mikkonen, Arkkitehtuuri-toimisto B&M, Avara Oy	Adalbert Aapola, Jarkko Kettunen, Kristian Kere, Arkkitehtitoimisto AJAK Oy	Juha Seppälä ja Antti Pirhonen NCC, Jouni Mäkinen ja Meri Mannerla, Optiplan	Tommi Parikka, Petri Alatalo ja Jyrki Hahkala VVO; Marko Pyykkönen ja Eija Lopmeri Asuntosäätiö; Jesse Anttila, Mikko Rusanen, Lassi Hackman ja Leena Holmila, Arkkitehdit Anttila ja Rusanen Oy	Sami Viitanen YIT, Jari Mäkimattila A-Kruunu, Jukka Turtiainen Arkkitehtitoimisto Jukka Turtiainen Oy, Petri Eurasto Geotek Oy
Monipuoliset tuotanto ja hallintamuodot	omaperustainen asuntotuotanto ja valtion tukema asuntotuotanto (vuokra ja ASO)	valtion tukemia vuokra-asuntoja ja vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja	valtion tukemaa vuokra-asuntotuotantoa	omaperustaiset kohteet, vapaarahoitteiset vuokrakohteet ja asumisoikeuskohteet	vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja ja valtion tukemia asumisoikeusasuntoja	omaperustainen asuntotuotanto ja valtion tukema asuntotuotanto
Hakuvaiheen kumppani	hakijoiden yhteenliittymä	ei yhteenliittymää	ei yhteenliittymää	Icecapital Real Estate Asset Management Oy ja TA-rakennuttaja Oy	hakijoiden yhteenliittymä	hakijoiden yhteenliittymä
Yhteistyövalmius	hakuehto	maininta hakemuksessa	maininta hakemuksessa	Hyvinkään kaupungin kanssa	hakuehto	hakuehto
Valmius kortteli-suunnitteluun heti	maininta hakemuksessa	hakuehto	maininta hakemuksessa	maininta hakemuksessa	hakuehto	maininta hakemuksessa
Tietomallin käyttö	hakuehto	hakuehto	maininta hakemuksessa	hakuehto	hakuehto	maininta hakemuksessa
Yhteismarkkinointi	hakuehto	hakuehto	maininta hakemuksessa	hakuehto	hakuehto	maininta hakemuksessa

Suunnitteluperiaatteiden noudattaminen	hakemuksessa sanallinen sitoumus	oma suunnitelma noudattaa pääosin periaatteita	oma suunnitelma noudattaa periaatteita	oma suunnitelma poikkeaa huomattavasti periaatteista	oma suunnitelma noudattaa riittävästi periaatteita	oma suunnitelma noudattaa periaatteita (kortteli 70)
Viherkertoimen käyttö	hakuehto	hakuehto	maininta hakemuksessa	hakuehto	hakuehto	maininta hakemuksessa
Viitesuunnitelman mukaisuus	hakemus ja tarkennus pääosin viitesuunnitelman mukaisia	oma suunnitelma noudattaa pääosin viitesuunnitelmaa	oma suunnitelma noudattaa viitesuunnitelmaa	oma suunnitelma poikkeaa huomattavasti viitesuunnitelmasta	oma suunnitelma noudattaa pääosin viitesuunnitelmaa	oma suunnitelma noudattaa viitesuunnitelmaa (kortteli 70)
Valintakriteerit						
Suunnittelutiimin kokoonpano ja referenssit	kokemusta vastaavista hankkeista	kokemusta ja kilpailumenestystä vastaavista hankkeista	kilpailumenestystä vastaavista hankkeista	kokemusta vastaavista hankkeista	kokemusta ja kilpailumenestystä vastaavissa hankkeissa	kokemusta ja kilpailumenestystä vastaavissa hankkeissa
Suunnitteluperiaatteiden määrälliset tavoitteet	hakemuksen ja tarkennuksen mukaan täyttää määrälliset tavoitteet pääosin	oma suunnitelma täyttää määrälliset tavoitteet pääosin	oma suunnitelma täyttää määrälliset tavoitteet	oma suunnitelma alittaa määrälliset tavoitteet	oma suunnitelma täyttää määrälliset tavoitteet	oma suunnitelma täyttää määrälliset tavoitteet
Suunnitteluperiaatteiden laadulliset tavoitteet	hakemus ja tarkennus täyttävät osittain laadulliset tavoitteet	oma suunnitelma täyttää laadulliset tavoitteet pääosin	oma suunnitelma täyttää laadulliset tavoitteet pääosin	oma suunnitelma ei täytä laadullisia tavoitteita	oma suunnitelma täyttää laadulliset tavoitteet pääosin	oma suunnitelma täyttää laadulliset tavoitteet pääosin
Toimivuus osana kokonaisuutta	tarkennuksen perusteella toimii pääosin osana kokonaisuutta	oma suunnitelma toimii osana kokonaisuutta	oma suunnitelma toimii osana kokonaisuutta	oma suunnitelma ei toimi osana kokonaisuutta	oma suunnitelma toimii pääosin osana kokonaisuutta	oma suunnitelma toimii pääosin osana kokonaisuutta
Kehittämiskelpoisuus	tarkennuksen perusteella on kehittämiskelpoinen	oma suunnitelma on kehittämiskelpoinen	oma suunnitelma on kehittämiskelpoinen	oma suunnitelma ei ole kehittämiskelpoinen	oma suunnitelma on kehittämiskelpoinen	oma suunnitelma on kehittämiskelpoinen

