

Rantakatu 31

# Tontinluovutuskilpailu 2022

*Kilpailuohjelma*



Valokuva Juha-Pekka Vartiainen 20.8.2022

## Sisällysluettelo

<b>1</b>	<b>Kilpailukutsu .....</b>	<b>4</b>
1.1	Yleistä.....	4
1.2	Kilpailun kohde .....	4
1.3	Kilpailun luonne.....	4
1.4	Kilpailuaikataulu .....	5
1.5	Kilpailua koskevien kysymysten esittäminen.....	5
<b>2</b>	<b>Tarjouskilpailun lähtötiedot.....</b>	<b>6</b>
2.1	Kilpailutettava tontti, asemakaava ja tonttiin rajoittuvat yleiset alueet.....	6
2.2	Tontilla sijaitseva rakennus .....	10
<b>3</b>	<b>Kilpailutekniset tiedot.....</b>	<b>11</b>
3.1	Kilpailuohjelman asiakirjat.....	11
3.2	Tarjousten laadintaohjeet ja vaaditut asiakirjat .....	11
3.2.1	Yleistä.....	11
3.2.2	Suunnitelma-asiakirjat.....	12
3.2.3	Tarjoajan yleisen kelpoisuuden esittäminen.....	14
3.2.4	Muut selvitykset.....	14
3.3	Kilpailuehdotuksen toimittaminen.....	15
3.4	Oikeudet kilpailuehdotuksiin .....	15
3.5	Muuta huomioitavaa .....	15
<b>4</b>	<b>Tarjousten arviointi .....</b>	<b>16</b>
4.1	Arviointiryhmä .....	16
4.2	Tarjousten hyväksyminen arvioitaviksi .....	16
4.3	Hyväksyttävästi laadittujen tarjousten arviointi .....	17
4.3.1	Yleistä.....	17
4.3.2	Laatupisteytys.....	17
4.3.3	Laatuarvioinnin osatekijät.....	18
4.3.4	Hintapisteytys.....	19



4.3.5	Kokonaispisteiden laskeminen .....	19
4.4	Tarjouskilpailun voittajan ratkaiseminen .....	20
<b>5</b>	<b>Tontin luovutus.....</b>	<b>21</b>
5.1	Tontin suunnittelu ja rakentaminen .....	21
5.2	Tontin myyminen .....	22



## 1 Kilpailukutsu

### 1.1 Yleistä

Joensuun kaupunki järjestää tarjouskilpailun tontista osoitteessa Rantakatu 31, Joensuu. Kilpailun järjestelyistä vastaavat kaupunkirakennepalveluiden maaomaisuus ja yhdyskuntasuunnittelu. Kilpailussa noudatetaan tämän kilpailuohjelman mukaisia sääntöjä.

### 1.2 Kilpailun kohde

Kilpailun kohteena on Joensuun II kaupunginosan korttelin 14 nykyisestä tontista 12 (kiinteistötunnus 167-2-14-12) muodostettava uusi, 2741 m<sup>2</sup> kokoinen tontti rakennuksineen. Tontti sijaitsee Sirkkalan sillan länsipäässä Rantakadun varrella Joensuun keskustassa. Tontin pinta-ala on nykyisellään 3006 m<sup>2</sup> ja se rajoittuu Rantakadun ja Yläsatamakadun katualueisiin. Kaavamuutoksen myötä tontti tulee mahdollisesti pienenemään 265 m<sup>2</sup>:llä, kun pyörätienä käytettävä osa liitetään Rantakadun katualueeseen.

### 1.3 Kilpailun luonne

Kilpailu toteutetaan avoimena tarjouskilpailuna, johon voivat osallistua rakennusliikkeet ja rakennuttajat sekä muut tahot, jotka arvioivat pystyvänsä toteuttamaan rakennushankkeen rakentamisvelvoitteen mukaisessa aikataulussa. Kilpailun voittaja ratkaistaan tarjousten laadun ja hinnan perusteella.

