

Lohjan kaupunki

# Kumppanuushaku

Hiidensalmi, Lohjan asuntomessualue



14.2.2018

## Sisällysluettelo

1. Tausta .....	2
2. Alueen nykytila .....	3
3. Asuntomessualueen suunnittelun lähtökohdat .....	4
4. Suunnittelualue ja sen yleiset tavoitteet.....	5
5. Pisteytys ja suunnittelun reunaehdot .....	6
6. Haun säännöt.....	8
7. Kumppanuushaun ja Hiidensalmen muun suunnittelun aikataulu .....	9
Kumppanuushaun aikataulu.....	9
Liittyvien suunnitelmien aikataulut.....	9
8. Rakentamisen aikataulu .....	10
9. Tausta-aineistot.....	10
10. Laadittavat aineistot .....	11
11. Kysymykset ja suunnitelmien jättö.....	12
12. Infotilaisuus ja kiinnostus yhteenliittymien muodostamiseen.....	12

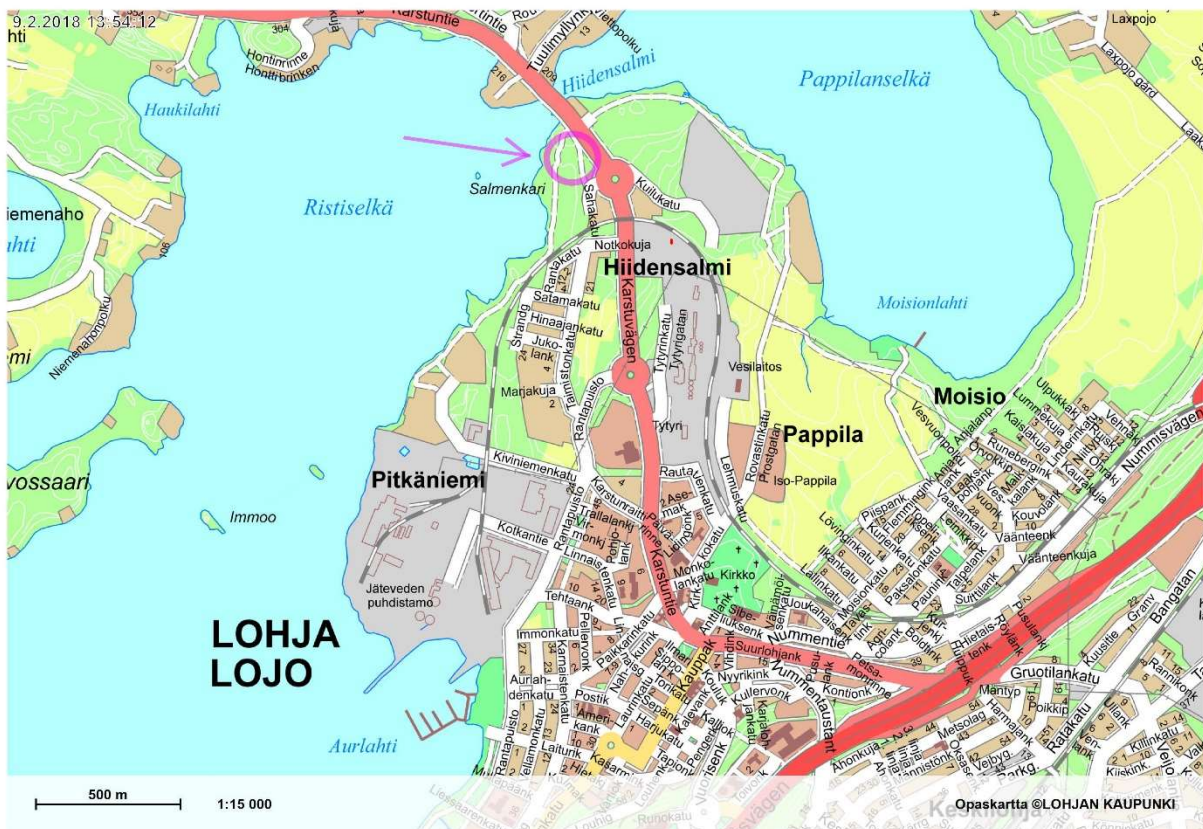
# 1. Tausta

Lohjan Hiidensalmessa järjestetään valtakunnalliset Asuntomessut heinäkuussa 2021. Hiidensalmi sijoittuu upealle paikalle Lohjanjärven rannalle Lohjan keskustasta 1,5 km pohjoiseen. Alueelle laaditaan parhaillaan asemakaavaa, jonka luonnos oli nähtävillä marras-joulukuussa 2017. Asuntomessuja varten laadittava, kaavaluonnosta pienemmältä alueelta tehtävä kaavaehdotus valmistuu syksyllä 2018. Alueen yleissuunnittelu käynnistyy helmikuussa 2018 ja katu- ja viheraluesuunnittelu ajoittuvat alkusyksyyn 2018. Liikenneselvitys koskien Hiidensalmea ja sen ympäristöä valmistuu helmikuussa 2018.

Kumppanuushaussa etsitään toimijoita kahden kerrostalopainotteisen korttelin suunnitteluun ja toteutukseen. Asemakaava laaditaan näiden kortteleiden osalta kumppanuuskaavoituksena. Korttelit tulee toteuttamaan usean rakennusliikkeen muodostama yhteenliittymä.