YL HANGONSILLAN ALUE

KUMPPANUUSKAAVOITUS

Alustava aluejako asemakaavoitusta ja suunnitteluvaramuksia varten



70
AK

4

3

LPA-3

71

A

1

2

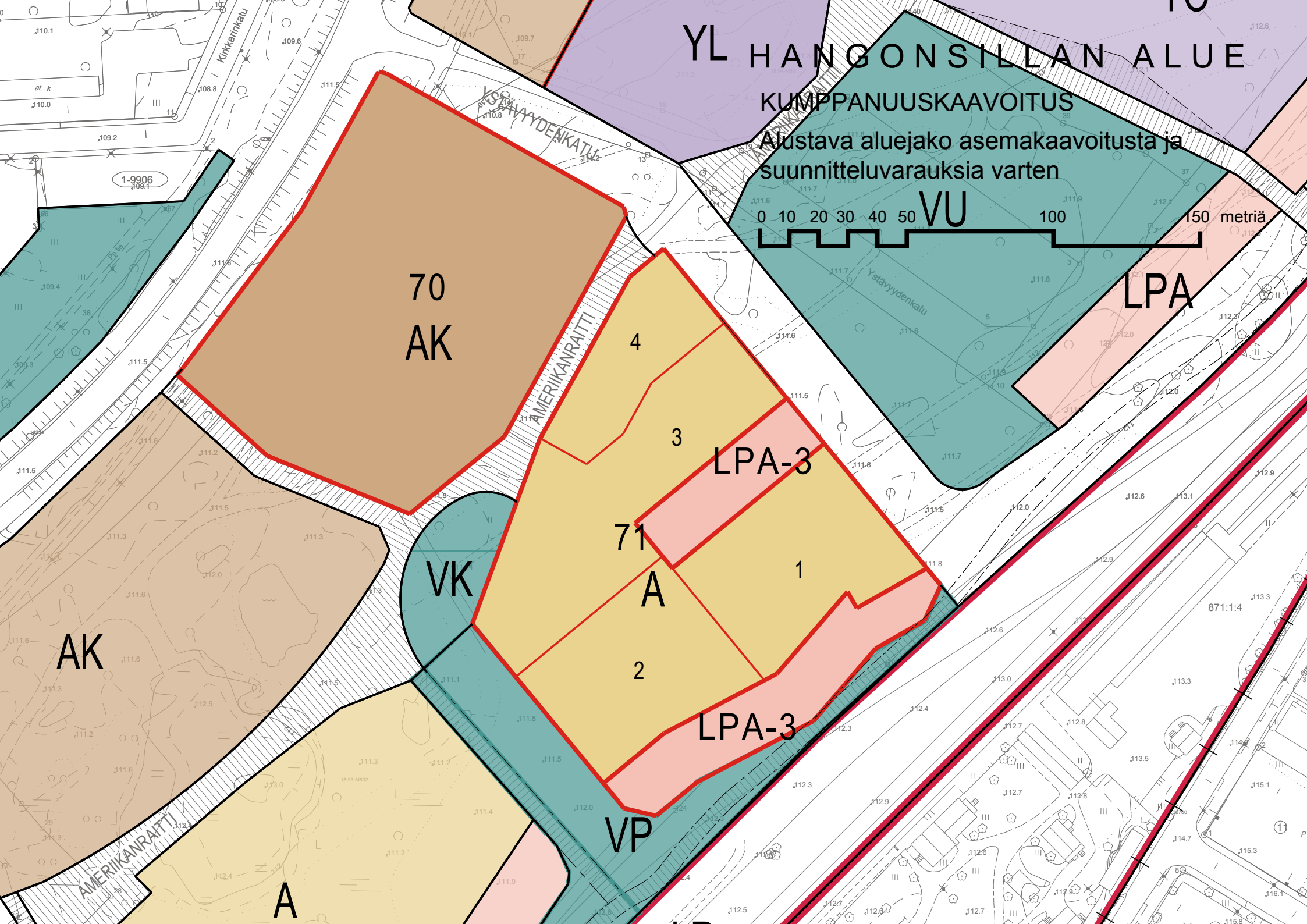
LPA-3

VP

VK

AK

A



HANGONSILLAN ALUEEN ALOITUSKORTTELEIDEN KUMPPANUUSASEMAKAAVOITUS

HAKUMENETTELYÄ KOSKEVA OHJEISTO

Yleistä

Hyvinkään kaupunki hakee kumppaneita Hangonsillan alueen aloituskortteleiden asemakaavoitukseen ja toteutukseen. Hakumenettelyn tavoitteena on löytää yhteistyökumppaneita aloituskortteleiden asemakaavoitukseen ja toteutussuunnitteluun. Kumppanihaku toteutetaan avoimena kilpailuna. Osallistujille ei makseta palkkiota.

Kilpailun tuloksena valitaan kumppanit Hangonsillan kaavarungon mukaisten kortteleiden 70 ja 71 asemakaavoitukseen. Tarkoituksena on myös tehdä suunnitteluvaihtoehdot asemakaavoitukseen osallistuvien kumppanien kanssa. Kumppanit valitaan ja suunnitteluvaihtoehdot tehdään mahdollisimman pian haun ratkeamisen jälkeen. Kaavoitustyö aloitetaan viimeistään elokuussa 2015. Tavoitteena on, että asemakaavaluonnos valmistuu vuoden 2015 aikana ja asemakaavaehdotus alkuvuonna 2016.

Kaupunki vastaa korttelialueiden käyttöönoton edellyttämästä kuntatekniikan suunnittelusta ja toteuttamisesta (kadut ja vesihuolto), korttelialueiden esirakentamisesta ja mahdollisesta pilaantuneen maaperän puhdistamisesta. Kuntatekniikan rakentaminen, kortteleiden esirakentaminen ja