Kilpailun pohjana on kaupungin laatima asemakaavamuutosluonnos ja sen selostus (päiväty 24.8.2022), luonnoksesta saatu palaute ja palautteeseen annetut vastineet.

Kilpailun ratkaisemisen jälkeen tontti varataan tarjouskilpailun voittajalle, laaditaan asemakaavaehdotus kumppanuuskaavoitusmenettelyssä tarjouskilpailun voittajan kanssa ja luovutetaan tontti tarjouskilpailun voittajalle, kun laadittu asemakaavamuutos on hyväksytty ja lainvoimainen.

Tarjoukset arvioidaan, voittaja ratkaistaan ja tontinluovutus toteutetaan tässä kilpailuohjelmassa määritellyin perustein. Tontti rakennuksineen luovutetaan uuden omistajan kehitettäväksi. Kehittämiseen sisältyvät myös purkamiskustannukset siltä osin kuin tarjoajan ehdotus sitä edellyttää.



#### **1.4 Kilpailuaikataulu**

Tarjouskilpailun aika on noin 8 viikkoa alustavasti ajalla 1.12.2022 - 31.1.2023. Tarjousten tulee olla perillä kilpailun järjestäjällä viimeistään 31.1.2023 klo 15.00.

#### **1.5 Kilpailua koskevien kysymysten esittäminen**

Kilpailuun osallistuvat voivat tehdä kysymyksiä kilpailuun liittyen. Kysymykset on toimitettava sähköpostilla otsikolla ”Rantakatu 31, kysymys” viimeistään 20.12.2022 klo 15.00 osoitteeseen maaomaisuus@joensuu.fi. Kysymykset ja vastaukset julkaistaan kilpailun nettisivuilla viimeistään 22.12.2022 klo 12.00. Kysymysten esittäjiä ei mainita.



