



## AURINKOLAHDEN TONTINLUOVUTUSKILPAILU tontit nro 54288/7, 54289/1 ja 2



<b>Sisältö:</b>	<b>sivu</b>
<b>1 YLEISTÄ.....</b>	<b>3</b>
<b>1.1 TONTINLUOVUTUSKILPAILUN SISÄLTÖ JA TAVOITE .....</b>	<b>3</b>
<b>1.2 KOHTEEN SIJAINTI JA TONTTITIEDOT .....</b>	<b>4</b>
<b>1.3 KOHTEEN TOTEUTTAMINEN JA KILPAILUN JÄRJESTÄMINEN .....</b>	<b>4</b>
<b>1.4 KILPAILU- JA TOTEUTUSAIKATAULU.....</b>	<b>5</b>
<b>1.5 KILPAILUASIAKIRJAT JA KILPAILUUN ILMOITTAUTUMINEN .....</b>	<b>5</b>
<b>2 SUUNNITTELUKÄYTTÖ.....</b>	<b>6</b>
<b>2.1 KILPAILUALUE .....</b>	<b>6</b>
<b>2.2 KILPAILUN KAUPUNKIKUVAALLISET TAVOITTEET .....</b>	<b>6</b>
<b>2.3 MAISEMA, MAASTOMUODOT, MAAPERÄ JA PUUSTO.....</b>	<b>7</b>
<b>2.4 ASEMAKAAVALLISET LÄHTÖKOHDAT .....</b>	<b>7</b>
<b>2.5 KADUT, LIITTYMÄT .....</b>	<b>8</b>
<b>2.6 PYSÄKÖINTI.....</b>	<b>9</b>
<b>2.7 HUONEISTOJAKAUTUMA .....</b>	<b>9</b>
<b>2.8 ASUTTAVUUS .....</b>	<b>9</b>
<b>2.9 PIHAJÄRJESTELYT.....</b>	<b>10</b>
<b>2.10 YHTEISTILAT.....</b>	<b>10</b>
2.10.1 Tekniset tilat ja väestönsuojat.....	10
2.10.2 Jätetilat.....	10
<b>3 KILPAILUEHDOTUSTEN ARVOSTELUPERUSTEET JA KILPAILUN RATKAISEMINEN .....</b>	<b>10</b>
<b>3.1 KILPAILUEHDOTUSTEN ARVOSTELUPERUSTEET .....</b>	<b>10</b>
<b>3.2 KILPAILUSALAISUUS, EHDOTUSTEN LUKUMÄÄRÄ JA NIMIMERKKIKUORI .....</b>	<b>11</b>
<b>3.3 KILPAILUN PÄÄTTYMISAIKA.....</b>	<b>12</b>
<b>3.4 KILPAILUKYSYMYSTEN ESITTÄMINEN.....</b>	<b>12</b>
<b>3.5 EHDOTUSTEN SISÄLTÖ JA ESITYSTAPA.....</b>	<b>12</b>
<b>3.6 EHDOTUSASIAKIRJAT .....</b>	<b>12</b>
<b>3.7 ARVOSTELURYHMÄ .....</b>	<b>13</b>
<b>3.8 LAATUARVOSTELU JA VALINTASUOSITUS .....</b>	<b>14</b>

<b>4</b>	<b>SUUNNITTELUA JA RAKENTAMISTA KOSKEVIA MÄÄRÄYKSIÄ .....</b>	<b>14</b>
<b>4.1</b>	<b>TOTEUTUSTEHTÄVÄN SISÄLTÖ.....</b>	<b>14</b>
<b>4.2</b>	<b>MUUTA HUOMIOON OTETTAVAA .....</b>	<b>15</b>
4.2.1	Toteuttajan velvollisuudet .....	15
4.2.2	Kilpailun järjestäjän velvollisuudet .....	15
4.2.3	Tonttien luovuttaminen ja hankkeen suoritusaika.....	15
<b>4.3</b>	<b>ASIAKIRJAT .....</b>	<b>16</b>
4.3.1	Sopimusjärjestelyt.....	16
<b>4.4</b>	<b>HYVÄKSYMISET JA LAADUNVALVONTA .....</b>	<b>16</b>
4.4.1	Suunnitelmien hyväksymismenettely.....	16

**TONTINLUOVUTUSKILPAILU VUOSAAREN AURINKOLAHDEN  
TONTEILLA NRO 54288/7, 54289/1 JA 2,  
KILPAILUOHJELMA 18.3.2008**

**1 YLEI STÄ**

**1.1 Tontinluovutuskilpailun sisältö ja tavoite**

Helsingin kaupunki järjestää tontinluovutuskilpailun Vuosaaren Aurinkolahden korttelin nro 54288 tontista nro 7 ja korttelin nro 54289 tonteista nro 1 ja 2. Kerrostalotontin nro 54289/1 rakennusoikeus on 3 000 k-m<sup>2</sup> ja sille saadaan kilpailun ehtojen mukaan rakentaa enintään 36 asuntoa. Rivitalotonttien nro 54288/7 ja 54289/2 rakennusoikeudet ovat yhteensä 2 042 k-m<sup>2</sup> ja niille saadaan kilpailun ehtojen mukaan rakentaa enintään 18 asuntoa. Kilpailualueelle voidaan siis rakentaa yhteensä 54 asuntoa.

Kilpailuehdotuksen voi tehdä koko alueesta tai vain kerrostalotontista tai vain pientalotonteista yhdessä. Kilpailualue voidaan siis arvostelussa ja tonttien luovutuksissa jakaa kahteen osakohteeseen, joista toisen muodostaa asuinkerrostalotontti 54289/1 ja toisen asuinpientalojen tontit 54289/2 sekä 54288/7 yhdessä.

Kilpailu pohjautuu kaupungin etukäteen päättämiin tonttien myyntihintoihin ja myyntiehtoihin sekä kiinteistölautakunnan hyväksymään ohjelmaan.

Kohteeseen on tarkoitus rakentaa korkeatasoisia vapaarahoitteisia asuntoja. Kohteeseen ei sovelleta Hitas-ehtoja.

Kilpailu toteutetaan ensisijaisesti rakennusliikkeille ja rakennuttajille suunnattuna ilmoittautumiskutsukilpailuna. Kilpailuun voivat ilmoittautua myös muut, jolla on riittävät edellytykset hankkeen toteuttamiseen. Osallistujille ei makseta tarjouspalkkiota.

Kilpailuun ilmoittautujan tulee esittää aiemmat referenssinsä vastaavista hankkeista. Kilpailusta voidaan sulkea pois ilmoittautuja, jolla ei ole esittää vähintään kahta (2) referenssikohdetta tai esitettyjä referenssikohteita ei ole pidettävä relevantteina arvioitaessa ilmoittautujan mahdollisuuksia kilpailualueen tai sen osalueiden toteuttamiseen. Kaupunki varaa mahdollisuuden vaatia lisäselvitystä esitetyistä referenssikohteista. Kilpailuun kutsuttavista päättää tonttiosaston päällikkö.

Tavoitteena on valita hankkeille toteuttaja tai toteuttajat, jotka rakennuttavat asemakaavan ja lähiympäristön suunnitteluohjeen mukaisia vapaarahoitteisia asuntoja, jotka edustavat arkkitehtuuriltaan, asuttavuudeltaan ja teknisiltä ratkaisuiltaan mahdollisimman korkeatasoista talonrakentamista ja ottavat huomioon paikan ja maaston ominaispiirteet.

Rakennushanke toteutetaan kokonaisvastuuperiaatteella. Tontit myydään kaupungin etukäteen päättämään hintaan rakennuttajille

(tai perustettaville asunto-osakeyhtiöille), jotka kilpailussa esittävät laadultaan parhaat ehdotukset. Kilpailuehdotusten keskinäinen vertailu suoritetaan ainoastaan asuntojen, rakennusten ja lähiympäristön esteettisen, teknisen ja toiminnallisen laadun perusteella.