Kumppanuushausta vastaa Lohjan Asuntomessuprojekti yhteistyössä Elinvoima-toimialan kanssa. Haku on kaikille avoin. Haku on kaksivaiheinen ja se ajoittuu helmi-kesäkuuhun 2018. Tarkempi ajankohta on esitetty jäljempänä kohdassa ”Kilpailun ja Hiidensalmen muun suunnittelun aikataulu”.

Kannustamme toimijoita liittymään haussa yhteen. Yhteenliittymissä arvostetaan toimijaliittouman monialaisuutta ja kykyä suunnitella ja toteuttaa talotyypeiltään, hallintamodoiltaan ja palveluiltaan monipuolisia kortteleita. Yhteenliittymän monialaisuus voi juontua esimerkiksi rakentamisen, rakennustekniikan ja -materiaalien, asumisen ja liikkumisen palveluiden, kiinteistöpidon ja kolmannen sektorin toimijoista ja osaamisesta.



Kuva 1. Suunnittelualueen sijainti Lohjalla.

## 2. Alueen nykytila

Suunnittelualue sijaitsee Hiidensalmi-nimisen niemen kärjessä. Hiidensalmea ympäröivät Lohjanjärven Ristiselkä ja Pappilanselkä, ja alue on pohjoinen sisäänkäynti Lohjan keskustaaajamaan. Idässä aluetta rajaa Tytyrin kalkkikaivoksen louhosalue ja etelässä, Satamaradan toisella puolella, Hiidensalmen vanha omakotiasutus. Alueella on ollut aiemmin mm. sahatoimintaa. Tällä hetkellä se on pääosin luonnontilassa ja joutomaata. Alueella sijaitsevat 1920-luvun klassismia edustava Kokkokallion entinen sahanjohtajan talo piharakennuksineen Hiidensalmen pohjoisreunassa, sen vieressä melontaseura Melanväentäjien vaja, Karstuntien länsilaidalla Jehovan todistajien valtakunnansali ja Hiidensalmen sillan länsipuolella talviuintiseura Mursujen pukukoppi ja laituri. Aluetta kiertää rantaraitti, joka on lähiasukkaiden käytössä. Alue on monelle tuttu myös Kokkokallion vieressä sijaitsevasta veneenlaskupaikasta.

Alueella on sahateollisuuden jäljiltä pilaantuneita maita, joista osa on puhdistettu, ja osasta on tutkimukset käynnissä. Kumppanuushaun tontit tullaan myymään kunnostettuina.

Lohja on kaivosteollisuuden aluetta ja kaivostoiminta ulottuu usean kaupunginosan alle. Tulevaisuudessa (arviolta 10–20 vuoden päästä) on mahdollista, että kaivostoiminta ulottuu myös Hiidensalmen alueen alapuolelle. Alueella voi esiintyä kaivostoiminnasta aiheutuvia tärähdyksiä, jotka saatetaan kokea häiritsevinä. Tutkimusten perusteella tärähdyksistä ei aiheudu rakennuksille vaurioriskiä, mutta rakentamisessa on silti hyvä suosia materiaaleja, jotka eivät ole herkkiä tärähdyksille.