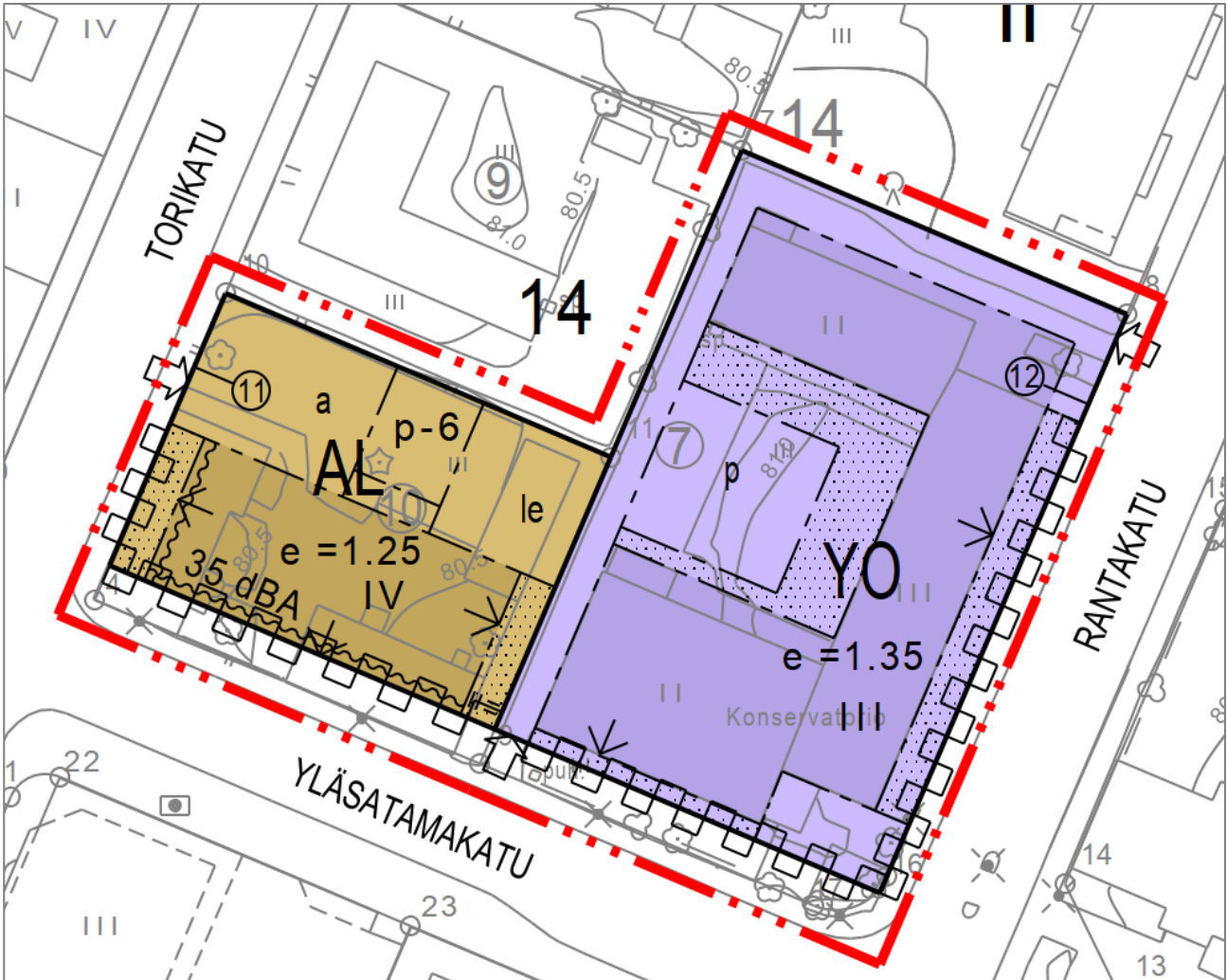
## 2 Tarjouskilpailun lähtötiedot

### 2.1 Kilpailutettava tontti, asemakaava ja tonttiin rajoittuvat yleiset alueet

Kilpailun kohteena oleva tontti sijaitsee kaupunkikuvallisesti merkittävällä paikalla ydinkeskustassa ja on osa Joensuun keskustan ilmeelle merkittävää jokivarren kaupunkijulkisivua. Se rajautuu valtakunnallisesti merkittävään rakennettua kulttuuriympäristöön (RKY). Joensuun rantapuistovyöhykkeeksi nimetty RKY-alue Pielisjoen rannassa muodostaa kaupungin historiallisten rakennusten ja puistojen vyöhykkeen, jossa julkisten rakennusten sijoittelu perustuu empirekaavaan (lisätiedot [www.rky.fi](http://www.rky.fi)).

Alueella on voimassa asemakaava vuodelta 2002. Asemakaavassa tontti on varattu opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi merkinnällä YO. Rakennusoikeus on ilmaistu tonttitehokkuusluvulla  $e=1,35$ . Suurin sallittu kerrosluku on kolme.





*Voimassa oleva asemakaava vuodelta 2002.*

Kaupunki on päättänyt muuttaa tontin asemakaavaa. Kaavamuutoksen laatiminen on käynnissä. Muutoksen lähtökohdaksi on se, että kaupungilla itsellään ei ole enää käyttöä kiinteistölle ja sen rakennuksille. Kaavamuutoksella ratkaistaan tontin ja sillä sijaitsevan rakennuksen tulevaisuus.

Luonnos asemakaavamuutokseksi ja sen selostus (päivätty 24.8.2022) ovat tämän kilpailuohjelman liitteinä 02b ja 02c. Luonnos on ohjeena kilpailuun osallistujille. Siinä esitetään osaa nykyisestä rakennuksesta suojeltavaksi ja osaa tontista uudisrakennettavaksi. Käyttötarkoituksena esitetään toimisto-, liike- ja asumiskäyttöä (merkintä AL). Rakennusoikeuden määräksi ehdotetaan 4700 k-m<sup>2</sup>, mikä sisältää myös suojeltavaksi aiotun rakennusosan kerrosalan 1044 k-m<sup>2</sup>. Suurimmaksi kerrosluvuksi esitetään 2–5 kerrosta.