## 1.2 Kohteen sijainti ja tonttiedot

Kohde sijaitsee Helsingin 54. kaupunginosassa (Vuosaari) ja käsittää asemakaavan mukaiset korttelin nro 54288 tontin nro 7 (osoite Solvikinkuja) ja korttelin nro 54289 tontit nro 1 (osoite Solvikinkatu) ja 2 (osoite Solvikinkuja).

Tontin 54289/1 pinta-ala on noin 2 482 m<sup>2</sup>., tontin 54289/2 noin 2 147 m<sup>2</sup> ja tontin 54288/7 noin 2 391 m<sup>2</sup>. Tontteja ei ole merkitty kiinteistörekisteriin. Lohkominen on saatettu kaupungin toimesta vireille. Kaupunki vastaa tonttijako-, lohkomis- ja rekisteröintikustannuksista

## 1.3 Kohteen toteuttaminen ja kilpailun järjestäminen

Rakennushanke toteutetaan omistustonteille vapaarahoitteisena asuntotuotantona ilman hitas-ehtoja.

Kohteen rahoitus-, markkinointi-, aikataulu- ja muu rakennuttajavastuu kaikkia osapuolia kohtaan on kilpailun voittajilla, jotka toimivat kohteen rakennuttajina.

Kilpailun käytännön järjestelyistä huolehtivat Helsingin kaupungin kiinteistöviraston tonttiosasto, talous- ja suunnittelukeskuksen kehittämisosasto ja kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosasto.

Kilpailun järjestäjän edustajana toimii:

Tonttiasiamies Tuomas Kivelä  
Kiinteistövirasto, tonttiosasto  
PL 2214  
00099 Helsingin kaupunki  
puh. (09) 310 36455  
E-mail: tuomas.kivela@hel.fi

Kilpailun sihteerinä toimii:

Kiinteistölakimies Sami Haapanen  
Kiinteistövirasto, tonttiosasto  
PL 2214  
00099 Helsingin kaupunki  
puh. (09) 310 36437  
E-mail: sami.haapanen@hel.fi

## 1.4 Kilpailu- ja toteutusaikataulu

Kilpailu käynnistyy, kun kaupunginvaltuusto on oikeuttanut kiinteistölautakunnan myymään tontit kilpailun voittajille. Materiaali kilpailuun kutsuttaville toimitetaan kuitenkin heti, kun kiinteistölautakunta on hyväksynyt kilpailuohjelman.

Kilpailuehdotusten tulee olla 28.11.2008 klo 15.00 mennessä osoitteessa: Kiinteistövirasto, kirjaamo, Katariinankatu 1, Helsingin kaupunki.

Kilpailu pyritään ratkaisemaan kolmen kuukauden kuluessa kilpailuehdotusten sisään jättämisestä. Kiinteistölautakunta päättää kilpailun voittajista.

Ratkaisun jälkeen solmitaan tonttien varaajan tai varaajien (rakennuttajien) ja kaupungin (kiinteistöviraston) välillä rakentamissopimukset. Sopimuksen malli on kilpailuohjelman liitteenä nro 6. Rakennuttamissopimus toimii samalla kiinteistönkaupan esisopimuksena ja se tehdään maakaaren edellyttämiä muotomääräyksiä noudattaen.

Rakentamissopimuksen ehtojen perusteella rakennuttaja toteuttaa kohteen esittämiensä ja hyväksyttämiensä suunnitelmien mukaisesti kustannuksellaan täysin valmiiksi.

Tontit ovat jo rakentamiskelpoisia.

Tonttien kaupat tulee tehdä tontille myönnetyn rakennusluvan saatua lainvoiman, kuitenkin viimeistään 29.8.2009 mennessä. Tonttien luovutuksessa noudatetaan kaupungin erikseen määrittämiä ehtoja sekä kaupunginvaltuuston vahvistamaa kauppahintaa. Kauppa voidaan tehdä rakennuttajan perustaman asunto-osakeyhtiön lukuun. Tonttien luovuttamista on käsitelty tarkemmin kilpailuohjelman kohdassa 4.2.3.

Rakennustyöt tulee aloittaa viimeistään 30.9.2009 mennessä ja saada valmiiksi asuntojen osalta kahden vuoden kuluessa tontteja koskevien kauppakirjojen allekirjoittamisesta.

## 1.5 Kilpailuasiakirjat ja kilpailuun ilmoittautuminen

Kilpailun järjestäjä toimittaa seuraavat asiakirjat maksutta kilpailuun kutsutuille, jotka ilmoittautuvat kilpailun sihteerille:

1. Kilpailuohjelma (tämä asiakirja)
2. Asemakaava, johon kilpailualue on merkitty
3. Asemakaavaselostus
4. Asemakaavan havainnekuva
5. Pohjakartta
6. Rakentamistapaohje
7. Luonnos rakentamissopimukseksi
8. Kiinteistölautakunnan esitys tonttien myyntiehdoiksi

9. Katusuunnitelmia
10. Laajuuslaskelmalomake

Kilpailun järjestäjä toimittaa asiakirjat 2, 4 ja 5 dwg- ja dgn-muodossa kilpailuun ilmoittautuville.

## 2 SU UNNITTELU TEHTÄVÄ

### 2.1 Kilpa ilualue

Kilpailualue on osa Vuosaaren Aurinkolahden asuntoaluetta, ja sijaitsee sen kaakkoiskulmassa. Kilpailutonttien itä- ja eteläpuolella sekä lännessä, Solvikinkadun varrella on valmiit kerrostalokorttelit. Kilpailualueen länsipuolelle rakennetaan Solvikinpuisto ja pohjoisessa on rakentamaton palvelutontti korttelitalo Kanavaa varten.

Kilpailualue on Aurinkolahden eteläosan ainoa suurempi rakentamaton kohde. Pohjoisempana kanavanvarren tonttien rakentaminen on kesken. Viimeinen suuri asuntokohde Aurinkolahdessa tulee olemaan Kahvikortteli Vuosaaren keskustan naapurissa.

Kohde sijaitsee Helsingin 54. kaupunginosassa (Vuosaari) ja käsittää asemakaavan mukaiset korttelin nro 54288 tontin 7 (1 078 k-m<sup>2</sup>) ja korttelin nro 54289 tontit nro 1 (3 000 k-m<sup>2</sup>) ja 2 (966 k-m<sup>2</sup>).

### 2.2 Kilpailu n kaupunkikuvalliset tavoitteet

Tavoitteena on jatkaa Aurinkolahden toteuttamista korkealaatuisena. Meri on keskeinen elementti. Ranta on vapaa ja avoin. Kortteleiden väliset puistot, joihin on suora yhteys tonteilta, johtavat rantaan. Meren ja uimarannan ohella toinen merkittävä kaupunkikuvallinen elementti on Aurinkolahteen rakennettu Uutelan kanava.

Tontin 54289/1 talot jatkavat Solvikinkadun nelikerroksisten pistetalojen rivistöä, mutta pysäköintiratkaisun takia nousevat vähän näitä korkeammiksi. Väriykseltään niiden on ajateltu jatkavan viereistä valkeaa pistetaloriviä. Puiston suuntaan tavoitteena on selkeä rajausta muurilla tai pensasaidalla. Rakennusten sijoittelussa tavoite on merinäkyvien hyödyntäminen.

Pientalotontit 54288/7 ja 54289/2 ovat osa Aurinkolahden keskellä olevaa pientaloaluetta, mutta kuitenkin puiston niistä erottamia, ja voivat ilmeeltään olla muista pientaloista poikkeavia. Pientalotonttien reunaistutuksilla halutaan antaa puistolle selkeä vihreä rajausta.

