

ASUINKORTTELIN LAATUKILPAILU  
RAUMAN KOLMANTEEN KAUPUNGINOSAAN 8.10. – 19.11.2009

# KILPAILUOHJELMA



## 1 Kilpailun taustatiedot

Rauman kaupunki järjestää tontinluovutuskilpailun Kaivopuistontien varrella sijaitsevan, asuinkortteliksi kaavoitettavan LP-alueen tonteista. Kilpailu käydään laatukilpailuna. Kilpailun tavoitteena on löytää korttelin asemakaavoituksen ja toteutuksen pohjaksi arvokkaan kulttuuriympäristöön sopeutuva, kaupunkikuvallisesti korkeatasoinen ratkaisu, joka edistää hyvän asumismiljöön muodostumista.

Kilpailu on avoin kaikille kilpailuohjelman ehdot täyttävälle ehdokkaille.

### 1.1 Kilpailualue

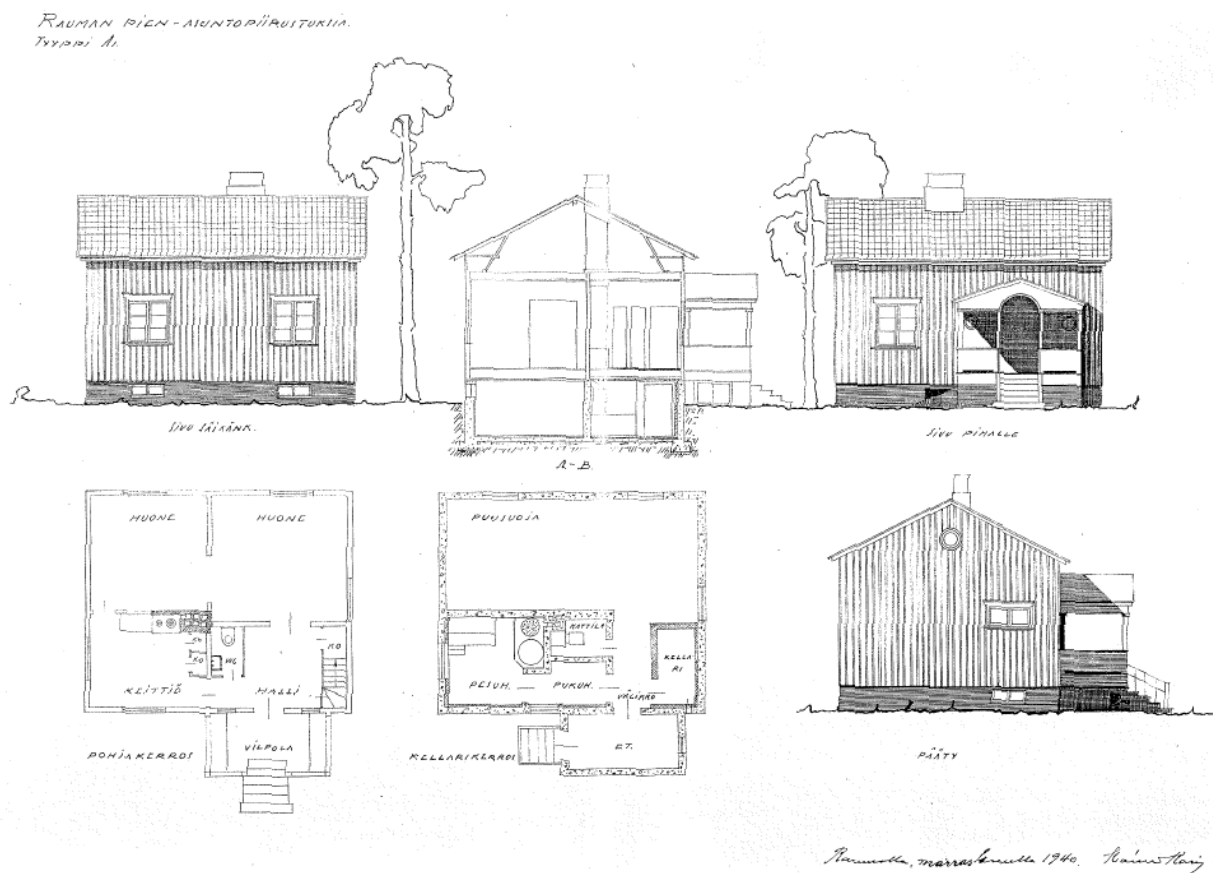
Kilpailualue sijaitsee 3. kaupunginosassa Kaivopuistontien lounaispuolella. Kilpailun kohteena oleva asemakaavaluonnoksen mukainen kortteli 386 sijaitsee asumiseen oivallisella paikalla jo rakentuneen kaupunkirakenteen keskellä. Suunnittelualue on kaupungin omistuksessa.