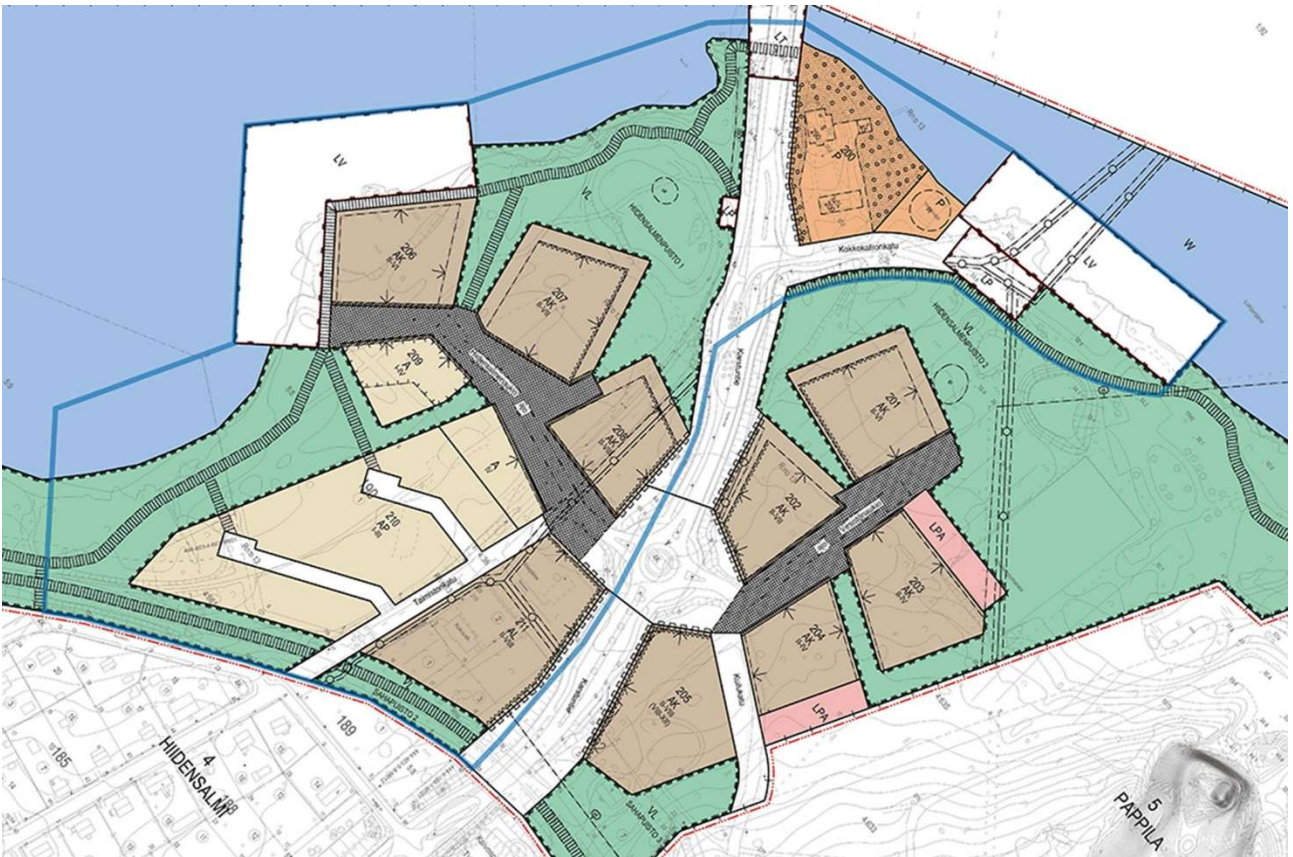


Kuva 2. Ilmakuva alueesta, kuva otettu lännestä (syksy 2017). Suunnittelualueen viitteellinen rajaus merkittynä kuvaan.

### 3. Asuntomessualueen suunnittelun lähtökohdat

Hiidensalmi rakennetaan keskustaan tukeutuvana kaupunkimaisena asuinalueena. Alueelle tulee kumppanuushaun kerrostalopainotteisten korttelien lisäksi n. 20–25 pientaloa sekä rivitalo- ja/tai townhouse -rakentamista. Messualueen rakentamisesta tavoitellaan arkkitehtonisesti ja toiminnallisesti korkeatasoista. Hintatasoltaan se tulee kuitenkin olla ”tavallisen ihmisen” saavutettavissa. Asuntomessualueen alustavia teemoja ovat yhteisöllisyys, hyvinvointi ja sukupolvien kohtaamiset. Järvi ja luonto ovat keskeisiä elementtejä alueella. Kaavaluonnos messuauerajauksineen on esitetty kuvassa 3.

Alueen asukkaiksi toivotaan eri ikäisiä ja erilaisissa elämäntilanteissa olevia ihmisiä. Ekologisuus on keskeinen asia alueen kaikilla suunnittelutasoilla, kuten myös kestävä liikkuminen. Alueesta tavoitellaan mielenkiintoista ja houkuttelevaa. Suunnittelun kohteena ovat korttelit ovat keskeinen osa asuntomessualueutta ja koko kaava-alueutta, ja siksi on keskeistä, että asuntomessujen teemat ja painotukset toteutuvat näissä kortteleissa.



Kuva 3. Ote kaavaluonnoksen kaavakartasta. Asuntomessualue on merkitty kaavaan sinisellä viivalla. Asuntomessujen asemakaava tehdään 14,5 hehtaarin kokoiselle alueelle, josta maa-ala on n. 11 hehtaaria.

Alueelle on tulossa päivittäistavarakauppa ja Kokkokallion kiinteistöön on suunnitteilla ravintola tai kahvila, veneiden ja autojen polttoainejakelua ja muita palveluita. Myös yhteinen rantasaua ja avantuintipaikka sekä veneilyn olosuhteiden kehittäminen ovat suunnitelmassa. Aluetta kiertävä rantareitti ja luonnon ja järven hyödyntäminen ovat keskeisiä asioita. Alueen eteläreunassa sijaitsevasta lakkautetusta junaradasta suunnitellaan kevyen liikenteen reittiä.

Hiidensalmen ja Lohjan keskustan välillä sijaitsevalla Taimisto-Tennarin alueella on monipuoliset liikuntamahdollisuudet.

Lohjan keskustassa on monipuolinen palvelutarjonta. Hiidensalmen ja keskustan välillä on hyvä kävelyn ja pyöräilyn reitti. Koulu ja päiväkoti sijaitsevat 1,4 kilometrin päässä. Hiidensalmen ja keskustan välille on suunnitteilla palvelubussiliikennettä.

Kumppanuushaun korttelien eteläpuoleinen aukio tulee olemaan alueen toiminnallinen keskipiste. Sille on suunniteltu yhteistä julkista tilaa, taidetta ja palvelubussin pysäkkiä. Ajoneuvoliikenne kortteleihin tulee tämän katutilan kautta Karstuntieltä. On tärkeää, että ajoneuvoliikenne häiritsee mahdollisimman vähän katuaukion käyttöä. Katuaukion suunnittelu ei sisälly kumppanuushakuun.

Alueen suunnittelun lähtökohtien ja kysynnän varmistamiseksi on käyty laajasti keskustelua asukkaiden, olennaisten sidosryhmien, rakennusliikkeiden ja muiden toimijoiden kanssa, sekä tutustuttu asumistarpeita käsittelevään tuoreimpaan tutkimukseen.

Alue toteutetaan osittain vuoteen 2021 mennessä, ja muuta osaa alueesta käytetään messujen aikaan tapahtuman apualueena.