Aurinkolahteen on laadittu rakentamistapaohje. Sen yleinen osa ja soveltaen osa-alue 5, Solvikinpuisto, koskevat kilpailualueetta. Kaavamuutos on kuitenkin ohjeen jälkeen muuttanut tilannetta alueella, kun Solvikinkadun asuintontit on tehty aiemman kaavan lähipalvelutontin tilalle.

### 2.3 Maisema, maastomuodot, maaperä ja puusto

Kilpailukorttelit ovat loivasti rantaa kohti laskevaa metsämaastoa. Etelässä on huviloiden pihapiirien jäänteitä. Viereisellä puistoalueella oleva mäntyä kasvava kallioharjanne jää puistosuunnitelman mukaan metsäiseksi. Kallioharjanteen itäisivulle rakennetaan pohjois-eteläsuuntainen raitti rannan ja Keski-Vuosaaren suuntiin. Poikittaiset yhteydet tulevat Svartvikinkujalta Henriksberginkujalle ja Solvikinkujalta Ljunghedankujalle. Puiston tasaisempi itäinen osa rakennetaan avoimemmaksi. Sen suunnitelmat tulevat muuttamaan, koska aiemmin suunnitellusta leikkipuistosta on luovuttu.

### 2.4 Asemakaavalliset lähtökohdat

Kilpailualueella on lainvoimainen asemakaava nro 11598.

Asemakaavassa on rakennusalojen rajat merkitty ohjeellisina, jotta talosuunnittelussa on mahdollisuus käyttää myös kaavan havainnekuvasta poikkeavia ratkaisuja.

#### Kerrostalokortteli

Solvikinkadun varressa on tontilla 54289/1 ohjeelliset rakennusalat kolmelle nelikerroksiselle pistetalolle. Pysäköinti on pihakanen alla. Kellarikerrokseen kadun puolelle on mahdollista sijoittaa kerrosalan laskettavia tiloja. Tontin asuntorakennusoikeus on 3 000 k-m<sup>2</sup>. Jäljempänä mainitun asemakaavassa osoitetun asuntokerrosalan lisäksi rakennettavasta lisäkerrosalasta ei peritä kauppahintaa.

Asemakaavassa ei määrätä asuntojen keskikoosta eikä lukumäärästä, mutta tämän ohjelman mukaan kerrostalotontille saa rakentaa enintään 36 asuntoa.

Asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi saa rakentaa yhteensä enintään 15 % sallitusta kerrosalasta asumista palvelevia asunnon ulkopuolisia varasto-, huolto-, askartelu-, kerho-, saunayms. tiloja asuinrakennusten kaikkiin kerroksiin. Saunoja aputiloineen saa rakentaa ullakolle sen estämättä, mitä suurimmasta sallitusta kerrosluvusta on määrätty. Asukkaiden yhteiseen käyttöön tulevaa kerho-, pesula- tai saunatilaa on rakennettava vähintään 0,5 % tontin yhteenlasketusta kerrosalasta.

Asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi saa rakentaa yhteensä enintään 10 % sallitusta kerrosalasta myymälä-, toimisto- ja työtiloja rakennusten katutasoon. Näitä tiloja on rakennettava vähintään 1,5 % tontin sallitusta kerrosalasta, ja ne voidaan yhdistää sisäisellä porrasyhteydellä ko. tilan yläpuolella olevaan asuinhuoneistoon. Tiloihin tulee olla kulku katutasosta.



Asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi saa rakentaa porashuoneiden 15 m<sup>2</sup> ylittävän osan kussakin kerroksessa, sekä autohalleja ja talleja, teknisiä tiloja ja väestösuoja.

Rakennuksen ensimmäisessä maanpäällisessä kerroksessa sijaitsevan asuinhuoneen lattian tulee olla vähintään 0,7 m viereisen katualueen maanpinnan yläpuolella. Autokellarin ajoluiska tulee sijoittaa rakennukseen. Se voi myös olla pihakannen alla. Jätehuollon tilat tulee sijoittaa rakennuksen maantasokerrokseen.

Asemakaava määrää eräitä kaupunkikuvallisia vaatimuksia: Rakennuksen pohjakerros ja kellareiden maanpäälliset tulee osat varustaa ikkunoin. Rakennuksissa tulee olla satula- tai pulpettikatto ja vähintään 0,5 m ulkonevat räystäät. Vinoa kattoa saa täydentää tasakattoisilla osilla. Rakennusten julkisivujen tulee olla näkyviin jääviltä osiltaan paikalla muurattuja. Tontti tulee rajata luonnonkivimuurilla ja pensasaidalla. Sokkelien ja muurien materiaalina tulee käyttää tummaa luonnonkiveä. Tontilla olevien ajoväylien tulee olla kivettyjä tai laatoitettuja.

## Pientalokorttelit

Asuinpientalojen korttelialueet rajautuvat Solvikinpuistoon. Kerros-luku on kaksi ja ullakolle saa sijoittaa asuintiloja. Autot sijoitetaan asuntojen sisäänkäyntien yhteyteen. Tontilla 54288/7 rakennusoikeus on 1 078 k-m<sup>2</sup> ja tontilla 54289/2 rakennusoikeus on 966 k-m<sup>2</sup>. Jäljempänä mainitun asemakaavassa osoitetun asuntokerrosalan lisäksi rakennettavasta lisäkerrosalasta ei peritä kauppahintaa.

Asemakaavassa ei määrätä asuntojen keskikoosta eikä lukumäärästä, mutta tämän ohjelman mukaan näille pientalotonteille saa rakentaa enintään 18 asuntoa.

Asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi saa rakentaa yhteensä enintään 30 % sallitusta kerrosalasta viherhuoneita, autotalleja ja -katoksia, teknisiä tiloja ja väestösuoja sekä asumista palvelevia asunnon ulkopuolisia varasto-, huolto-, askartelu-, kerho-, yms. tiloja.

Rakennuksissa tulee olla satula- tai pulpettikatto ja vähintään 0,5 m ulkonevat räystäät. Tontti tulee rajata katua ja puistoa vastaan luonnonkivimuurilla ja pensasaidalla. Tontilla olevien ajoväylien tulee olla kivettyjä tai laatoitettuja. Jätehuollon tilat tulee sijoittaa talousrakennukseen.

## 2.5 Kaadut, liittymät

Tontille 54288/7 ajetaan Svartvikinkujalta tai Solvikinkujalta. Tontilla 54289/1 autokellariin ajetaan Solvikinkadulta ja pihakannelle Solvikinkujalta. Tontille 54289/2 ajetaan Solvikinkujalta.

Kilpailijoiden käyttöön annetaan hyväksytyt katusuunnitelmat, jotka ovat tonttien suunnittelun lähtökohtana sekä maastoleikkauksia. Solvikinkujan ja Svartvikinkujan kadut suunnitellaan vuoden 2008 aikana.

Rakennuskohde liitetään Helsingin kaupungin vesi- ja viemäriverkostoihin, Helsingin Energian kaukolämpö- ja sähköverkkostoon sekä tietoliikenneverkkoon. Liittymisehtojen mukaiset velvoitteet ja liittymismaksut kuuluvat urakkaan. Kaupunki rakentaa alueen kunnallisteknisen runkoverkon kadunrakentamisen yhteydessä päättämässään aikataulussa. Kaupunki pyrkii rakentamaan kilpailualueen kadut sekä kunnallistekniikan hankkeiden edellyttämässä aikataulussa.

## **2.6 Py säköinti**

Asemakaavan mukaiset autopaikkanormit AP-korttelissa 1 ap./ 80 m<sup>2</sup> asuntokerrosalaa ja AK-korttelissa 1 ap./ 95 m<sup>2</sup> asuntokerrosalaa. Autohallin ja -talleja saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Tonteille sijoitettavien autopaikkojen sijainnit ja ajoyhteydet on osoitettava. Kerrostalotontilla autopaikat tulee sijoittaa kellariin tai pihakannen alle. Pientalotonteilla autopaikat tulee sijoittaa asuntojen sisäänkäyntien yhteyteen.