### 1.2 Kilpailualueen ja sen lähiympäristön nykytilanne



*Kuva 1. Nykytilanne*

1. Kaava-alue rajautuu länsi- ja eteläpuolella asuinalueeseen. Asuinalue on seutukaavassa ja osayleiskaavassa osoitettu kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi. Saukon- ja Säikänkatujen varrella olevat pienet omakotitalot on asemakaavalla suojeltu.
2. Teollisuus- ja palvelurakennusten alue
3. Teollisuusalueen liittymän kohdalla rekat ovat käyttäneet pysäköintialuetta kääntymiseen. Liittymä tulee poistumaan käytöstä kun liikenne teollisuusalueelle siirtyy kokonaan kulkemaan Sinkokadun kautta.
4. Kaava-alueen ja teollisuusalueen välissä on metsäistä puistoa.
5. Sorapintainen kenttä, joka on toiminut pysäköintialueena. Aluetta ei enää tarvita pysäköintiin ja se on pääasiassa tyhjiällä.
6. Kaava-alueen etelä- ja lounaisosa ovat mäntyvaltaista metsikköä.
7. Leikkikenttä (vanhat kalusteet poistettu 2008)
8. Kaava-alueen kaakkoiskulmassa on koirien ulkoiluttamiseen tarkoitettu aitaus.



*Kuva 2. Tyyppiirustus Saukon- ja Säikänkatujen varsille rakennetuille taloille*

**1.3 Asemakaavoitusvaihe**

Suunnittelualueelle on tehty asemakaavaluonnos, joka sitoo kilpailijoita. Asemakaavaluonnos valmistellaan ehdotukseksi kilpailun jälkeen. Kilpailukorttelin kaakkoisosa on asemakaavaluonnoksessa merkitty II-kerroksisten asuinrakennusten korttelialueeksi. Luoteisosa on puolestaan merkitty II-kerroksisten asuinpienalojen korttelialueeksi. Molemmilla korttelinosilla saa kellarikerroksessa käyttää  $\frac{3}{4}$  rakennuksen suurimman kerroksen alasta kerrosalaan luettavaksi tilaksi.

Tarkemmin kaavamerkinnot selviävät kilpailuohjelman liitteen olevasta kaavakartasta.

Korttelin 386 osien pinta-alat ja rakennusoikeudet		
korttelin osa	pinta-ala m <sup>2</sup>	rakennusoikeus kerros-m <sup>2</sup>
A	2758	830 + t140
AP	4125	1120 + t200



Kuva 3. Ote asemakaavaluonnoksesta

### 1.4 Asemakaavalla muodostettavien tonttien hinta ja perusvuokra

Kaupunginvaltuusto on vahvistanut tonttien hinnaksi 30,00 euroa tonttinelämetriltä ja vuotuisesti perusvuokramaksuksi 5 % myyntihinnasta. Vuokramaksu sidotaan indeksiin kaupungin noudattaman käytännön mukaisesti (suora vertailu). Tontin osto-oikeus on vasta yksityisellä vuokramiehellä tai asunto-osakeyhtiöllä, kun tontti on rakentunut.