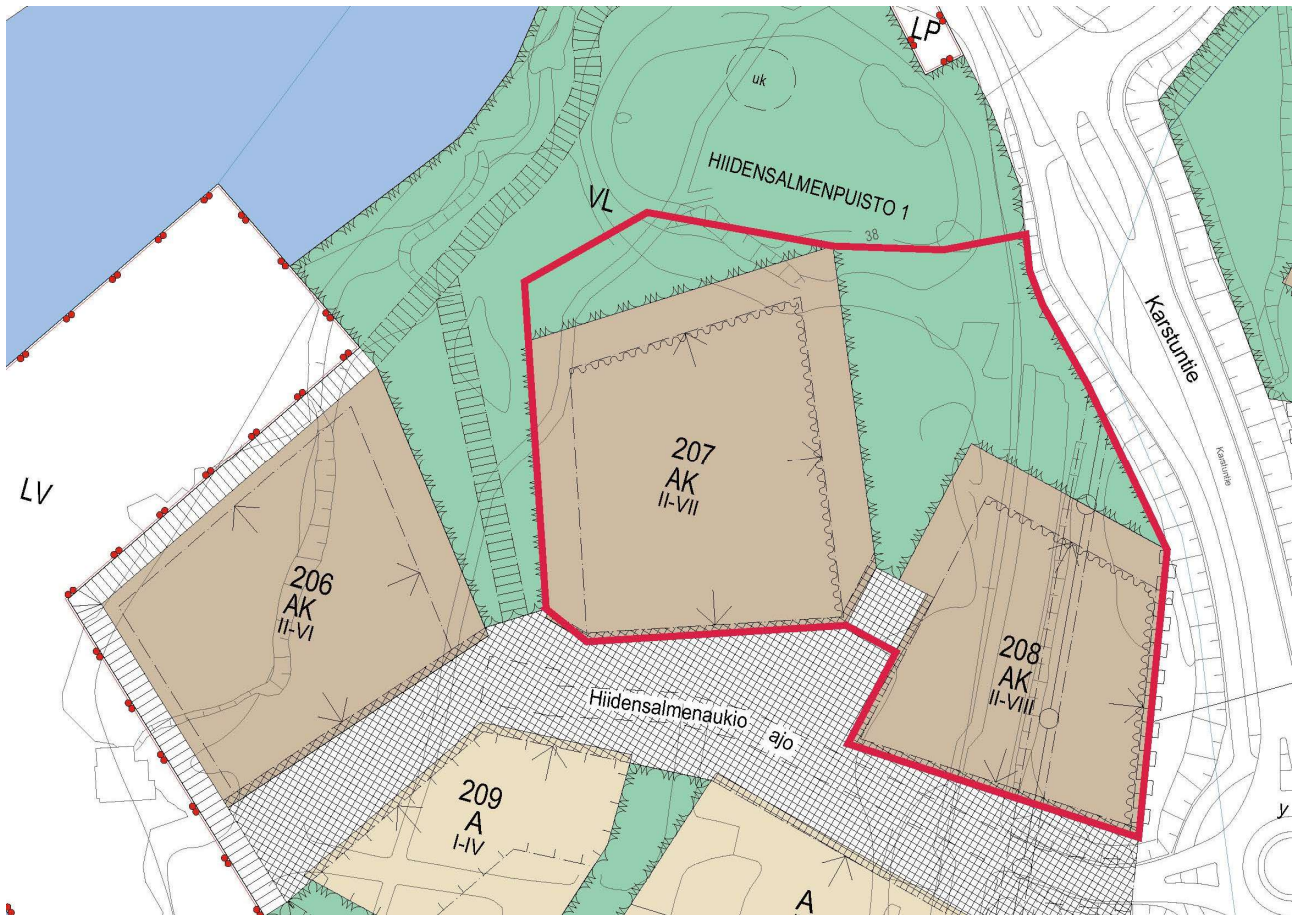
## 4. Suunnittelualue ja sen yleiset tavoitteet

Suunnittelualueen pinta-ala on n. 14 400 m<sup>2</sup> ja se on kaupungin omistuksessa. Suunnittelualue on esitetty kuvassa 4 kaavaluonnoskartalla. Suunnittelualueita ympäröivät kaavaluonnoksen mukaan hieman ympäristöstään kohoava Hiidensalmenpuisto, rantaa kiertävä raitti, joka nykyisellään kulkee suunnittelualueen luoteiskulman läpi sekä Hiidensalmenaukio ja Karstuntie.

Korttelit muodostavat maisemallisesti tärkeän ja arkkitehtonisesti hallitun sisääntulon saavuttaessa pohjoisesta Karstuntietä Lohjan keskustaan. Hiidensalmen uudelle asuinalueelle ne muodostavat maamerkin, tiiviin asutkokonaisuuden sekä suojaavan vallin Karstuntieltä tulevalta melulta. Rakennusten on ajateltu olevan pääosin korkeimpia Karstuntien varressa, ja vaihettuvan matalammiksi kohti Lohjanjärven selkää ja Hiidensalmenaukiota. Pääosin kerrosluvut ovat II-V, mutta pieneltä osin ne voivat olla VIII.

Kaavaluonnoksen korttelialueet ovat suuntaa-antavia ja niistä voi poiketa kartalla esitetyn laajemman suunnittelualueen puitteissa. Ei ole välttämätöntä, että suunnittelualueelle muodostuu kaksi erillistä korttelia, mutta monotonisia, suuria ja korkeita yhtenäisiä massoja tulee välttää. Sitä vastoin suunnittelussa tulee pyrkiä julkisivuiltaan, kerrosluvuiltaan ja muuten massoitteeltaan monipuoliseen ja kerrokselliseen ulkonäköön. Hiidensalmenaukion suuntaan, joka on myös asuntomessujen messuraitti, kortteleiden ilmeen toivotaan olevan vaihteleva ja raitin julkisia toimintoja tukeva. Ensimmäisen kerroksen tilojen on tavoitteena olla esteettisesti mielenkiintoisia. Niitä voidaan esimerkiksi suunnitella 1 ½- tai 2-kerroksisen korkuisina, jolloin tilojen muokkaamiselle esimerkiksi liiketiloiksi on myöhemmässä vaiheessa enemmän vaihtoehtoja.

