

Penttilänrannan tontinluovutuskilpailu 2022



Suursahankatu 2-6

päivitetty ohjelma 15.11.2022

Sisällysluettelo

1	Kilpailukutsu	3
1.1	Kilpailun kohde	3
1.2	Kilpailun luonne	3
1.3	Kilpailuaikataulu	4
1.4	Kilpailun säännöt ja kilpailua koskevien kysymysten esittäminen.....	4
2	Tarjouskilpailun lähtötiedot	5
2.1	Kilpailutettavat tontit, asemakaava ja tontteihin rajoittuvat yleiset alueet	5
2.2	Asuntojen koko ja rakennusaika.....	7
2.3	Taidehankinnat	8
2.4	Kilpailuohjelman asiakirjat	9
3	Hintatarjouksen tekeminen ja tontin luovutus	10
3.1	Tontin suunnittelu ja rakentaminen	10
3.2	Hintatarjouksen jättäminen	11
3.3	Tarjousten vertailu ja tontin myyminen.....	12



1 Kilpailukutsu

Joensuun kaupunki järjestää tarjouskilpailun Penttilänrannan kerrostalotontista. Kilpailun järjestelyistä vastaa kaupunkirakennepalveluiden maaomaisuus.

1.1 Kilpailun kohde

Kilpailun kohteena on yksi kokonaisuus, joka käsittää kolme tonttia korttelissa 96, tontit 1-3, osoitteessa Suursahankatu 2-6. Tontit sijaitsevat Pielisjoen rannalla rajoittuen rannalle rakennettavaan rantaraittiin, Suolakustin-puistoon ja Cederbergin-aukioon. Tontti sijaitsee kaupunkikuvallisesti merkittävällä paikalla lähellä ydinkeskustaa, Pielisjoen ylittävän kevyenliikenteensillan kautta torille on noin 1 km.

1.2 Kilpailun luonne

Kilpailu toteutetaan avoimena tarjouskilpailuna, johon voivat osallistua rakennusliikkeet ja rakennuttajat sekä muut tahot, jotka arvioivat pystyvänsä toteuttamaan rakennushankkeen tonttikohtaisen rakentamisvelvoitteen mukaisessa aikataulussa.

Tontinluovutus ratkaistaan tarjouskilpailun perusteella. Kilpailuun osallistuvien hintatarjoukset vertaillaan ja tontti myydään tässä kilpailuohjelmassa määritellyin perustein.

Kaupunki edellyttää, että kilpailuun osallistujalla on kohteen rakentamiseen tarvittava tekninen taito, kokemus sekä taloudelliset ja muut edellytykset eli yleinen kelpoisuus toteuttaa rakennushanke kilpailun kohteena olevalla tontilla. Osallistujan on pyydettäessä esitettävä kaupungille kahden viikon kuluessa pyynnöstä selvitys mainituista seikoista. Kaupunki voi sulkea osallistujan pois tarjouskilpailusta yleisen kelpoisuuden puuttumisen perusteella.

Tarjouskilpailun kohteena oleva tontti sijaitsee kaupunkikuvallisesti merkittävällä paikalla. Tontille on toteutettava kaupunkikuvallisesti, arkkitehtonisesti ja toiminnallisesti korkeatasoisen kohde.

Kaupunki pidättää oikeuden hylätä kaikki tarjoukset perustellusta syystä. Lopullisen myyntipäätöksen tonttikilpailutuksen pohjalta tekee kaupunginhallitus.



1.3 Kilpailuaikataulu

Tarjouskilpailun aikataulu **13.10.2022 - 30.11.2022 klo 15.00.**

1.4 Kilpailun säännöt ja kilpailua koskevien kysymysten esittäminen

Kilpailussa noudatetaan tämän kilpailuohjelman mukaisia sääntöjä, jotka kilpailija osoittaa hyväksyvänsä osallistuessaan kilpailuun.