## **2 Kilpailutehtävä**

### **2.1 Kilpailun tavoitteet**

Korttelitason tavoitteet:

1. Arkkitehtuuriltaan korkeatasoinen ratkaisu, joka liittyy luontevaksi osaksi Säikän-, Saukon- ja Pyynpääkadun kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti merkittävään asuinalueeseen.
2. Hyvän raumalaisen asuinrakentamisperinteen jatkaminen ja moderni tulkinta
3. Mahdollistetaan asuntojen yksityisyys mutta myös luonteva yhteisöllisyys yhtiömuotoisilla tonteilla.
4. Selkeän, yhtenäisen ja pienimittakaavaisen katujulkisivun muodostuminen

Asuntotason tavoitteet

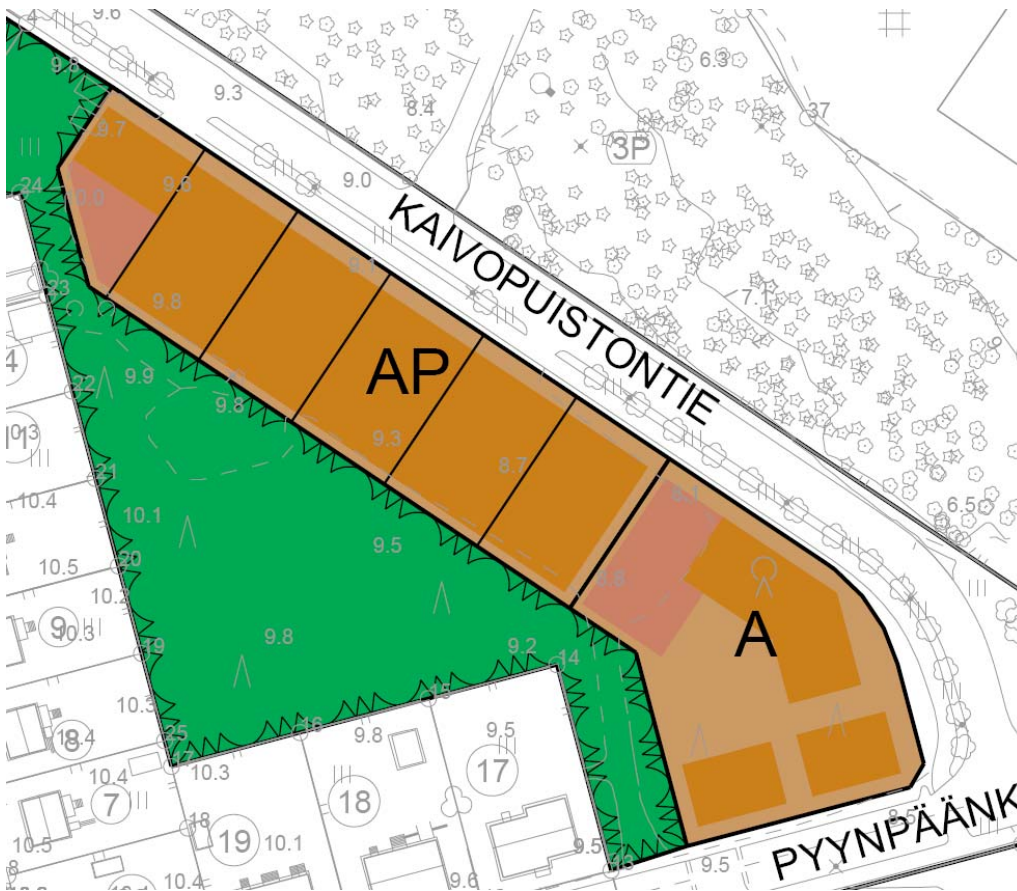
1. Muunneltavuus
2. Asuntojen toimivuus ja ajattomuus
3. Liikuntarajoitteisille soveltuvat asuinratkaisut ainakin osalle asunnoista

### **2.2 Suunnitteluohjeet**

Suunnitelman on noudatettava asemakaavaluonnosta ja seuraavana esitettyjä suunnitteluohjeita:

1. Suunnittelun lähtökohtana tulee olla uudisrakentamisen sopeuttaminen koon, massoitelun ja kaupunkistruktuurin näkökulmasta viereiseen asuinmiljööseen.
2. Kortteliraja on kilpailijoita sitova. Kilpailualue on jaettu AP- ja A-korttelialueisiin. AP-alueella kilpailijat voivat harkintansa mukaan esittää erillispientaloista tai kytketyistä pientaloista koostuvaa kokonaisuutta, jolloin tonttijako voidaan suorittaa kulloiseenkin ratkaisuun soveltuvalla tavalla. Kilpailuehdotuksessa tulee esittää AP-korttelialueen mahdollinen jako pienemmiksi tonteiksi.
3. A-korttelialueella tulee olemassa olevaa puustoa säilyttää piha-alueella mahdollisuuksien mukaan.
4. Pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee olla peittorimoitettu puu tai rappaus.
5. Kilpailuehdotus ei voi perustua pelkästään yksikerroksisiin asunto ratkaisuihin.
6. Sekä Pyynpääkadun että Kaivopuistontien katujulkisivujen tulee muodostua pääosin varsinaisista asuinrakennuksista. Autotallien, -katosten ja varastorakennuksien tulee jäädä asuinrakennusten muodostaman julkisivulinjan taakse.
7. Toissijaisten tilojen kuten sauna- ja wc-tilojen aukotusta katujulkisivulle tulee välttää. Mikäli aputiloja kuitenkin aukotetaan katusivulle tulee sen olla alisteisessa asemassa asuinhuoneiden aukotukseen nähden.
8. Yhtenäisen julkisivun maksimi mitta on 15 metriä. Tätä pidemmät julkisivuosuudet tulee katkaista esim. kerroslukua vaihtamalla.
9. Erityisesti kahdella erillisellä Pyynpääkadun varrella olevalla rakennusosalalla rakennusmassat tulee sovittaa jo rakennettuun rakennusrivistöön. Näille rakennusaloille rakennettavien rakennusten julkisivun enimmäiskorkeus on 5,8 metriä.
10. Virkistysalueelle rajautuville tonttien rajoille on rakennettava puurakenteinen väriltään tumma aita. Rakenteellisen aidan korkeuden tulee olla vähintään 1,2 m ja enintään 1.4 m. Aidan tarkoitus on osoittaa julkisen ja yksityisen alueen raja. Aitaan saa tehdä tarvittavat kulkuaukot.

11. Asuntojen tulee täyttää kaikki niille laissa asetetut vaatimukset.



*Kuva 4. Esimerkkiratkaisu AP-korttelinosan jakamisesta tonteiksi*

### 2.3 Vaadittavat asiakirjat

Kilpailuehdotusten on oltava julkaisukelpoisia ja seinälle kiinnittämisen kestäviä. Piirustukset on esitettävä vaakasuuntaisille A2-kokoisilla (42,0 cm x 59,4 cm) paperiarkeilla. Paperiarakit on varustettava nimimerkillä.

1. Asemapiirros 1:500  
Asemapiirroksessa on esitettävä kerrosten lukumäärä, pihasuunnitelmat istutuksiin, autopaikat ja muut huoltojärjestelyt. Rakennukset esitetään varjostettuina, valon tulokulma on 45 astetta lounaasta. Varjostus ei kuitenkaan saa haitata kuvan luettavuutta. Asemapiirros tehdään pohjakartalle ja väritetään.
2. Esimerkkipohjaratkaisut 1:100
3. Oleelliset julkisivut 1:100 materiaalimerkinnöin
4. Katujulkisivut 1:500 sekä Pyynpääntkadulle että Kaivopuistontielle väritettynä
5. Tarpeelliset leikkaukset 1:100, joista ilmenee suhde maastoon
6. Selostus, josta käy ilmi ratkaisun perustelut, pääperiaatteet, materiaalivalinnat ja käytetty rakennusoikeus. Lisäksi selostuksessa esitetään mahdollinen vaiheittain toteuttaminen ja asukkaiden vaikutusmahdollisuudet suunnitteluun.