Korttelipihat tarjoavat suojaa liikenteen melulta ja Lohjanjärven selältä puhaltavalta tuulelta, ja tarjoavat asukkaille virikkeitä. Suunnittelualueen läpi on osoitettava julkinen kävely-yhteys Hiidensalmenaukiolta Hiidensalmenpuistoon. Sekä asuntojen että pihan näkymiin on syytä kiinnittää huomiota – massoitteellun yhteydessä kilpailun ensimmäisessä vaiheessa siltä osin kuin se on mahdollista.



Kuva 4. Suunnittelualue merkittynä kaavakarttaan.

Kumppanuushaun kohteena oleviin kortteihin tavoitellaan talotyypeiltään, hallintamuodoiltaan ja asumisen palveluiltaan monipuolista asuntotarjontaa sekä ikääntyneille suunnattua asumista. Myös lapsiperheet ovat tärkeä kohderyhmä. Alueen toivotaan houkuttelevan eri-ikäisiä ja eri elämänvaiheessa olevia ihmisiä. Hyvinvointi, asukkaiden väliset kohtaamiset sekä yhteisöllisyys ovat keskeisiä tavoitteita. Alueesta tavoitellaan mielenkiintoista ja houkuttelevaa.

Tavoitteena on, että suunnittelualueesta tulee asuntomessualueen toiminnallinen keskus, joka sitoo alueen asukkaat yhteen. Toiveena on, että asuntomessualue ei eriydy pientaloalueeseen ja kerrostaloalueeseen, vaan koko alueelle muodostuu yhtenäinen henki. Tätä voidaan tukea esittämällä konsepteja yhteisesti käytettävissä oleville tiloille, joihin on pääsy myös muilla asuntomessualueen asukkailla.

Suunnittelualan ja järven väliset korttelit (206 ja 209) eivät ole kaupungin omistuksessa ja ne toteutetaan asuntomessujen jälkeen. Suunnittelussa on hyvä ottaa huomioon niiden tuleva rakentuminen.

## 5. Pisteytys ja suunnittelun reunaehdot

Seuraavassa on esitetty tavoitteet suunnittelulle. Ne on ryhmitelty kolmeksi kokonaisuudeksi. Ensin on esitetty reunaehdot kunkin kokonaisuuden osalta, ja sen jälkeen laatutekijät, joista saa arvostelussa pisteitä.

Hyvä ja innovatiivinen kokonaissuunnitelma voi antaa perusteita poiketa yksittäisistä ohjeellisista suosituksista.

## 1. Viihtyisä ja laadukas rakennettu ympäristö

### Reunaehdot

Alue on suunniteltu laadukkaaksi ja arkkitehtuuriltaan korkeatasoiseksi. Rakennusten ja julkisten ulkotilojen sijoittelu muodostavat yhteisöllisen ja viihtyisän kokonaisuuden.

Rakennusten kerrosluvut vaihtelevat kortteleiden sisällä. Kortteleiden rakennusmassat muodostavat melua torjuvan seinämän Karstuntien suuntaan ja laskevat katuaukiolle ja Lohjanjärvenselälle kohti. Kaava-alueen luonne muuttuu etelää ja vanhaa ratapenkkaa kohti pientalovaltaiseksi, mikä otetaan myös suunnittelualueen kortteleissa huomioon. Hiidensalmenaukion puoleiset julkisivut muodostavat ”ihmisen kokoista” katutilaa, ja katuaukiota reunustavat rakennukset voivat luontevasti olla 2–3-kerroksisia rivitaloja tai townhouseja.

Kortteleissa on vehreät sisäpihat, ja niiden sisällä monimuotoiset, kiinnostavat julkisivut. Talojen ensimmäisen kerroksen asunnot erotellaan julkisesta tilasta korottamalla ne hieman ylöspäin. Katuaukioon rajautuvien rakennusten julkisivuihin ja kivijalan tiloihin kiinnitetään erityistä huomiota niin, että katuaukiolle muodostuu viihtyisää katutilaa. Alueella kiinnitetään huomiota näkymiin Hiidensalmen sillalta, Lohjanjärven selältä ja katuaukiolta. Pysäköintipaikkojen vähimmäismitoitus on 1 autopaikka / 90 asuntojen kerrosneliometriä (lisäksi 1 vierasautopaikka / 800 k-m<sup>2</sup>, erityisestä syystä minimi 1ap / porrashuone).

### Pisteitä esimerkiksi seuraavista laatutekijöistä (0-20 p)

- Rakennusten sijoittelu mahdollistaa järvinäkymät mahdollisimman monesta asunnosta
- Kasvillisuutta osana rakennuksia; niiden julkisivuja ja edustoja.
- Innovatiiviset pysäköintiratkaisut, jotta autot saadaan mahdollisuuksien mukaan pois näkyviltä.
- Parkkipaikkavarauksen muunnettavuus johonkin muuhun tarkoitukseen
- Innovatiiviset liikkumisratkaisut kestävän liikkumisen edistämiseksi.
- Suunnitelmassa esitetään pysäköintipaikkojen tarpeen vähentämiseksi pysyvä ratkaisu, jolla voidaan poiketa pysäköintipaikkannormista.