Kilpailuun osallistuvat voivat tehdä kysymyksiä kilpailuun liittyen. Kysymykset on toimitettava sähköpostilla otsikolla ”Penttilänrannan tontinluovutuskilpailu 2022, kysymys” viimeistään **11.11.2022 klo 15.00** osoitteeseen: maaomaisuus@joensuu.fi

Kaikki kysymykset ja vastaukset julkaistaan kilpailun nettisivuilla viimeistään **15.11.2022 klo 12.00.** Kysymysten esittäjiä ei mainita.



2 Tarjouskilpailun lähtötiedot

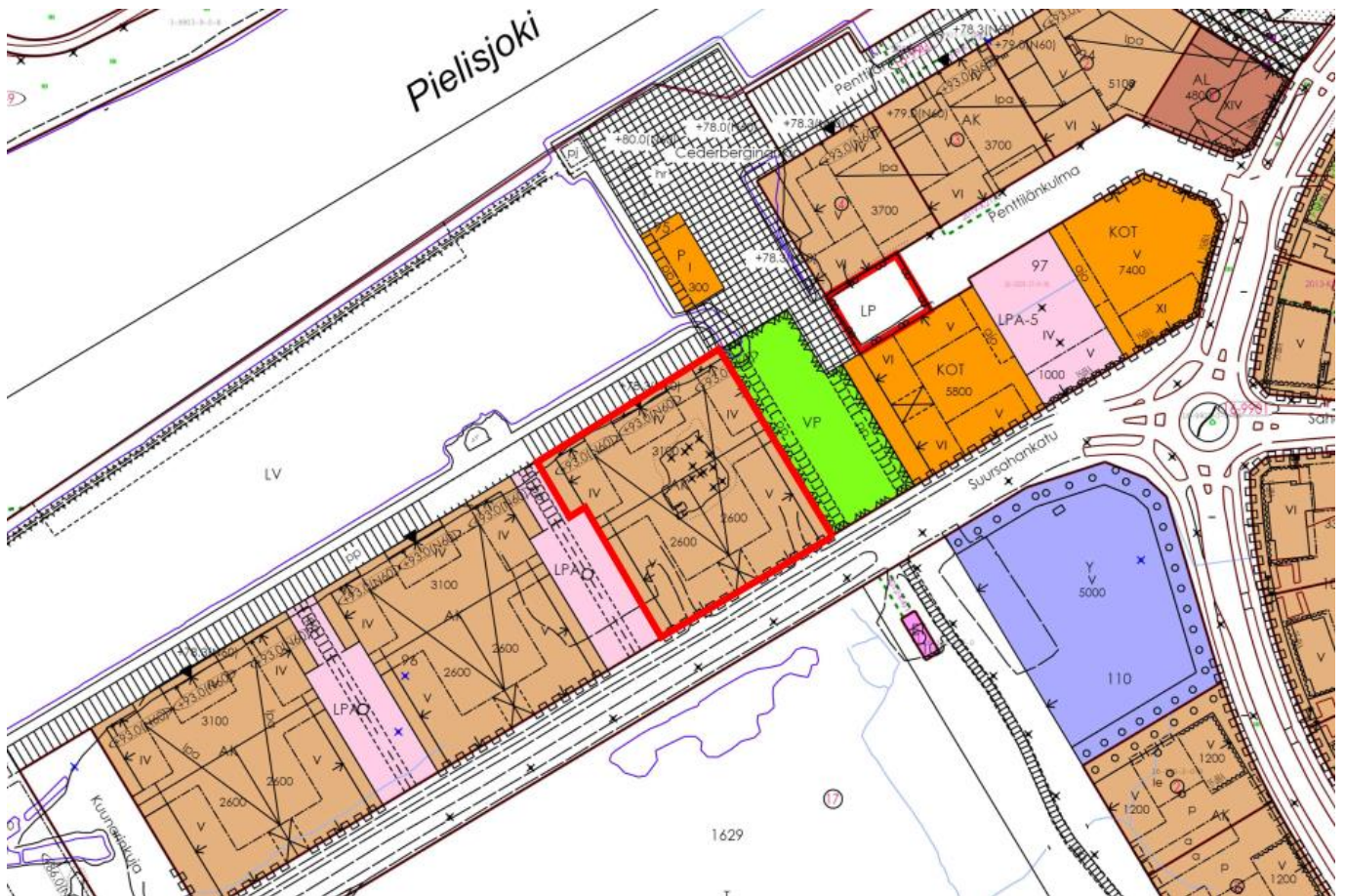
2.1 Kilpailutettavat tontit, asemakaava ja tontteihin rajoittuvat yleiset alueet