Kilpailuehdotukseen voi lisäksi liittää muita laadun arvioimisen kannalta tarpeellista havainnollistavaa materiaalia korkeintaan yhdellä paperiarkilla.

Lisäksi pyydetään toimittamaan ehdotuksesta A3-kokoon pienennetty ja sellaisenaan kopioitavissa oleva kopiosarja (mittakaava ilmoitettava) sekä edellinen sähköisesti pdf-muodossa.

### **2.3 Kilpailuaika**

Kilpailuaika päättyy torstaina 19.11.2009 klo 16.00. Kilpailuehdotusten on oltava perillä ennen edellä mainitun kilpailuajan päättymistä. Ehdotuksessa on oltava merkintä ”Kaivopuistontien laatukilpailu”.

Osoite: Rauman kaupunki / TEVI, Kaavoitus  
Kanalinranta 3  
26100 Rauma

### **3 Valintaprosessi**

Kilpailussa ei jaeta palkkioita.

Rauman kaupungilla on oikeus käyttää kilpailun perusteella saatuja suunnitelmia.

Rauman kaupunki pidättää oikeuden olla käyttämättä yhtään kilpailuehdotusta.

Rauman kaupunki varaa asuinkorttelin 386 yhtenä tai kahtena kokonaisuutena sellaiselle rakennusliikkeelle, perustettavalle asunto-osakeyhtiölle tai muulle rakentajalle tai rakennuttajalle, joka esittää laatuarvioinnin perusteella parhaan suunnitelman alueen rakentamiseksi. Kilpailualue jakautuu kahteen osaan A ja AP-korttelialueisiin. Näille kahdelle alueelle voidaan valita arviointiryhmän harkinnan mukaan joko yksi yhteinen toimija tai kaksi erillistä toimijaa.

Valinnan jälkeen asemakaavaluonnos valmistellaan ehdotukseksi. Tarvittaessa toteutettavaksi valittua kilpailuehdotusta/kilpailuehdotuksia voidaan asemakaavaprosessin yhteydessä kehittää. Kun asemakaavan muutos saa lainvoiman Rauman kaupungin tekninen lautakunta varaa tontit normaalin käytännön mukaisesti ja perii niistä tonttikohtaisen 170 euron suuruisen, myöhemmin vuokramaksun yhteydessä hyvitetävän varausmaksun. Varausajan kuluessa tonteista tehdään maanvuokrasopimukset, jotka siirtyvät ostajille rakennuksien myynnin yhteydessä. Tontit on rakennettava kolmen vuoden kuluessa varsinaisen vuokrauden alusta lukien. Tontteja ei myydä perustajarakentajalle, osto-oikeutta voi käyttää vasta lopullinen yksityinen vuokramies.

Tontit voidaan vuokrata myös perustettavalle yhdelle tai useammalle asunto-osakeyhtiölle, mikäli laatukilpailun voittanut ehdotus perustuu tällaiseen omistus- ja hallintaratkaisuun.

Ehdotuksia ei palauteta kilpailijoille. Kilpailuehdotukset voidaan asettaa yleisesti nähtäville kilpailun ratkettua.

#### **3.1 Kilpailusalaisuus ja ehdokkaan kelpoisuuden arviointi**

Kilpailu on salainen. Kilpailuehdotuksen jokainen asiakirja on varustettu nimimerkillä. Kilpailuehdotuksen mukana lähetetään nimimerkillä varustettu läpinäkymätön kirjekuori, jonka sisällä on ehdokkaan (yhteenliittymän) yhteistiedot ja seuraavat asiakirjat:

1. Todistus tai selvitys oikeudellisesta asemasta
2. Todistukset tai selvitykset yhteiskunnallisten velvoitteiden hoitamisesta
3. Tärkeimmät yritysreferenssit vastaavista kohteista
4. Tilinpäätösasiakirjat viime tilikaudelta
5. Tiedot yhteistyökumppaneista tässä kohteessa
6. Tiedot hankkeen vastaavista suunnittelijoista referensseineen