## 2. Sosiaalisesti monimuotoinen ”tavallisten ihmisten” naapurusto

### Reunaehdot

Hiidensalmesta suunnitellaan aluetta, joka vetää puoleensa eri elämäntilanteissa olevia ihmisiä. Kortteleissa on useita talotyyppejä ja hallintamuotoja sekä monen kokoisia asuntoja. Suunnittelualueelle toteutetaan tuettua asumista ikääntyneille. Alue on hintatasoltaan ”tavallisten ihmisten” saavutettavissa.



#### Pisteitä esimerkiksi seuraavista laatutekijöistä (0-15 p)

- Kortteleissa on useampaa hallintamuotoa.
- Ikääntyneille on monipuolista asuntotarjontaa.
- Suunnitelmaan kuuluu osuuskuntamuotoista asumista

### **3. Hyvinvointia ja yhteisöllistä elämäntapaa tukevat palvelut**

#### Reunaehdot:

Kortteleissa asuminen nähdään laajempaan palveluna kuin perinteisesti. Kerrostalojen kivijalassa mahdollistetaan liiketilaa tai korttelien yhteisiä tiloja. Yhteiset tilat ja kohtaamispaikat tukevat asukkaiden välisiä kohtaamisia ja kanssakäymistä. Yhteisöllisyyttä tukevat ratkaisut pihilla ja asuinrakennuksissa kiinnittävät asukkaita osaksi asuinalueita ja -yhteisöä ja vaikuttavat ihmisten hyvinvointiin. Asumiseen liittyvien palveluiden ja asukastilojen osalta Hiidensalmen asuinrakennuksissa on kekseliäisyyttä, ja asukkaat voivat esimerkiksi omistaa yhdessä tavaroita. Kaava-alueelle muuttaa yhtä aikaa paljon uusia asukkaita, joita yhdistää asuntomessut. Yhteinen kokemus muodostaa pohjan yhteisiä kokemuksia jakavalle asukas-yhteisölle.

#### Pisteitä esimerkiksi seuraavista laatutekijöistä (0-15 p)

- Asumiseen liittyvät palvelut ovat monipuolisia.
- Yhteiset tilat ja kohtaamispaikat ovat monimuotoisia ja hienoja (esim. sijoitettu rakennuksen ylimpään kerrokseen).
- Asuntomessualueen muut korttelit on kytketty mukaan yhteisöllisyyteen.

## 6. Haun säännöt

Kumppanuushaku on kaikille avoin. Toimijoita kannustetaan liittymään yhteen ja tarjoamaan monipuolisia suunnitelmia koko suunnittelualueesta (molemmat korttelit). Yksi toimija tai yhteenliittymä voi osallistua hakuun usealla suunnitelmalla. Kumppanuushakuun osallistumisesta ei makseta palkkiota.

Valinta tapahtuu suunnitelmien laatua vertaamalla ja tontit myydään kaupungin ilmoittamalla hinnalla. Ensimmäisessä vaiheessa parhaan ehdotuksen tehnyt toimija tai yhteenliittymä on etusijalla tontteja jaettaessa. Tonttien hinta arvioidaan kaavoituksen edetessä ulkopuolisen arvioitsijan toimesta. Tonttien hinta tulee olemaan arviolta noin 200-250 €/k-m<sup>2</sup>.

Kaupunki tekee voittajien kanssa kiinteistökaupan esisopimuksen asemakaavan muutosehdotusvaiheessa. Kaupunki myy tontit suunnitteluvarauksen saaneille asemakaavamuutoksen voimaantulon jälkeen noudattaen soveltuvin osin kaupunginhallituksen hyväksymiä luovutushetkellä voimassa olevia asuntotonttien luovutusehtoja.

Suunnitelmat tulee toteuttaa sovitun mukaisesti ja sovitussa aikataulussa sopimussakon uhalla.

Kumppanuushaun arviointiryhmänä toimii Lohjan kaupungin ja Suomen Asuntomessujen muodostama Lohjan Asuntomessujen laaturyhmä. Laaturyhmään kuuluvat Suomen Asuntomessuilta operatiivinen johtaja sekä hallintopäällikkö, ja Lohjan kaupungilta elinvoimajohtaja, kaupunkikehitysjohtaja, kaavoituspäällikkö,

johtava rakennustarkastaja ja ympäristöpäällikkö sekä asuntomessuprojektista projektipäällikkö ja projektikaavoittaja.

Kaupunki pidättää oikeuden pyytää suunnitelmista lisäselvityksiä, eri kilpailuehdotusten yhteensovitusta tai tarkennettuja suunnitelmia. Kaupungilla on oikeus olla hyväksymättä mitään suunnitelmista.

Hakuprosessissa noudatetaan viranomaisten toiminnan julkisuudesta annettua lakia sekä muuta voimassa olevaa lainsäädäntöä. Toimijoiden tulee eritellä ja ilmoittaa selkeästi, mikäli asiakirjoihin sisältyy liike- ja ammattisalaisuuksia. Ensimmäisen vaiheen suunnitelmia ei esitellä julkisesti kuin voittaneen/voittaneiden suunnitelmien osalta. Kaupungilla on oikeus käyttää voittaneen/voittaneiden toimijoiden kilpailuaineistoa tekijätietoineen esittely-, näyttely- ja julkaisutarkoituksiin. Kaupungilla on myös oikeus käyttää asemakaavan laadinnassa ja muussa suunnittelussa kaikkien kilpailuehdotusten ideoita.

Mikäli kohteiden rakentaminen viivästyy tai peruuntuu, kaupunki ei vastaa miltään osin suunnittelusta tekijöille aiheutuneista kustannuksista.