## **2.7 Hu oneistojakautuma**

Huoneistojakautuma on kilpailijoiden harkittavissa. Monipuolisen huoneistojakautuman aikaansaaminen katsotaan ehdotuksille ansioksi. Asuntojen määrä kerrostalotontilla 54289/1 saa olla enintään 36 ja pientalotonteilla yhteensä enintään 18. Jos ehdotus tehdään koko alueesta, voi asuntojen lukumääristä poiketa, mutta koko alueen asuntojen vähimmäiskeskikoon tulee ehdotuksessa kuitenkin olla 75 h-m<sup>2</sup>.

## **2.8 As uttavuus**

Asuttavuuden kannalta tärkeitä seikkoja ovat mm:

- Hyvät asuntokohtaiset ulkotilat, mielellään oma piha, terassi tai tavallista suurempi lasitettu parveke. Yksityisyys on tärkeää, mutta asunnoilla tulisi olla hyvä yhteys myös yhteisiin piha-alueisiin. Asuntokohtainen ulkotila jatkaa asunnon oleskelutiloja luontevasti.
- Riittävät varasto- ja harrastustilat, kuraeteiset, kodinhoitotilat. Osa näistä voi olla yhteisjärjestelyinkin hoidettuja. Tällöin niiden pitää olla hyvin saavutettavissa ja käyttäjämäärän sopivan pieni, jotta niillä voitaisiin korvata asuntokohtaisia tiloja.

## 2.9 Pihan järjestelyt

Kilpailutehtävään kuuluu pihajärjestelyjen esittäminen pääpiirteis-  
sään. Kaikki piharakenteet tukimuureineen, pintavesien johdatuk-  
sineen, kalusteineen, istutuksineen jne. kuuluvat rakennuttajalle.

## 2.10 Yhteistilat

Asemakaavamääräyksen mukaisesti kerrostalotontilla on asukkai-  
den yhteiseen käyttöön tulevaa kerho-, pesula- tai saunatilaa ra-  
kennettava vähintään 0,5 % tontin kerrosalasta, mikä merkitsee  
vain 15 m<sup>2</sup>. Kilpailun arvioinnissa kuitenkin painotetaan yhteistilo-  
jen riittävyttä, viihtyisyyttä ja käyttökelpoisuutta. Yhteistiloja saa  
rakentaa asuntorakennusoikeuden lisäksi kaikkiin kerroksiin 15 %  
rakennusoikeudesta eli 450 m<sup>2</sup>.

### 2.10.1 Tekniset tilat ja väestönsuojat

Tekniset tilat käsittävät tarpeelliset lämmönjako-, sähköpääkes-  
kus- ja puhelintalokamotilat. Väestönsuojat rakennetaan joko  
tontikohtaisesti tai osa-alueittain tonttien yhteisiksi. Jos ehdotus  
tehdään vain kerrostalotontista tai vain pientalotonteista tulee vä-  
estönsuojat esittää kyseisille tonteille.

### 2.10.2 Jäte-tilat

Asemakaavan mukaisesti tulee jätehuollon tilat kerrostalotontilla  
sijoittaa rakennuksen maantasokerrokseen ja pientalotonteilla ta-  
lousrakennukseen.

## 3 KILPAILUEHDOTUSTEN ARVOSTELUPERUSTEET JA KILPAILUN RATKAISEMINEN

### 3.1 Kilpailuehdotusten arvosteluperusteet

Ehdotusten laatu-arvostelussa tullessaan kiinnittämään huomiota seu-  
raaviin tekijöihin.

Arkkitehtoninen kokonaisuus:

- alueen imagoarvo
- uutuusarvo ja tuoreus

Kaupunkikuva, maisema ja maasto:

- Solvikinkadun katunäkymä
- näkymä Solvikinpuistosta, tonttien rajaus puistoon
- lähiympäristö- ja pihajärjestelyjen laatu
- talojen ja asuntojen sisäänkäyntien laatu
- ympäristön esteettömyys

Kerrostaloasumisen kehittäminen:

- uusien asunto- ja talotyyppien kehittäminen
- katutason toiminnallinen monipuolisuus ja joustavuus

Kaupunkimaisen pientalon kehittäminen:

- uusien asunto- ja talotyyppien kehittäminen
- asumismuodon pientalomaisuus, sisä- ja ulkotilojen yhteys

Asuntojen tilallinen ja toiminnallinen laatu:

- väljyys ja tehokkuus
- asuntojen muunneltavuus
- tilaratkaisujen kestävyys ja joustavuus
- helppokäyttöisyys ja kohtuullinen esteettömyys
- näkymät asunnoista pihalle, merelle, puistoon ja kanavalle
- Huoneistojakauman ja asuntotyyppien monipuolisuus

Energiatehokkuus

- energiatehokkaat materiaali- ja rakenneratkaisut
- aurinkoenergian hyödyntäminen
- matalaenergiarakentamisen osuus

Yhteistilojen riittävyys, viihtyisyys ja käyttökelpoisuus

Asuntokohtaisten ja yhteisten säilytystilojen riittävyys

Asukkaiden valittavissa olevat varusteet ja pintamateriaalit eivät sisälly kilpailuehdotusten arvosteluun.

### 3.2 Kilpailu

#### salaisuus, ehdotusten lukumäärä ja nimimerkkikuori

Kilpailu on salainen. Kaikki kilpailuasiakirjat varustetaan nimimerkillä. Mukana on oltava nimimerkkikuori, jossa päällä on käytetty nimimerkki sekä maininta ”Vuosaaren Aurinkolahden tontinluovutuskilpailu”.

Kuori sisältää:

- ehdotuksen tehneen nimen ja osoitteen
- yhdyshenkilön osoitetietoineen
- ehdotuksen pääsuunnittelijan nimen osoitetietoineen
- ehdotuksen kaikkien muiden suunnittelijoiden nimet

Osallistujat ovat oikeutettuja jättämään ehdotuksensa kerrostalontontista tai pientalotontista yhdessä tai ehdotuksen, jossa on koko alue. Tarjottaessa useita tontteja voivat suunnitelma-asiakirjat olla soveltuvin osin yhteisiä. Laajuustiedot on esitettävä tonttikohdaisesti.

Osallistujat ovat oikeutettuja jättämään tonteille myös enemmän kuin yhden ehdotuksen. Tällöin tulee jokaisen ehdotuksen kuitenkin olla itsenäinen ja vaaditun asiakirjoin varustettu.

### **3.3 Kilpa ilun päättymisaika**

Kilpailuaika päättyy 28.11.2008 klo 15.00, mihin mennessä ehdotukset kaikkine asiakirjoineen on toimitettava osoitteeseen:

Helsingin kaupungin kiinteistövirasto, kirjaamo  
Katariinankatu 1  
PL 2204  
00099 Helsingin kaupunki

### **3.4 Kilpa ilukysymysten esittäminen**

Kilpailijoilla on mahdollisuus tehdä tarkentavia kysymyksiä kilpailun kuluessa, kuitenkin viimeistään 10.10.2008 mennessä. Kyselyt tulee tehdä kirjallisesti nimimerkillä ja osoittaa kilpailun sihteerille.

Kilpailun järjestäjä ilmoittaa tehdyt kysymykset vastauksineen tonttiosaston nettisivuilla sekä sähköpostilla kilpailuun ilmoittautuneille. Samoin ilmoitetaan kaikille kirjallisesti ehdotuksen laadintaan mahdollisesti vaikuttavat lisäohjeet. Vain näin annetut tiedot ovat kilpailun järjestäjää sitovia.