Kilpailutettavan Penttilänranta I-asemakaavassa osoitettuun kortteliin 96 on osoitettu kolme asuinkerrostalotontti-kokonaisuutta (AK), joissa kussakin on kolme tonttia. Nyt kilpailun kohteena on tontit 1-3, jotka sijaitsevat osoitteessa Suursahankatu 2-6. Tonteilla 1 ja 2 on molemmilla rakennusoikeutta 2600 k-m² ja tonteille on osoitettu rakennusala 5-kerroksisten kerrostalojen rakentamisen mahdollistamiseksi. Tontilla 3 on rakennusoikeutta 3100 k-m² ja sille on osoitettu kolme rakennusala mahdollistaen kullekin 4-kerroksisen kerrostalon rakentaminen.

Kaavan mukaisesti korttelissa 96 asuinrakennusten julkisivumateriaalina tulee käyttää pääasiallisesti puuta.

Pysäköinti on osoitettu tapahtuvan osittain maan/pihakannen alla ja osittain viereisellä LPA tontilla. LPA-alueen pinta-alasta 2/3 on käytettävissä tonttien 1-3 autopaikkojen toteuttamiseen, jolle on sijoitettavissa noin 28 autopaikkaa, loput tarvittavat autopaikat tulee toteuttaa tontille pihakannen alle. LPA-alueelle toteutettavien autopaikkojen sekä alueelle kaavassa osoitetun yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osan (pp) rakentamisesta ja kunnossapidosta vastaa ostaja yhdessä viereisen myöhemmin luovutettavan tonttikokonaisuuden haltijan kanssa. LPA alueesta 2/3 vuokrataan tonttien 1-3 ostajalle 10 € vuosivuokralla ja alueen käytöstä on tehtävä yhteisjärjestelysopimus viereisen myöhemmin luovutettavan tonttikokonaisuuden (tontit 5-7) haltijan kanssa. Kilpailutettava tontti rajoittuu rakenteilla oleviin Penttilänraittiin, Suolakustin-puistoon ja Cederbergin-aukioon.





Yhteiskäyttöautot tontilla:

Joensuun kaupungin viime aikoina laatimiin asemakaavoihin on otettu mukaan yhteiskäyttöautojen toteuttamista koskeva määräys. Tätä määräystä ei ole alueella voimassa olevassa kaavassa. Mikäli kilpailuehdotuksessa esitetään kiinteistölle yhteiskäyttöautoja, voidaan autopysäköintiä koskevissa määräyksissä noudattaa kaupungin käyttöön ottamaa linjaa. Tämä edellyttää kuitenkin ennen toteutustoimiin ryhtymistä poikkeamista alueella voimassa olevasta asemakaavasta. Kaavoituspäällikkö tulee tekemään noudatettavaksi otetun linjauksen mukaisen myönteisen päätöksen.



Yhteiskäyttöautoja koskeva määräys:

”Kiinteistön asukkaiden käytössä oleva, samaan kortteliin sijoitettu yhteiskäyttöauto vähentää osoitettavien autopaikkojen määrää neljällä autopaikalla. Nämä autopaikat voidaan jättää rakennusvaiheessa toteuttamatta, mutta tontille on rakennuslupaa varten tehtävässä asemapiirroksessa esitettävä näiden autopaikkojen käyttökelpoinen sijainti.”

Yleisten alueiden rakentaminen:

Tontti rajoittuu Suursahankatuun, joka on rakennettu viimeistelyä vaille valmiiksi. Viimeistely on suunniteltu toteutuvan vuonna 2025. Rannan puolelta tontti rajoittuu Penttilän raittiin ja osittain Cederbergin aukioon, näiden alueiden viimeistely on suunniteltu toteutuvan vuonna 2026. Suola-Kustin puiston toteuttaminen on suunniteltu vuodelle 2023.