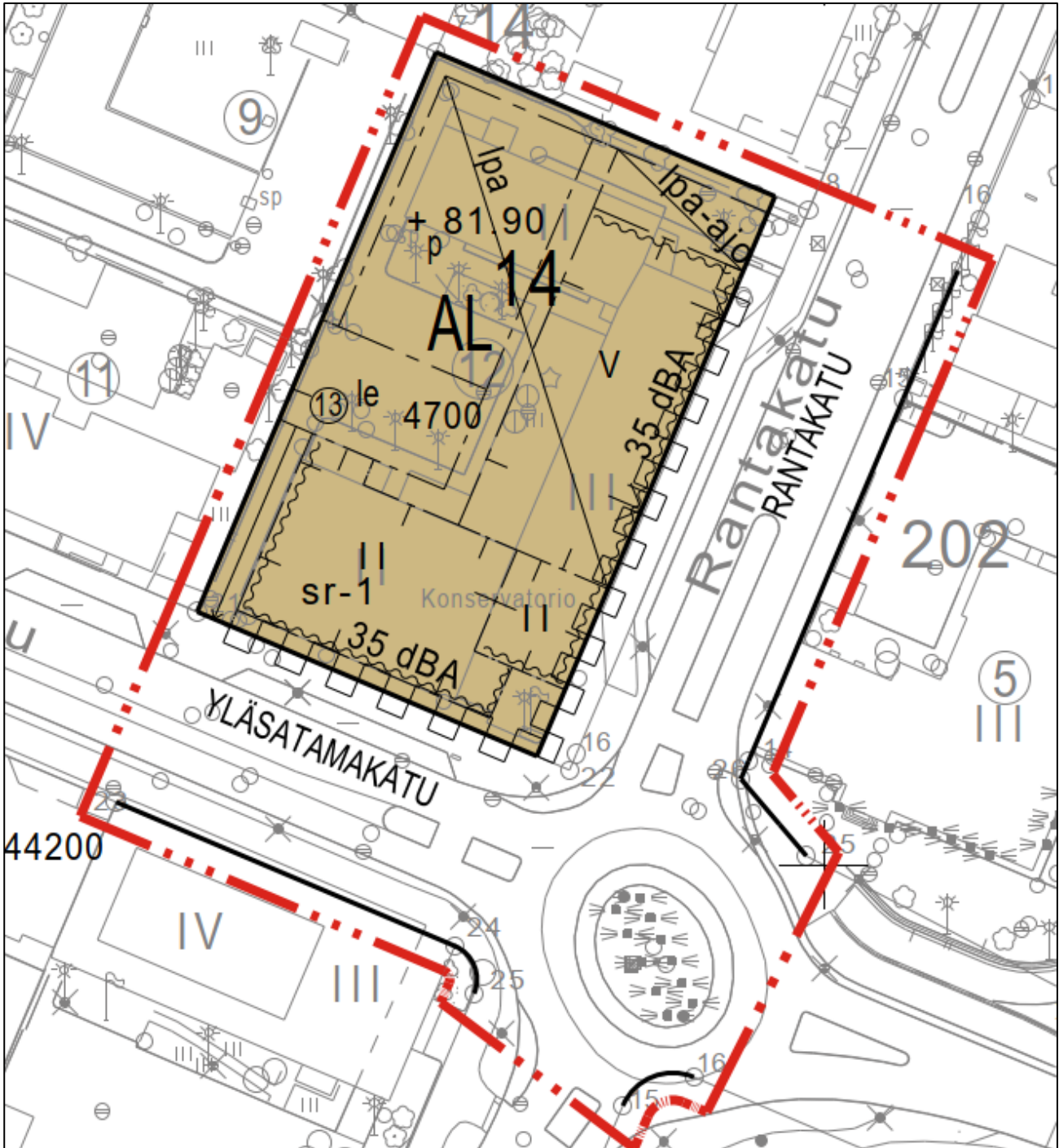
Pysäköinti on toteutettava tontilla pääosin pihakannen alle. Osa autopaikoista voidaan toteuttaa pihakannelle ja osan voi sijoittaa tontin ulkopuolelle pysäköintilaitokseen. Yhteiskäyttöautolla voidaan pienentää autopaikkavelvoitetta. Näiden osalta tarkemmat tiedot ovat kaavaluonnoksen asiakirjoissa.