### **3.5 Ehdotusten sisältö ja esitystapa**

Kaikki asiakirjat tulee varustaa merkinnällä ”Vuosaaren Aurinkolahden tontinluovutuskilpailu” sekä tarjoajan nimimerkillä. Ehdotuksen tulee sisältää kaikki jäljempänä mainitut asiakirjat, joiden tulee sisällöltään vastata kilpailun järjestäjän asettamia vaatimuksia.

Merkinnät asiakirjoissa, joista ilmenee joko suoraan tai välillisesti ehdotuksen tekijä tai kohteen suunnittelijat, ovat kiellettyjä. Mikäli ehdotuksen salaisuus on tahallisesti vaarannettu, voi järjestäjä jättää ehdotuksen käsittelemättä.

Mahdollisista vaihtoehtoisista ehdotuksista tulee kustakin toimittaa täydelliset asiakirjat.

Kilpailun järjestäjällä on oikeus käyttää piirustusmateriaalia sekä annettuja tilastotietoja esittely- ja julkaisutarkoituksiin, ellei kilpailija sitä nimenomaan joltain osin kiellä.

Ehdotusasiakirjoihin liittyvien tekijän- sekä käyttö- ja keksijänoikeuskysymyksien osalta noudatetaan voimassa olevaa lainsäädäntöä.

### **3.6 Ehdotusasiakirjat**

### Piirustukset

1. Asemapiirros 1:1000, jossa näkyy myös naapurirakennukset
2. Pihasuunnitelma 1:200 tonteittain (voidaan esittää myös ensimmäisen kerroksen pohjapiirroksen yhteydessä)
3. Toisistaan poikkeavien kerrostasojen pohjapiirrokset 1:200
4. Väritetyt tyypilliset julkisivut 1:200 materiaalimerkinnöin
5. Leikkaukset 1:200
6. Yleisimmät asuntotyypit kalustettuina 1:100
7. Ehdotusta havainnollistavia perspektiivikuvia vähintään yksi kustakin tarjottavasta tontista.

Kilpailijalla on oikeus liittää ehdotukseensa myös muita, laadun arvioimisen kannalta tarpeelliseksi katsomiaan piirustuksia.

Piirustukset kiinnitetään A1 suuruisille jäykille mutta keveille alustoille. Piirustuksia ei saa pinnoittaa kovalla plexillä. Lisäksi toimitetaan yksi sarja piirustuksia pienennettyinä A3-kokoon sekä levykkeellä.

### Selostukset ja lomakkeet

1. Rakennustapaselostuslomakkeena käytetään TALO-90 lomakkeista, jotka täytetään tarvittavilta osin. Tiedot tulee esittää riittäväällä tarkkuudella laadun arvioimiseksi.
2. Selostus ehdotuksen ratkaisusta
3. Laajuustiedot (liite 10)
4. Nimimerkkikuori kohdan 3.2 mukaisesti

## **3.7 Arvo           steluryhmä**

Ehdotukset käsittelee arvosteluryhmä, johon kuuluvat:

Tonttiasiamies Tuomas Kivelä, Kiinteistövirasto, puheenjohtaja  
 Projektipäällikkö Ilkka Laine, KSV, asemakaavaosasto  
 Projektinjohtaja Leena Pasonen, Talous- ja suunnittelukeskus  
 Arkkitehti Marianna Timperi, KSV asemakaavaosasto  
 Asuntosuunnittelun asiantuntija N.N., arkkitehti SAFA,  
 Kiinteistölakimies Sami Haapanen, Kiinteistövirasto, sihteeri

Kilpailuun ilmoittautuneiden tulee tehdä 31.10.2008 mennessä ehdotuksensa asuntosuunnittelun asiantuntijaksi, joka toimii arviointiryhmässä myös kilpailijoiden edustajana.

### 3.8 La atuarvostelu ja valintasuositus

Arvosteluryhmä suorittaa suunnitelmien laatuvertailun sekä tekee sen pohjalta kiinteistövirastolle perustellun ehdotuksen tonttien ostajan tai ostajien valitsemiseksi. Nimimerkkikuoret avataan vasta arvostelun jälkeen. Kiinteistölautakunta päättää kaupunginvaltuuston valtuuttamana tonttien ostajista.

Kaupungilla on oikeus jakaa kilpailualue arvostelussa ja tonttien luovutuksissa kahteen osakohteeseen, joista toisen muodostaa asuinkerrostalotontti 54289/1 ja toisen asuinpientalojen tontit 54289/2 sekä 54288/7. Näin ollen myös ostajien (rakennuttajien) valinta voi tapahtua siten, että asuinkerrostalotontilla on eri rakennuttaja kuin asuinpientalotonteilla. Asuinpientalotontit luovutetaan kuitenkin vain yhdelle rakennuttajalle ja ne arvostellaan siten yhtenä kokonaisuutena.

Suunnitelmien laatuvertailu suoritetaan tasapuolisuuden ja selvästi ilmaistavan tuloksen saavuttamiseksi osatekijäryhmittäin siten, että kaikista tarjouksista valmistellaan kohdan 3.1 mukainen arviointi.

Arvosteluryhmä esittää tonttien varaamista toteuttamista varten laadultaan parhaiden ehdotusten tekijöille.

## 4 SUUNNITELUA JA RAKENTAMISTA KOSKEVIA MÄÄRÄYKSIÄ

### 4.1 Tote utustehtävän sisältö

Tontinluovutuskilpailun voittaja (tai voittajat) toimivat kohteen rakennuttajana. Hanke sisältää kaikki tämän kilpailuohjelman ja sen liitteenä olevien asiakirjojen edellyttämät hankinnat, työt ja toimenpiteet. Hankkeeseen ja sen toteuttamiseen kuuluvat mm. seuraavat tehtävät:

- asunto-osakeyhtiöiden perustaminen
- rakennuslupien hakeminen
- tonttien osto Helsingin kaupungilta
- tarvittavien suunnitelma-asiakirjojen laatiminen piirustuksineen ja työselityksineen sekä niiden hyväksyttäminen
- rakennustekniset työt, maalaustyöt sekä LVI- ja sähkötyöt
- piha- ja istutustyöt
- kaikki liittymä- ja lupamaksut
- vastuu rahoituksesta sekä asuntojen markkinoinnista ja myynnistä
- asuntokauppalain mukaiset velvoitteet
- muut hankkeesta aiheutuvat rakennuttajatehtävät
- muut tässä ohjelmassa mainitut tehtävät.

## 4.2 Muuta huomioon otettavaa

### 4.2.1 Toteuttajan velvollisuudet

Toteuttaja on velvollinen toteuttamaan kohteen tämän kilpailuohjelman, myyntiehtojen sekä rakentamissopimuksen mukaisesti, hyvää rakennuttamis- ja rakentamiskäytäntöä noudattaen täysin valmiiksi.

### 4.2.2 Kilpailun järjestäjän velvollisuudet

Kilpailun järjestäjänä Helsingin kiinteistölautakunta on tehnyt kilpailuohjelman liiteasiakirjana nro 7 olevan esityksen kaupunginhallitukselle kilpailun kohteena olevien tonttien myyntiehdoista. Kaupunginvaltuusto päättäneesi asiasta huhtikuussa 2008. Kaupunginvaltuuston päätöksen perusteella kiinteistölautakunta voi myydä tontit kilpailun perusteella valitsemalleen tontin varaajalle. Kaupunki varaa oikeuden hylätä kaikki kilpailuehdotukset. Kilpailuun osallistumisesta ei makseta mitään korvausta tai palkkiota.

### 4.2.3 Tonttien luovuttaminen ja hankkeen suoritus aika

Voittaja sitoutuu rakennuttamissopimuksessa ostamaan kerrostalotontin 54289/1 viipymättä, kun tontille myönnetty rakennuslupa on saanut lainvoiman, kuitenkin viimeistään 29.8.2009 mennessä.