mahdollisesti pilaantuneen maaperän puhdistaminen on ohjelmoitu alkavaksi vuonna 2016. Tarkempi aikataulu, sisältö ja menettelytavat täsmentyvät suunnitteluprosessin edetessä. Alustavan aikataulun mukaisesti talonrakennustyöt voitaisiin aloittaa vuoden 2017 aikana.

Haun kohteet

Hakumenettelyn kohteena ovat Hangonsillan kaavarungon mukaiset korttelit 70 ja 71. Kohteet ja alustava tonttijako on esitetty hakuaineistoon kuuluvassa aineistossa. Hakija voi osoittaa kiinnostuksensa yhtä tai useampaa korttelia tai sen osaa kohtaan. Tarkoituksena on, että kumpikin korttelialue jaetaan vähintään kahden kumppanin kesken, joten hakijan tulee useita kohteita esittäessään asettaa kohteet ensisijaisuusjärjestykseen.

Kortteli 70 on kaavarungossa osoitettu 4-6 kerroksisten asuinkerrostalojen alueeksi (AK). Kaavarungon mukainen pinta-ala on 12737 m² ja rakennusoikeus 14011 - 16558 k-m². Autopaikkoja osoitetaan 1ap/120 k-m² ja ne sijoitetaan pääosin pihankannen alle tai pysäköintilaitokseen.

Kortteli 71 on osoitettu asuntoalueeksi, jolle voi sijoittaa 2-7 kerroksisia asuinkerrostaloja ja – pientaloja (A). Kaavarungon mukainen pinta-ala on 13281 m² ja rakennusoikeus 10625 - 13281 k-m². Autopaikkoja osoitetaan 1 ap/120 k-m² ja niitä voidaan sijoittaa sekä asuinkortteliin shared space –periaatteella että kortteliin liittyvälle, 2499 m²:n suuruiselle pysäköintiin tarkoitettulle alueelle (LPA).