Asuntomessualueelle tullaan toteuttamaan taidetta esim. taiteen prosenttiperiaatteella. Korttelien toteuttajien edellytetään osallistuvan taiteeseen pienellä osuudella. Korttelien toteuttajat voidaan mahdollisesti kytkeä mukaan kohtuullisella osuudella myös asuntomessualueelle toteutuviin yhteisiin toimintoihin (esim. yhteiskäyttövene tai rantasauna).

## 7. Kumppanuushaun ja Hiidensalmen muun suunnittelun aikataulu

### Kumppanuushaun aikataulu

Haku on kaksivaiheinen. Ensimmäinen vaihe on 14.2.–13.4.2018 ja toinen vaihe 14.5.–15.8.2018. Välivaiheessa (14.4.-13.5.2018) arvostellaan ensimmäisen vaiheen suunnitelmat ja tarvittaessa sovitellaan niitä yhteen.

Ensimmäisessä vaiheessa toimijoiden toivotaan muodostavan yhteenliittymät ja laativan yleisen tason suunnitelmat alueesta. Kaupunki valitsee jatkoon yhden usean toimijan yhteistyönä laatiman suunnitelman. Halutessaan kaupunki voi valita jatkoon myös useamman suunnitelman, jolloin suunnitelmia sovitellaan yhteen haun toisessa vaiheessa.

Välivaiheessa kutsutaan yksi tai useampi ryhmittymä esittelemään suunnitelmiaan kaupungin edustajille.

Toisessa vaiheessa jatkoon edenneitä suunnitelmia tarkennetaan yhteistyössä. Toisessa vaiheessa on varauduttava siihen, että aluetta suunnitellaan usean toimijan kesken.

### Liittyvien suunnitelmien aikataulut

Hiidensalmen suunnitteluprosessissa on käynnissä useita suunnitelmia ja selvityksiä, ja kaikissa niissä tulee ottaa huomioon muut käynnissä olevat suunnitelmat. Pientalokortteleiden, rannan puoleisten kortteleiden sekä Karstuntien varressa olevan eteläisen korttelin osalta suunnitelmia tarkennetaan alkuvuonna, jolloin korttelien muodot ja kadut voivat muuttua jonkin verran.

Julkisten ulkotilojen yleissuunnitelma laaditaan helmi-huhtikuussa. Yleissuunnitelmassa hahmotellaan kävelyn ja pyöräilyn reitit, viheralueiden toiminnot, julkisten ulkotilojen luonne ja hierarkia, aukoiden ja katujen suunnittelun pääperiaatteet, yleiset materiaalit ja muodot alueella, valaistus ja mahdollisesti

kalusteet. Julkisiin tiloihin on tarkoitus sijoittaa taidetta. Sijoittamispaikkoihin ja taiteen rooliin alueella voidaan ottaa kantaa yleissuunnitelmassa. Kumppanuushaun korttelien suunnittelussa otetaan toisessa vaiheessa soveltuvin osin huomioon yleissuunnitelmassa muodostettuja julkisten tilojen pääperiaatteita.

Liikenneselvitys koskien Taimisto-Tennarin, Hiidensalmen ja kirkon viereen rakennettavan Laurentius-salin liikenteen olosuhteita valmistuu helmikuussa ja voi joiltain osin tarkentua vielä maaliskuussa.

## 8. Rakentamisen aikataulu

Kortteleiden toivotaan olevan mahdollisimman pitkälle rakennettuja Asuntomessuihin (07/2021) mennessä. On kuitenkin mahdollista, että osa rakennuksista toteutetaan vasta tämän jälkeen. Vaiheittainen rakentaminen tulee toteuttaa siten, että tärkeimmät rakennukset on rakennettu messuihin mennessä ja alue on viihtyisä ja toimiva messujen aikaan eikä näytä keskeneräiseltä. Vaiheistuksessa otetaan huomioon tärkeiden näkymien ja piha-alueiden toteutuminen jo asuntomessuille, sekä riittävä meluntorjunta kaikissa asumisen vaiheissa. Loppuosa on havainnollistettava messuvieraille esim. lisätyn todellisuuden avulla. Suunnitelmissa tulee esittää toteuttamisen aikataulu ja vaiheistus.

Asuntomessujen aikana alueen alueella ei voi rakentaa ja alueen tulee olla siisti ja käyttökuntoinen. Talojen tulee olla valmiita ulospäin, mutta kaikkien asuntojen ei tarvitse olla viimeistelyjä. Jokaisesta rakennuksesta muutaman asunnon sekä yhteisten tilojen tulee olla valmiina ja kalustettuja asuntomessujen aikana ja niiden tulee olla asuntomessujen käytössä.

Kaupunki rakentaa kustannuksellaan kilpailualueen yleisen kunnallistekniikan sekä julkiset ulkotilat.

## 9. Tausta-aineistot

Lohjan asuntomessujen sivuilta ([www.asuntomessut.fi/lohja](http://www.asuntomessut.fi/lohja)) löytyy seuraavat tausta-aineistot:

- Kuvapaketti alueesta
- Video alueesta
- Lohjan Asuntomessuhakemus

Hiidensalmen asemakaavan sivuilta (<http://www.lohja.fi/default.asp?kieli=246&sivu=3016&alasisivu=3016>) löytyy kaavan aineistot, mm:

- L52 Kartta ja määräykset 18.10.2017
- L52 Havainnekuva 18.10.2017
- L52 Päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma 18.10.2017
- L52 Päivitetty suunnittelun lähtökohdat 18.10.2017
- Kaavan taustaselvitykset

Suunnittelualueetta koskeva kartta-aineisto on EUREF ETRS-GK24-tasokoordinaatistossa ja N2000–korkeusjärjestelmässä.