Voittaja sitoutuu rakennuttamissopimuksessa ostamaan pientalotontit 54289/2 ja 54288/7 viipymättä, kun tonteille myönnetty rakennusluvat ovat saaneet lainvoiman, kuitenkin viimeistään 29.8.2009 mennessä.

Kaupungilla ei ole velvollisuutta myydä tontteja voittajalle, mikäli voittaja ei noudata rakennuttamissopimuksen ehtoja.

Kiinteistölautakunta päätti 18.3.2008 esittää kaupunginhallitukselle, että kerrostalotontin 54289/1 luovutushinta olisi 2 550 000 euroa (850 €/k-m<sup>2</sup>), pientalotontin 54289/2 luovutushinta olisi 869 400 euroa (900 €/k-m<sup>2</sup>), ja että pientalotontin 54288/7 luovutushinta olisi 968 400 euroa (900 €/k-m<sup>2</sup>).

Lisäksi lautakunta päätti esittää, että mikäli kohteen lopullinen asuinrakennusoikeuden kerrosalaneliömetrimäärä ylittää tontin asemakaavaan nro 11598 merkityn asuinrakennusoikeuden kerrosalaneliömetrimäärän, kaupungilla on oikeus periä ostajalta lisäkauppahintaa ylitystä vastaavasti. Lisäkauppahintaa ei kuitenkaan peritä siltä osin, kuin mainittu asemakaava sallii rakentamisen kaavassa osoitetun asuntokerrosalan lisäksi.

Lopullisesti tonttien kauppahinnoista päättää kaupunginvaltuusto eivätkä tässä kilpailuohjelmassa tai sen liitteissä ilmoitetut hinnat ole vielä kaupunkia sitovia. Hinnat tulevat sitoviksi, kun kaupunginvaltuuston tätä koskeva päätös on saanut lainvoiman.



Voittaja (tai voittajat) on velvollinen maksamaan kauppahinnalle kolmen prosentin vuotuista korkoa heinäkuun 1. päivästä 2009 alkaen kaupantekopäivään saakka. Korkoa ei kuitenkaan makseta mahdolliselle lisäkauppahinnalle.

Kauppahinta mahdollisine lisäkauppahintoineen ja korkoineen maksetaan kaupantekotilaisuudessa. Omistusoikeus tontteihin siirtyy kauppakirjan allekirjoituksin, kun kauppahinta on kokonaisuudessaan maksettu.

Rakennustyöt tonteilla tulee aloittaa 30.9.2009 mennessä. Rakennustöiden tulee olla asuntojen osalta valmiina kahden vuoden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta. Kiinteistölautakunta voi perustellusta syystä myöntää lykkäystä asetetuista määräajoista.

Tontteja ei saa ilman kaupungin suostumusta luovuttaa rakentamattomana eteenpäin.

Tonttien luovutuksessa noudatetaan kaupungin kiinteistöjen myynnissä tavanomaisesti noudattamia luovutusehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

#### **4.3 As iakirjat**

##### **4.3.1 S opimusjärjestelyt**

Kiinteistölautakunta tekee päätökset tonttien varaajista, joiden kanssa solmitaan kilpailuohjelman liitteenä olevan luonnoksen mukaiset rakentamissopimukset. Tonttien kauppakirjat allekirjoitetaan edellä kohdassa 4.2.3 mainituin tavoin.

Ennen tonttien myyntiä tontit voidaan vuokrata rakennuslupien hakemista varten rakennuttajille lyhytaikaisilla maanvuokrasopimuksilla. Vuokraus on voimassa 6 kuukautta ja kaupunki perii vuokrauksesta 2 kuukauden kertakaikkisen maanvuokran, joka lasketaan tontin rakennusoikeuteen ja kaupunginvaltuuston rakennusoikeudelle määräämään arvoon perustuen kaupungin lyhytaikaisissa vuokrauksissa noudattaman käytännön mukaisesti.

#### **4.4 Hy väksymiset ja laadunvalvonta**

##### **4.4.1 Su unnitelmien hyväksymismenettely**

Toteuttajat huolehtivat kaikkien suunnitelmiansa hyväksyttämisestä ja kaikista tarvittavista luvista.

Ennen rakennuslupien hakemista suunnitelmat tulee esittää kilpailun arvosteluryhmälle, joka antaa tarvittaessa suunnitelmista lausuntonsa kiinteistölautakunnalle. Suunnittelun tulee tapahtua riittävässä yhteistyössä kaupungin alueellisen yhteistyöryhmän kanssa.



**ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -  
MÄÄRÄYKSET**

**DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -  
BESTÄMMELSER**



Asuinkerrostalojen korttelialue.

Kvartersområde för flervåningshus.



Asuinpientalojen korttelialue.

Kvartersområde för småhus.



Palvelurakennusten korttelialue.

Kvartersområde för servicebyggnader.



Puisto.

Park.



Yleinen pysäköintialue.

Område för allmän parkering.



2 m kaava-alueen ulkopuolella oleva raja.

Linje 2 m utanför planområdets gräns.



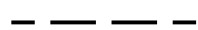
Korttelin, kortteliosan ja alueen raja.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.



Osa-alueen raja.

Gräns för delområde.



Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

Riktgivande gräns för område eller del av område.



Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.

54

Kaupunginosan numero.

Stadsdelsnummer.

54287

Korttelin numero.

Kvartersnummer.

1

Ohjeellisen tontin numero.

Nummer på riktgivande tomt.

SOLVIKINKU

Kadun tai puiston nimi.

Namn på gata eller park.

7950

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

IV


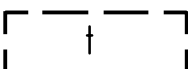
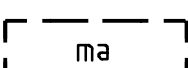
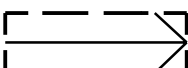
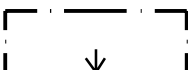
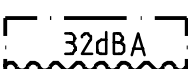

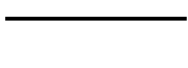
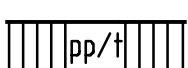
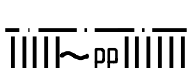
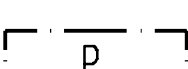
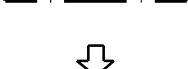

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen, tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden, eller i en del därav.

½kIV

Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

Ett bråktal framför en romersk siffra anger hur stor del av arealen i byggnadens största våning man får använda i källarvåningen för utrymme som inräknas i våningsytan.

II½	Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa ullakon ta-solla käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.	Ett bråktal efter en romersk siffra anger hur stor del av arealen i byggnadens största våning man får använda i vindsplanet för utrymme som inräknas i våningsytan.
e=0.45	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.	Exploateringstal, dvs. förhållandet mellan våningsytan och tomtens yta.
+6 5	Maanpinnan likimääräinen korkeusasema.	Ungefärlig markhöjd.
	Ohjeellinen rakennusala.	Riktgivande byggnadsyta.
	Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.	Riktgivande byggnadsyta där ekonomibyggnad får placeras.
	Maanalainen tila. Pihakanteen saa tehdä va-loaukkoja. Pysäköintitilojen poistoilmaa ei saa johtaa pihamaalle. Kansi on rakennetta-va viereiseen piha-alueeseen liittyväksi ja se on osin istutettava.	Underjordiskt utrymme. Gårdsplansdäcket får förses med ljusöppningar. Avluft från par-keringsutrymmena får inte ledas ut på går-den. Däcket skall byggas i anslutning till bredvidliggande gårdsplansområde och skall delvis planteras.
	Maanalaisiin tiloihin johtava ajoluiska.	Körrepp till underjordiskt utrymme.
	Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.	Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera.
	Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseiniin sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden äänen eristävyys liikennemelua vastaan on olta-va vähintään 32 dBA.	Beteckningen anger att ljudisoleringen mot trafikbuller i byggnadens ytterväggar samt fönster och andra konstruktioner skall vara minst 32 dBA mot denna sida av byggnads-ytan.
	Istutettava puurivi.	Träd som skall planteras.
	Katu.	Gata.
	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla tontille ajo on sallittu.	Gata reserverad för gång- och cykeltrafik där infart till tomt är tillåten.
	Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu likimääräinen alueen osa.	För allmän gång- och cykeltrafik reserverad ungefärlig del av område.
	Pysäköimispaikka.	Parkeringsplats.
	Likimääräinen sisäänajo autokellariin.	Ungefärlig infart till bilkällare.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.	Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.