Katu- ja yleisten alueiden suunnitelmat ovat tarjouskilpailuasikirjoissa. Cederbergin aukion venesataman puoleiselle reunalle on osoitettu kaavassa palvelurakennusten tontti. Kyseiselle tontille haetaan erillisellä kilpailulla toteuttajaa venesatamaan liittyvien palveluiden tai esimerkiksi yleisen saunan toteuttamiseksi.

2.2 Asuntojen koko ja rakennusaika

Asuntojen keskikoon on oltava tontilla vähintään **40 hu^m²**. Jokaisesta huoneistoneliömetrin poikkeamasta keskikoosta alaspäin peritään sopimussakkoa 20.000 €. Huoneistoneliömäärät tarkistetaan rakennusluvan myöntämisen yhteydessä. Mikäli tontille haetaan rakennuslupia ja rakennetaan rakennuksia vaiheittain, huoneistoneliömäärät tarkistetaan viimeisen rakennusluvan yhteydessä.

Tavoitteena on kohteen rakentuminen mahdollisimman nopealla aikataululla seuraavasti:

- vaihe 1 (ensimmäinen tonteista 1-3) on toteutettava 31.12.2025 mennessä. (Kauppahinta ensimmäisen tontin osalta on maksettava viimeistään 31.12.2023 mennessä, jolloin toteutusaikaa kohteelle jää 2 vuotta.)



- vaihe 2 (toinen tonteista 1-3) on toteutettava 31.5.2027 mennessä. (Kauppahinta toisen tontin osalta on maksettava viimeistään 31.12.2025, jolloin toteutusaikaa kohteelle jää 1,5 vuotta.)
- vaihe 3 (viimeinenkin tonteista 1-3) on toteutettava 31.12.2028 mennessä. (Kauppahinta viimeisenkin tontin osalta on maksettava viimeistään 31.5.2027, jolloin toteutusaikaa kohteelle jää 1,5 vuotta.)

Rakentaja voi valita missä järjestyksessä kauppahinnan tonteista maksaa ja missä rakentamisvelvoiteajan antamassa raamissa omistukseensa saamansa tontit toteuttaa.

Mikäli ostaja toteuttaa maanalaisen pysäköinnin palvelemaan kaikkia tontteja aiemmin, kuin omistus- ja hallintaoikeus niihin kauppahinnan maksun myötä tälle siirtyy, kaupunki antaa valtuutuksen pysäköinnin toteutukseen.

Kohde tulee olla kokonaisuudessaan toteutettuna 31.12.2028 mennessä siihen valmiusasteeseen, että rakennusvalvontaviranomainen on suorittanut rakennuksissa maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämän hyväksyttävän käyttöönottokatselmuksen. Jokaista tonttikohtaista rakennusvelvoiteaikaa ylittävää kuukautta kohden peritään sopimussakkona 5000 euroa, ellei kaupunki erityisistä syistä myönnä jatkoaikaa rakentamiselle tai lupaa poiketa suunnitelmista asemakaavan sallimissa rajoissa.

2.3 Taidehankinnat

Joensuun kaupunki on sitoutunut sijoittamaan Penttilänrannan alueen taidehankintoihin 1 %:n summan alueen toteuttamiskustannuksista. Kilpailukohteessa toteutetaan samaa periaatetta.

Tontin ostajan tulee sitoutua kauppakirjassa tarkemmin määritettävään noin 1 %:n taidehankintaan. Kyseisen taidehankintavelvoite on tässä kohteessa 86444 euroa.

Taidehankintojen toteutuksen voi aloittaa PENTA-taidehankintaryhmän hyväksymisen jälkeen. Taide hankinnat on toteutettava ja toteutuksesta on saatava PENTA-taidehankintaryhmän hyväksyntä ennen kunkin rakennuskohteen käyttöönottokatselmusta.

Penta-taidehankintatyöryhmästä lisää nettisivuilla: [Penttilänranta - joensuu.fi](https://penttilanranta-joensuu.fi)



2.4 Kilpailuohjelman asiakirjat

Kilpailuohjelman asiakirjat toimitetaan lähtötiedoiksi kaupungin nettisivuilla.