Hankintalain 52 - 59 § ja 71§ mukaisesti tarjouskilpailusta voidaan sulkea pois sellainen ehdokas (yhteenliittymä), jolla ei voida katsoa olevan teknisiä, taloudellisia tai muita edellytyksiä hankinnan toteuttamiseksi tai joka on laiminlyönyt verojen taikka lakisääteisten maksujen suorittamisen. Syy hylkäämiseen voi olla esimerkiksi verovelka, muu vakava maksuhäiriö tai puutteet aikaisemman toiminnan referensseissä tai vähäinen aikaisempi liikevaihto tai oma pääoma verrattuna tämän hankkeen laajuuteen. Kelpoisuutta ei vertailla ehdokkaiden kesken. Kelpoisuuden arvioinnissa mahdollisesti hylättävien ehdokkaiden kilpailuehdotukset poistetaan vertailuaineistosta.

Tarjous voidaan hylätä myös muiden hankintalainsäädännössä säädettyjen perusteiden nojalla, kuten mm. vajavaisen tai virheellisen tarjouksen perusteella tai tarjouksen myöhästymisen perusteella.

Hankintapäällikkö Jaakko Aerila arvioi yhdessä arviointiryhmän kanssa ehdokkaiden kelpoisuuden, toimitettujen asiakirjojen perusteella.

### **3.3 Arviointiryhmä**

Arviointiryhmän kokoonpano:

Tomi Suvanto apulaiskaupunginjohtaja  
Juha Eskolin kaupunkisuunnittelupäällikkö  
Mervi Tammi kaavoitusarkkitehti  
Jouni Mäkinen kaavoitusarkkitehti  
Markku Vähä-Sipilä kaupungingeodeetti  
Esa Gröndahl rakennustarkastaja

Arviointiryhmä voi tarvittaessa kuulla asiantuntijoita, kuten liikenneinsinööri Hannu Lahtista ja rakennusperinnön asiantuntijana Satakunnan Museon tutkijaa Liisa Nummelinia. Asiantuntijat eivät osallistu päätöksentekoon.

### **3.4 Kilpailuehdotusten arviointiperusteet**

Arviointiryhmä pitää arvostelussa tärkeänä kaupunkikuvallisten, arkkitehtonisten, toiminnallisten ja taloudellisten ratkaisujen luontevaa kokonaisuutta. Erityistä huomiota kiinnitetään seuraaviin asioihin:

- Kilpailuehdotuksen kaupunkikuvallisiin ansioihin ja sopivuuteen Säikänkadun ja Saukonkadun sekä Pyynpäänkadun miljööseen
- Asuinrakennusten ja asuntojen toimivuuteen ja innovatiivisuuteen
- Piha ja pysäköintitilojen järjestämiseen viihtyisästi ja lähiympäristön laadun kannalta korkeatasoisesti

#### **4 Lisätiedot**

Kilpailijoilla on mahdollisuus tehdä tarkentavia kysymyksiä kilpailun kuluessa, kuitenkin viimeistään 27.10.2009 mennessä. Kyselyt tulee tehdä sähköisesti tai kirjallisesti osoitteeseen:

Rauman kaupunki/ kaavoitus                      tai                      kaavoitus@rauma.fi  
"Kaivopuistontien laatukilpailu"  
Kanalinranta 3  
26100 Rauma

Kilpailua koskevat ajankohtaiset tiedotukset ja vastaukset mahdollisiin kysymyksiin julkaistaan Rauman kaupungin verkkosivuilla [www.rauma.fi/tevi/kaavoitus](http://www.rauma.fi/tevi/kaavoitus)

#### **4.1 Liitteet**

Liitteet on tilattavissa edellä mainitulla tavalla lisätietona.

- Liite 1: Pohjakarttaote (dwg ja pdf)
- Liite 2: Asemakaavaluonnos (dwg ja pdf)
- Liite 3: Ortoilmakuva ja kilpailualueen rajaus (pdf)
- Liite 4: Ilmakuva (jpg)
- Liite 5: Pyynpäänkadun katujulkisivu (jpg)