## AK-korttelialueella:

- saa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi rakentaa yhteensä enintään 15 % sallitusta kerrosalasta asumista palvelevia asunnon ulkopuolisia varasto-, huolto-, askartelu-, kerho-, sauna- yms. tiloja asuinrakennusten kaikkiin kerroksiin. Saunoja aputiloineen saa rakentaa ullakolle sen estämättä, mitä suurimmasta sallitusta kerrosluvusta on määrätty.
- saa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi rakentaa yhteensä enintään 10 % sallitusta kerrosalasta myymälä-, toimisto ja työtiloja rakennusten katutasoon.
- saa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi rakentaa porrashuoneiden 15 m<sup>2</sup> ylittävän osan kussakin kerroksessa.
- saa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi rakentaa autohalleja ja talleja, teknisiä tiloja sekä väestösuojaan.
- on rakennettava asukkaiden yhteiseen käyttöön tulevaa kerho-, pesula- tai saunatilaa 0,5 % tontin yhteenlasketusta kerrosalasta.
- saa enintään kolmea asuntoa ja yhtä kerho- tai liiketilaa tonttia kohti käyttää väliaikaisesti sosiaalipalvelun tiloina.
- tulee rakennuksen pohjakerros ja kellareiden maanpäälliset osat varustaa ikkunoin.
- tulee rakennuksissa olla satula- tai pulpettikatto ja vähintään 0,5 m ulkonevat räystäät. Vinoa kattoa saa täydentää tasakattoisilla osilla.
- tulee rakennusten julkisivujen olla näkyviin jääviltä osiltaan paikalla muurattuja.
- tulee rakennuksen ensimmäisessä maanpäällisessä kerroksessa sijaitsevan asuinhuoneen lattian olla vähintään 0,7 m viereisen katualueen maanpinnan yläpuolella.
- tulee tontti rajata luonnonkivimuurilla ja pensasaidalla.
- tulee sokkelien ja muurien materiaalina käyttää tummaa luonnonkiveä.
- on rakennettava katutasoon vähintään 1,5 % tontin sallitusta kerrosalasta liike-, toimisto tai työtiloja, jotka voidaan yhdistää sisäisellä porrasyhteydellä ko. tilan yläpuolella olevaan asuinhuoneistoon. Tiloihin tulee olla kulku katutasosta.

## På AK-kvartersområde:

- får utöver den i detaljplanen angivna våningsytan, men motsvarande sammanlagt högst 15 % av denna, utanför bostäderna, i bostadshusens samtliga våningar byggas förråds-, service-, hobby-, klubb-, bastu-, och andra dylika utrymmen, som betjänar boendet. Bastur med biutrymmen får byggas på vinden oavsett vad som stadgats om största tillåtna antal våningar.
- får i gatuplanet i byggnaderna mot gatan förläggas butiks-, kontors- och arbetsutrymmen utöver den i detaljplanen angivna våningsytan, dock motsvarande högst 10 % av tomtens tillåtna våningsyta.
- får utöver den i detaljplanen angivna våningsytan i varje våning byggas den del av trapphuset som överstiger 15 m<sup>2</sup>.
- får utöver den i detaljplanen angivna våningsytan byggas bilhallar och garage, tekniska utrymmen och ett skyddsrum.
- skall för invånarnas gemensamma bruk byggas utrymme för klubb, tvättstuga eller bastu som motsvarar 0,5% av tomtens sammanlagda bostadsvåningsyta.
- får högst tre bostäder och ett klubb- eller affärsutrymme per tomt tillfälligt användas som utrymmen för social service.
- skall byggnadens bottenvåning och de ovanjord belägna delarna av källarna förses med fönster.
- skall byggnaderna förses med sadel- eller pulpettak och minst 0,5 m utskjutande taksprång. Snett tak får förses med plana delar.
- skall byggnadernas fasader till de delar som förblir synliga muras på platsen.
- skall golvplanet i bostadsrum i byggnadens första våning ovan markplanet ligga minst 0,7 m högre än markytan på angränsande gatuområde.
- skall tomten avgränsas med mur av natursten och häck.
- skall socklar och murar som ytmaterial ha mörk natursten.
- skall i gatuplanet byggas minst 1,5 % av tomtens tillåtna våningsyta som affärs-, kontors- eller arbetsutrymmen, vilka med intern trappförbindelse kan ansluta till bostadslägenhet ovanför ifrågakvarande utrymme. Utrymmena skall ha ingång från gatuplanet.

- tulee tontilla olevien ajoväylien olla kivettyjä tai laatoitettuja.

- tulee autokellarin ajoluiska sijoittaa rakennukseen.

- tulee jätehuollon tilat sijoittaa rakennuksen maantasokerrokseen.

#### **AP-korttelialueella:**

- saa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi rakentaa yhteensä enintään 30 % salitusta kerrosalasta viherhuoneita, autotalleja ja -katoksia, teknisiä tiloja ja väestösuojan sekä asumista palvelevia asunnon ulkopuolisia varasto-, huolto-, askartelu-, kerho-, yms. tiloja.

- tulee rakennuksissa olla satula- tai pulpettikatto ja vähintään 0,5 m ulkonevat räystäät.

- tulee tontti rajata katua ja puistoa vastaan luonnonkivimuurilla ja pensasaidalla.

- tulee autopaikat rakentaa asuntojen sisäänkäyntien yhteyteen.

- tulee tontilla olevien ajoväylien olla kivettyjä tai laatoitettuja.

- tulee jätehuollon tilat sijoittaa talousrakennukseen.

#### **P-korttelialueella:**

- tulee koulun piha suunnitella liittymään viehiseen puistoon.

- saa asemakaavassa olevan kerrosalan lisäksi rakentaa autohalleja ja -katoksia.

- saa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi rakennusalan ulkopuolelle sijoittaa tontin toimintaan liittyviä rakennuksia enintään 500 k-m<sup>2</sup>.

- tulee jätehuollon tilat sijoittaa rakennuksen pohjakerrokseen kadun puolelle.

- tulee teknisen käsityön, keittiön ja vastaavien tilojen tavaraliikennetilat sijoittaa rakennuksen pohjakerrokseen kadun puolelle.

- skall körvägarna på tomten vara belagda med sten eller plattor.

- skall körrampen till bilkällaren placeras i byggnaden.

- skall utrymmena för avfallshantering förläggas till byggnadens markplansvåning.

#### **På AP-kvartersområde:**

- får utöver den i detaljplanen angivna våningsytan, dock motsvarande sammanlagt högst 30 % av denna, byggas grönrums, garage, skärmtak för bilar, tekniska utrymmen och skyddsrum samt utanför bostäderna belägna förråds-, service-, hobby-, klubb- o.dyl. utrymmen som betjänar boendet.

- skall byggnaderna förses med sadel- eller pulpettak och minst 0,5 m utskjutande taksprång.

- skall tomten avgränsas mot gata och park med mur av natursten och häck.

- skall bilplatserna byggas i anslutning till bostädernas ingångar.

- skall körvägarna på tomten vara belagda med sten eller plattor.

- skall utrymmena för avfallshantering förläggas till ekonomibygnaden.

#### **På P-kvartersområde:**

- skall skolgården planeras med anslutning till angränsande park.

- får utöver den i detaljplanen angivna våningsytan byggas bilhallar och skärmtak för bilar.