Hakuehdot

Hakumenettelyyn voivat osallistua rakennuttajat, rakennusliikkeet tai niiden yhtymät, joilla on käytävissään 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. Tavoitteena on, että kummankin korttelin rakennusoikeudesta noin 20 prosenttia toteutetaan valtion tukemana tuotantona (vuokra- ja ASO-tuotanto). Eduksi katsotaan, jos hakijat ovat jo hakuvaiheessa muodostaneet kumppanuuksia niin, että kortteleihinkin voidaan toteuttaa sekä vapaarahoitteista että valtion tukemaa asuntotuotantoa.

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. Suunnitelmat laaditaan tietomallipohjaisesti hyödyntäen kaupungin teettämää lähtötietomallia (lod2 –tarkkuudella tehty 3d –geometriamalli). Lähtötietomalli valmistuu toukokuussa 2015 ja luovutetaan tarvittavilta osin kumppaneiden käyttöön. Lisäksi hakijan on oltava valmis osallistumaan alueen yhteismarkkinointiin erikseen sovittavalla tavalla. Tontinluovutuksesta ja toteuttamisesta sovi- taan kaavaehdotuksen valmistuttua.

Asemakaavoituksessa noudatetaan kaupunginhallituksen hyväksymiä suunnitteluperiaatteita (KH 3.11.2014 § 330). Kortteleiden viherrakentamisen laadun arvioinnissa hyödynnetään Hyvinkäälle räätälöityä viherkerroinmenetelmää. Kaavarunkotyön aikana laaditut kortteleiden viitesuunnitelmat ovat yksi vaihtoehto alueen toteuttamiseksi, mutta hakijoilla on mahdollisuus esittää oma esityksensä alueen toteuttamisesta. Esityksen on kuitenkin noudatettava edellä mainittuja suunnittelupe- riaatteita.

Aineisto hakuun osallistumista varten

Hakuaineiston muodostaa:

- tämä hakumenettelyä koskeva ohjeisto
- yleissilmäyskartta
- alueen kaavarunko
- kartta, johon haun kohteet on rajattu
- suunnitteluperiaatteet (KH 3.11.2014 § 330)
- kortteliviitesuunnitelmat
- viherkerroinmenetelmän kuvaus
- 3d-lähtötietomallin kuvaus
- ote pohjakartasta numeerisessa (dwg-muodossa)
- Hangonsillan alueen internetsivuilla oleva muu aineisto (mm. osallistumis- ja arviointisuun- nitelma, yleissuunnitelma-aineisto ja erilaiset selvitykset)

Hakuaineisto löytyy kaupungin internetsivuilla osoitteesta www.hyvinkaa.fi/Hangonsilta - Asema- kaavoitus - Aloituskortteleiden kumppanihakuku.

Hakemuksessa esitettävät tiedot ja toimitettavat asiakirjat

Hangonsillan alueen asemakaavoituksen ensimmäisessä vaiheessa on tarkoitus valita kumppanit kaavarungon mukaisten kortteleiden 70 ja 71 asemakaavoitukseen. Hakuvaiheessa hakijoita pyy- detään ilmoittamaan halukkuutensa osallistua myös seuraavien kortteleiden 78 ja 79 asemakaavoit- tukseen.

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/korttelinos
- Kumppanuuskaavoituksen suunnittelutiimi (rakennussuunnittelu mukaan lukien)
- Alustava ehdotus haettavan korttelin/korttelinosan korttelisuunnitelmasta. Suunnitelmassa on esitettävä:
 - Korttelin/korttelinosan layout 1:1000
 - Talotyyppi (pistetalo, lamellitalo, pienkerrostalo, luhtikäytäväta- lo, rivitalo, kytketty pientalo jne)
 - Kerrosala ja kerroskorkeus rakennuksittain
 - Autopaikat ja niiden sijoittaminen

Valintakriteerit

Haun tarkoituksena on löytää kumppanit Hangonsillan alueen aloituskortteleiden asemakaavoitukseen. Valintakriteerejä ovat:

- Esitetyn suunnittelutiimin kokoonpano ja referenssit
- Suunnitteluperiaatteissa esitettyjen määrällisten ja laadullisten tavoitteiden 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)

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.

Hakemuksen jättäminen

Kohdassa ”Hakemukseen esitettävät tiedot ja toimitettavat asiakirjat” mainittu aineisto toimitetaan määräaikaan mennessä Hyvinkään kaupungin teknisen keskuksen kirjaamoon varustettuna merkinnällä ”Hangonsillan alueen kumppanuushaku 2015”.