Asiakirjat ovat:

- Penttilänrannan 1. asemakaava liitteineen (KV 18.4.2011 § 53)
- Penttilänrannan hankesuunnitelma (2008)
- Suursahankadun katusuunnitelma (2022)
- Cederberginaukion suunnitelma (2022)
- Suola-Kustin puiston suunnitelman luonnos (2022)
- Penttilänrannan kunnostus, Pilaantuneen maaperän kunnostuksen yhteenveto 2009-2012
- Maaperätutkimukset alueelta
- Pohjakartta-aineisto (dwg)

Liitteet ovat ladattavissa internetistä osoitteessa:

<https://www.joensuu.fi/suursahankatu2-6>

Jättäessään tämän kilpailuohjelman mukaisen tarjouksen katsotaan tarjoajan tutustuneen yllä mainittuihin asiakirjoihin.



3 Hintatarjouksen tekeminen ja tontin luovutus

3.1 Tontin suunnittelu ja rakentaminen

Kyseessä oleva suunnittelukohde on vaativuusluokaltaan vaativa suunnittelutehtävä. Tarjoajan tulee huomioida kaupan kohteen osalta seuraavassa esiin tuodut asiat, jotka kirjataan soveltuvin osin kauppakirjaan ohjaamaan ja velvoittamaan tontin rakentamista.

Tonttien rakennukset ja rakennelmat muodostavat yhden uuden osan Penttilänrannan jokijulkisivusta. Toteuttamisella on vaikutusta koko korttelin tulevaan rakentamistapaan ja arkkitehtuuriin. Rakennusten odotetaan tuovan jokijulkisivuun sopivan, identiteetiltään vahvan lisän. Arkkitehtuurin on oltava paikkaan sopivaa, kestävä ja laadukasta. Rakennusten ja rakennelmien on oltava detaljoinniltaan huolellisia ja korkeatasoisia.

Ratkaisun on oltava keskeisiltä osin voimassa olevan asemakaavan mukainen. Asemakaavassa osoitetun tonttikohtaisen rakennusoikeuden jakautumisessa ja sijoittumisessa tontille osoitetuille rakennusaloille voi esittää ratkaisua, jossa rakennusten massoittelemista myötä poiketaan vähäisesti rakennusalasta. Tällöin ratkaisu viedään kaavoituksen hyväksyttäväksi.

Suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota piha-alueiden viihtyisyyteen ja käytettävyyteen sekä laadukkaaseen toteutukseen. Pihatilojen on liityttävä luontevasti myös kaikkiin tontin yhteistiloihin. Suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota asunnoista ja yhteistiloista aukeaviin näkymiin. Penttilänraittia ja Suola-Kustin puistoa vasten olevien tilojen on oltava houkuttelevia ja luonteeltaan raitille ja puistolle avautuvia niin julkisivuiltaan kuin tiloiltaan (ikkunat, parvekkeet, oleskelualueet). Laajemmin Penttilän aluetta palvelevat tilat ovat toivottavia.

Rakennusluvan yhteydessä suunnitelmat viedään kaupunkikuvatoimikuntaan käsiteltäviksi. Kaupunkikuvatoimikunnan kokouksissa on oltava paikalla rakennuttajien lisäksi rakennuttajan valitseman riittävän pätevyyden omaavat pää- ja rakennussuunnittelijat. Kokouksissa voi olla paikalla myös muita asiantuntijoita. Suunnitelmille on saatava kaupunkikuvatoimikunnan hyväksyntä.



3.2 Hintatarjouksen jättäminen

Tarjoajan on huomioitava, että kyseessä oleva suunnittelukohde on vaativuusluokaltaan vaativa suunnittelutehtävä. Kilpailun kohteena oleville tonttikokonaisuudelle 167-16-96-1, 2, 3 on määritelty alin hyväksyttävä hinta, jonka alittavat tarjoukset hylätään. Pohjahinta määräytyy rakennusoikeuden arvon 340 euroa/k-m² mukaan. Alin hyväksyttävä hinta on 2 822 000 €.