Alueen pohjakartta-aineisto, ortokuvat ja muuta aineistoa löytyy osoitteesta [karttapalvelu.lohja.fi](mailto:lohja.fi)

Alueen pohjakartta dwg-muodossa toimitetaan pyydettyä tarjoajille (pyynnöt: [lotta.eranka@lohja.fi](mailto:lotta.eranka@lohja.fi)).

## 10. Laadittavat aineistot

Ensimmäisessä vaiheessa osallistujat muodostavat yhteenliittymät ja laativat yleispiirteiset suunnitelmat alueesta. Tämä käsittää rakennusten massoittelun, asumisen konseptin laatimisen ja suunnittelun pääperiaatteiden laatimisen.

Ensimmäisen vaiheen osalta osallistujien tulee toimittaa seuraavat aineistot:

- Työryhmän kuvaus ja referenssit. Työryhmään ei saa tehdä muutoksia haun aikana ilman kaupungin lupaa.
- Kilpailuehdotuksen selostus, jossa on esitetty ehdotuksen pääperiaatteet. Maksimikoko 2 A4-sivua tekstiä.
- Yleissuunnitelma ja liittyminen ympäristöön 1:500. Suunnitelmassa esitetään tärkeimmät toiminnot, rakennusmassat ja pihasuunnittelun periaatteet
- Alustava arvio kerrosalasta, arvioitu asuntojakauma ja asuntojen lukumäärä, autopaikkojen määrä, polkupyöräpaikat
- Leikkauspiirroksia 1:200 (1-3 kpl)
- Vapaavalintaisella tekniikalla näkymäkuvia, joissa kuvataan rakennusten istuvuutta maisemaan ja katutilan luonnetta, ainakin Hiidensalmen sillalta, Lohjanjärven selältä ja Hiidensalmenaukiolta, sekä mahdollisesti sisäpihalta (3-6 kpl)
- Hankkeelle ehdotettu aikataulu ja toteuttamisen vaiheistus
- Halutessaan voi esittää myös muuta havainnollistavaa aineistoa

Toisessa vaiheessa jatkoon valittu työryhmä tarkentaa suunnitelmia. Toisen vaiheen tuloksena tulee laatia seuraavat suunnitelmat:

- Kilpailuehdotuksen selostus
- Yleissuunnitelma ja liittyminen ympäristöön 1:500
- Asemapiirustus 1:500, jossa esitetään rakennusmassat, pihasuunnittelun periaatteet, huoltoliikenne, pysäköintijärjestelyt ja polkupyöräpaikat
- Rakennusten pohjapiirustukset; kellari-/pysäköintikerros, katutaso kerros, normaalikerros
- Leikkauspiirroksia alueesta 1:200
- Muuta suunnitelmaa havainnollistavaa aineistoa
- Julkisivutarkastelu suunnitteluratkaisun kannalta oleellisista kohdista
- Tilastolomake, josta selviää kerrosalat, arvioitu asuntojakauma ja asuntojen lukumäärä, autopaikkojen määrä, polkupyöräpaikat
- Hankkeen tarkennettu aikataulu ja toteuttamisen vaiheistus
- Suunnitelma 3D-mallina

Sekä ensimmäisen että toisen vaiheen kilpailuaineisto tulee lähettää sähköisesti (sähköposti tai pilvipalvelu) pdf-muodossa. Mittakaavallisiin esityksiin on liitettävä mittakaavajana.

Kilpailun toisessa vaiheessa järjestetään asukas- ja sidosryhmävuorovaikutusta. Vuorovaikutustilaisuudet ovat asuntomessuprojektin vastuulla, mutta kilpailijoiden tuottamaa aineistoa käytetään vuorovaikutuksen materiaalina.

## 11. Kysymykset ja suunnitelmien jättö

Toimijat voivat esittää kysymyksiä kumppanuushausta 2.3. klo 16 mennessä. Kysymykset lähetetään osoitteeseen [lotta.eranka@lohja.fi](mailto:lotta.eranka@lohja.fi). Viestin otsikoksi *Kumppanuushaku, kysymykset*.

Vastaukset kysymyksiin toimitetaan kaikille kysyjille ja sähköpostiosoitteensa toimittaneille 9.3. klo 16 mennessä.

Ensimmäisen vaiheen suunnitelmat toimitetaan **13.4.2018 klo 15 mennessä** sähköpostitse: [kirjaamo@lohja.fi](mailto:kirjaamo@lohja.fi)

Viestin otsikoksi: *Kumppanuushaku, Hiidensalmi*

## 12. Infotilaisuus ja kiinnostus yhteenliittymien muodostamiseen

Lohjan kaupunki järjestää infotilaisuuden kumppanuushausta kiinnostuneille toimijoille ma **26.2. klo 15-16:30 Lohjan pääkirjastossa** (Karstuntie 3, 1. krs, Järnefeltin sali). Lämpimästi tervetuloa!

Infotilaisuudesta laaditaan muistio, joka julkaistaan viimeistään 2.3.2018 Lohjan Asuntomessujen verkkosivuilla.

Keräämme tilaisuudessa listaa yhteenliittymien muodostamisesta kiinnostuneista toimijoista. Kiinnostuksensa yhteenliittymiseen voi ilmoittaa myös sähköpostitse 26.2. mennessä [lotta.eranka@lohja.fi](mailto:lotta.eranka@lohja.fi) (yritys, toimiala, yhteyshenkilö, sähköpostiosoite, puhelinnumero). Lista toimitetaan sähköpostitse kiinnostuneille 2.3.2018 mennessä.