- får utanför byggnadsytan uppföras byggnader i anslutning till tomtens verksamhet, utöver den i detaljplanen angivna våningsytan, dock högst 500 m<sup>2</sup>-vy.

- skall utrymmena för avfallshantering förläggas till byggnadens markplansvåning mot gatan.

- skall utrymmena för varutransport för tekniskt hantverk, kök och dylika utrymmen förläggas till byggnadens markplansvåning mot gatan.

### VP-alueella:

- tulee alueelle sijoittaa leikkipaikka.
- saa alueelle rakentaa puiston toimintaan liittyviä rakennuksia enintään 250 k-m<sup>2</sup>.

### Autopaikkojen vähimmäismäärä:

- asunnot, AK-kortteli 1 ap/95 k-m<sup>2</sup>
- asunnot, AP-kortteli 1 ap/80 k-m<sup>2</sup>
- liiketilat 1 ap/50 k-m<sup>2</sup>
- toimisto- ja työtilat 1 ap/60 k-m<sup>2</sup>
- peruskoulu 1 ap/500 k-m<sup>2</sup>
- päiväkotia 1 ap/250 k-m<sup>2</sup>

Tämän asemakaavan alueella rakennuskortteliin on laadittava erillinen tonttijako.

### På VP-område:

- skall en lekplats placeras på området.
- får på området uppföras byggnader i anslutning till parkens verksamhet, dock högst 250 m<sup>2</sup>-vy.

### Minimiantal bilplatser är:

- bostäder AK-kvarter 1 bp/95 m<sup>2</sup>-vy
- bostäder AP-kvarter 1 bp/80 m<sup>2</sup>-vy
- affärsutrymmen 1 bp/50 m<sup>2</sup>-vy
- kontors- och arbetsutrymmen 1 bp/60 m<sup>2</sup>-vy
- grundskola 1 bp/500 m<sup>2</sup>-vy
- daghem 1 bp/250 m<sup>2</sup>-vy

På detta detaljplaneområde skall en skild tomtindelning uppgöras för byggnadskvarteret.



# HELSINKI HELSINGFORS

54. kaupunginosa Vuosaari  
Aurinkolahti  
Kortteli 54287  
Kortteli 54288 tontit 5 ja 6  
Puisto-, leikkikenttä- ja katualue

Asemakaavan muutos 1:1000  
(Muodostuu uusi kortteli 54289)

54 stadsdelen Nordsjö  
Solvik  
Kvarter 54287  
Kvarter 54288 tomter 5 och 6  
Park-, lekplats- och gatuområde

Detaljplaneändring 1:1000  
(Det nya kvarteret 54289 bildas)

HELSINGIN KAUPUNKISUUNNITTELUVIRASTO ASEMAKAAVAOSASTO  
HELSINGFORS STADSPLANERINGSKONTOR DETALJPLANEAVDELNINGEN

KSLK

STPLN

NÄHTÄVÄNÄ

TILL PÅSEENDE

MUUTETTU

ÄNDRAD

HYVÄKSYTTY

GODKÄND

SAANUT LAINVOIMAN

VUNNIT LAGA KRAFT

PIIRUSTUS

RITNING

PÄIVÄYS 12.10.2006

DATUM

LAATINUT MARIANNA TIMPERI

UPPGJORD AV

PIIRTÄNYT ANNIKKI VARTIAINEN

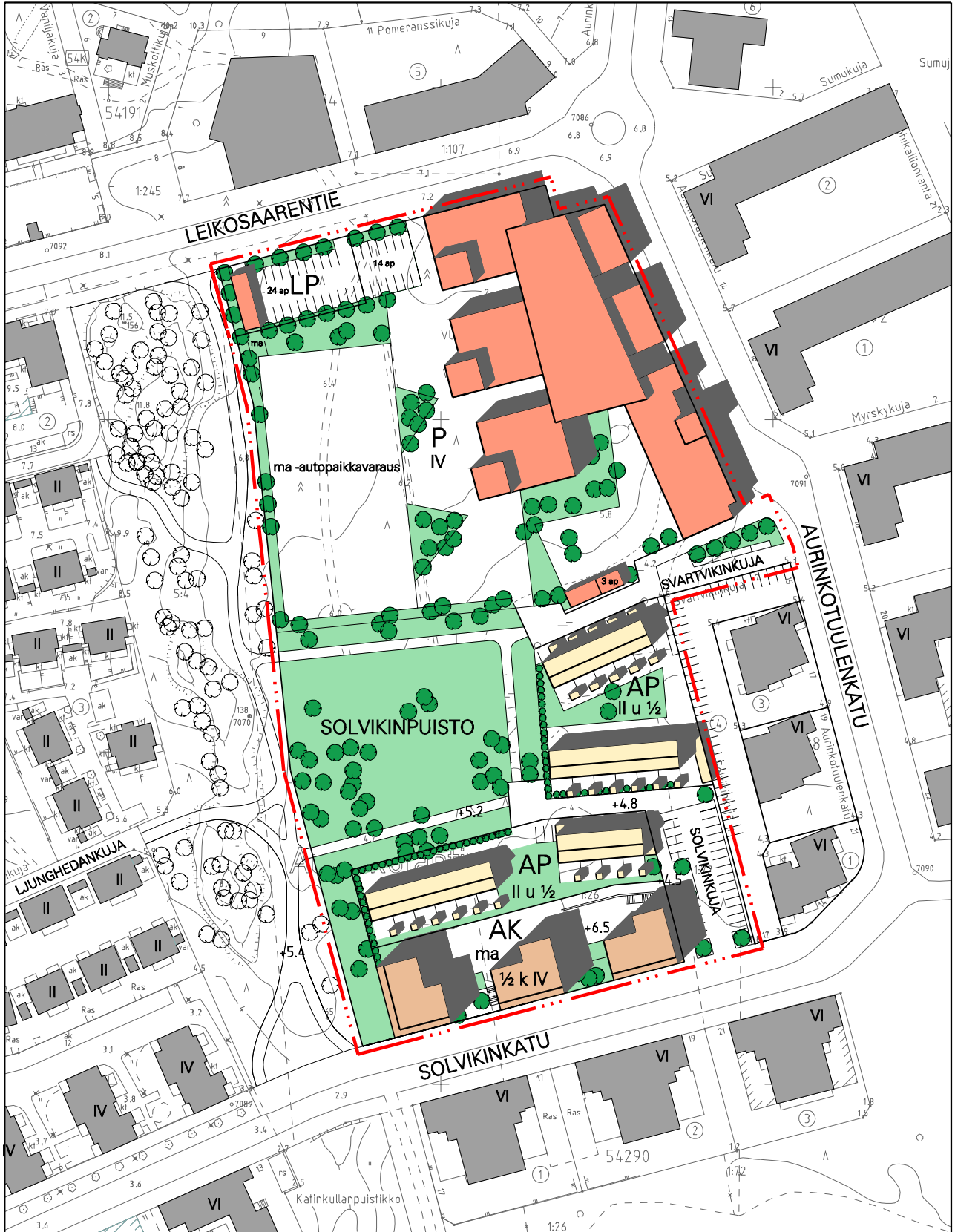
RITAD AV

# 11598

ASEMAKAAVAPÄÄLLIKÖ  
DETALJPLANECHEF

ANNELI LAHTI





# AURINKOLAHTI

SOLVIK ja KANAVAN KORTTELITALO  
havainnekuva



Kaupunkisuunnitteluvirasto / Vuosaari-projekti / 12.10.2006



Kiinteistövirasto  
Tonttiosasto  
PL 2214  
00099 Helsingin kaupunki  
(Katariinankatu 1)  
Puh. 310 1671  
Fax 310 36380  
tontti@hel.fi  
[www.hel.fi/kv/tontti](http://www.hel.fi/kv/tontti)