Hintatarjous liitteineen jätetään kaupungin sähköisen tonttihaun kautta **30.11.2022 klo 15.00** mennessä.

Kaupunki edellyttää, että tarjouskilpailuun osallistuva täyttää seuraavat vähimmäisvaatimukset:

- ✓ Yrityksen tulee olla merkitty kaupparekisteriin.
- ✓ Yrityksen tulee olla hoitanut kaikki tilaajavastuulain mukaiset velvoitteet.
- ✓ Yritys, jolla on rakentamaton kaupungin luovuttama kerrostalotontti tai tonttivaraus Penttilänrannan alueella ei voi osallistua kilpailun. Tonttia, jolla rakennuksille on myönnetty rakennuslupa ja rakentamisen aloituskokous on pidetty, ei pidetä rakentamattomana.
 - Tavoitteena on varmistaa luovutettavien tonttien rakentuminen kohtuullisessa ajassa.
- ✓ Vapamuotoinen selvitys siitä, että yrityksellä on tarvittava tekninen taito, kokemus sekä taloudelliset ja muut edellytykset hankkeen toteuttamiseen. Kaupunki voi pyytää tarvittaessa lisäselvityksiä.

Tarjoukseen tulee liittää todistukset em. vaatimusten täyttymisestä.



3.3 Tarjousten vertailu ja tontin myyminen

Kilpailuajan päättymisen jälkeen tarjoukset avataan ja suoritetaan tarjousten vertailu. Mikäli on tehty hinnaltaan hyväksyttäviä samansuuruisia tarjouksia, niin kyseisten tarjousten keskinäinen järjestys arvotaan. Tontille voidaan hyväksyä myös kilpailuehdot täyttävä varasijalle tuleva tarjous, mikäli korkeimman tarjouksen mukainen lopullinen kauppa ei toteudu.

Tontin myyntiprosessi:

- Korkeimman tarjouksen tehnyt varaa tontin kaupantekoon asti maksamalla varausmaksun, joka on 5 % tarjouksen mukaisesta kauppahinnasta. Varausmaksu on maksettava kolmen viikon kuluessa kilpailun ratkaisun jälkeen kaupungin erikseen laskuttamaa laskua vastaan. Varausmaksu on osa kauppahintaa kaupan toteutuessa. Kaupan peruuntuessa tarjoajasta johtuvasta syystä varausmaksua ei palauteta.
- Kaupungin maaomaisuus valmistelee kaupunkirakennelautakunnalle esityksen, että se esittää kaupunginhallitukselle tonttien myymistä korkeimman hyväksytyt tarjouksen tehneelle varausmaksun maksaneelle ostajataholle. Myytävistä tonteista on tehtävä kauppa kuukauden sisällä myyntipäätöksen tultua voimaan.
- Jäljellä oleva kauppahinta maksetaan vaiheittain tonttien toteuttamisjärjestyksen mukaisessa aikataulussa. Ostaja voi valita tonttien toteuttamisjärjestyksen ja kauppahinta tulee maksaa ensimmäisestä vaiheesta viimeistään 31.12.2023, toisesta vaiheesta viimeistään 31.12.2025 ja kolmannelta vaiheesta viimeistään 31.5.2027.
- Maksamatta olevalle kauppahinnalle ostaja maksaa kolmen (3) prosentin suuruisen koron kauppakirjan allekirjoittamispäivästä maksupäivään saakka. Mikäli loppukauppahintaa ei makseta viimeistään 31.05.2027, ostajan on maksettava viivästyneelle määrälle korkolain mukainen viivästyskorko eräpäivästä maksupäivään saakka. Kauppakirjaan kirjattuina ostajan velvoitteina ovat myös tarjouskilpailussa esiin tuodut rakentamisvelvoiteajat, asuntojen keskikokovaatimukset ja taidehankinnat.
- Omistus ja hallintaoikeus tontteihin siirtyy, kun kyseistä tonttia koskeva kauppahinta on maksettu kokonaisuudessaan.
- Muut kaupan ehdot ovat normaaleja kaupungin noudattamia kiinteistökaupan ehtoja.