Hakuaika päättyy 22.5.2015 klo 15.00, mihin mennessä hakemukset on toimitettava osoitteeseen:

Hyvinkään kaupunki
Tekninen keskus, kirjaamo
PL 21
05801 HYVINKÄÄ
(käyntiosoite Suutarinkatu 2 D, 3. krs (kirjaamo))

Hakuohjeiston täydentäminen

Hakuohjeiston mahdolliset täydennykset ja täsmennykset julkaistaan ainoastaan Hyvinkään kaupungin internetsivuilla www.hyvinkaa.fi/Hangonsilta - Asemakaavoitus - Aloituskortteleiden kumppanihakuku.

Periaatteet tonttien luovuttamisessa

Korttelialueiden tontit myydään valituille yhteistyökumppaneille seuraavilla pääperiaatteilla:

- Tonttien myymisestä laaditaan kiinteistökaupan esisopimukset asemakaavan ehdotusvaiheessa
- Esisopimusten laadinnassa noudatetaan soveltuvin osin kaupungin normaaleja tontinluovutusehtoja
- Esisopimusten mukaiset lopulliset kiinteistökaupat tehdään sen jälkeen, kun asemakaava on tullut voimaan. Kiinteistökaupat laaditaan sillä periaatteella, että korttelialueiden rakentaminen aloitetaan mahdollisimman pian ja että korttelialueiden rakentaminen kokonaisuudessaan saatetaan päätökseen viiden vuoden kuluessa siitä, kun asemakaava on tullut voimaan.

Korttelialueen tontit hinnoitellaan rakennusoikeuksien perusteella seuraavilla periaatteilla:

- Vaparaohitteinen tuotanto 300 – 350 €/ kerrosneliömetri toteutettavasta pysäköintiratkaisusta riippuen. Tonttien hintaa tarkistetaan virallisella elinkustannusindeksin muutoksella.

Perusindeksinä on maaliskuu 2015 ja tarkistusindeksinä lopullisten kiinteistökauppojen ajankohtaa edeltävän kuukauden elinkustannusindeksi.

- Valtion tukemassa tuotannossa sovelletaan kulloinkin voimassa olevaa ARA:n enimmäistonttihintaa. Hangonsillan alueen enimmäistonttihinta vuonna 2015 on 170 €/kem2 (kerrostalot). Tämän lisäksi hinnassa huomioidaan kohtuulliset kaupungille aiheutuneet esirakentamiskustannukset ARA:n hyväksymällä tavalla.

Kaupunki pidättää itsellään oikeuden osoittaa noin 20 prosenttia korttelialueiden rakennusoikeudesta valtion tukemaan asuntotuotantoon. Nämä tontit kaupunki luovuttaa suoraan rakennuttajille.

Toimenpiteet hakuajan päättymisen jälkeen

Hakuajan päätyttyä kaupungin viranhaltijoista koostuva arviointiryhmä arvioi hakemukset ja laatii ehdotuksen siitä, miten haun kohteena olevat alueet jaetaan parhaiksi arvioitujen hakemusten kesken. Arviointiryhmän laatima ehdotus, joka on pohjana kumppaneiden valinnassa, esitellään tarvittaessa erillisessä tilaisuudessa hakuun osallistuneille tahoille. Tämän jälkeen arviointiryhmä voi tarvittaessa täsmentää ehdotusta.

Arviointiryhmä valmistelee ehdotuksen pohjalta esityksen jatkotoimenpiteiksi kaupungin ao. toimielimen päätettäväksi seuraavien pääperiaatteiden mukaisesti:

- päätetään yhteistyökumppaneiden valinnasta tämän hakuohjeen kohdassa ”**Hakuehdot**” kuvattujen periaatteiden pohjalta
- päätetään kiinteistökauppoihin tähtäävistä suunnitteluvarauksista yhteistyökumppaneille

Yhteistyökumppaneille luovutettavien korttelialueiden luovutusehdot määritellään yksityiskohtaisesti kiinteistökauppojen esisopimuksissa tämän kilpailuohjeiston kohdassa ”**Periaatteet tonttien luovuttamisessa**” kuvattujen periaatteiden pohjalta.

Lisätiedot

Hakua koskevia lisätietoja antavat:

Hakumenettelyn yleistiedot, asemakaavoitukseen ja suunnitteluperiaatteisiin liittyvät kysymykset

- kaavoituspäällikkö Anne Jarva: anne.jarva@hyvinkaa.fi
- kaava-arkkitehti Mika Ahonen: mika.ahonen@hyvinkaa.fi

Hakumenettelyn yleistiedot ja tontinluovutukseen liittyvät kysymykset

- kaupungingeodeetti Marko Kankare: marko.kankare@hyvinkaa.fi