Joensuun Pysäköinti Oy:n vahvistettu hinta rasitepaikalle on 20 000 euroa (alv 0%) elokuussa 2022. Yli kymmenen paikan ollessa kyseessä, voidaan hinnasta neuvotella. Rasitepaikkaan kohdistuu vuosittainen vastike, joka on ollut viime vuosina 75 €/v (alv 0%). Paikka ei sisällä pysäköintioikeutta eikä nimettyä autopaikkaa. Autopaikan voi vuokrata vuosittain. Autopaikan vuosivuokran määrittää yhtiö vuosittain lokakuussa. Paikkoja on jäljellä yli 100 kpl.

Tarjoaja voi esittää myös sellaisen ratkaisun, jossa koko nykyinen rakennus säilytetään ja suojellaan Joensuun kaupungin yleisesti käyttämällä sr-1-merkinnällä, mikä ei pidä sisällään sisätilojen suojelua. Tällaisen ehdotuksen ei katsota olevan kilpailuohjelman vastainen tarjous, ja jos se muilta osin täyttää kilpailuohjelman vaatimukset, se otetaan mukaan tarjousvertailuun.







Asemakaavaluonnos (24.8.2022)

Luonnoksesta saatu palaute ja kaavoituksen laatimat vastineet palautteeseen ovat kilpailuohjelman liitteenä O2d. Kilpailuun osallistuvien edellytetään perehtyvän luonnoksesta saatuun palautteeseen.



Kaavoituksen laatimat vastineet palautteeseen ovat ohjeena kilpailuun osallistujille samalla tavalla kuin kaavaluonnos.

Rantakadun ja Yläsatamakadun katualueet on peruskorjattu vuosina 2013–14 Sirkkalan sillan rakentamisen yhteydessä eikä niiden järjestelyihin ole suunnitteilla muutoksia. Katusuunnitelmat ovat kilpailuohjelman liitteinä 05a-h. Liittymät tavanomaisiin teknisiin verkkoihin voidaan toteuttaa tonttiin rajautuvilla katualueilla. Kiinteistö on mahdollista liittää kaukolämpöön.

## 2.2 Tontilla sijaitseva rakennus

Tontilla sijaitsee kaupunginarkkitehti Unto Tupalan suunnittelema, alun perin kauppaoppilaitoksen käyttöön vuonna 1957 valmistunut rakennus. Tupala toimi 1950- ja 1960-luvuilla Joensuun ensimmäisenä kaupunginarkkitehtinä. Rakennussuunnitelma on hänen yksityistoimistonsa suunnittelema. Rakennuksen myöhemmän muutossuunnittelun musiikkiopiston käyttöön suunnitteli Arkkitehtitoimisto Erkki Helasvuo Ky. Viimeisimpänä rakennuksessa toimi Joensuun konservatorio, joka muutti yliopistokampukselle keväällä 2022. Rakennus on tällä hetkellä tyhjillään.

Rakennus on pohjakaavaltaan U-kirjaimen mallinen ja koostuu kolmesta pitkänomaisesta siivestä. Keskimäinen siivistä on kolmekerroksinen, muut ovat kaksikerroksisia. Rakennuksen pitkät julkisivut on rapattu keltaisiksi, päätyjulkisivut ovat puhtaaksimuurattua punatiiltä.

Rakennusta ei ole suojeltu, mutta Joensuun keskustan yleiskaavan (2012) laatimisen yhteydessä tehdyssä rakennus- ja kulttuurihistoriallisessa selvityksessä se arvotettiin seudullisesti arvokkaaksi rakennukseksi ja sen suojelemista suositeltiin. 13.6.2022 hyväksytyssä Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2020:n 1. vaiheessa rakennus on osoitettu maakunnallisesti merkittäväksi kohteeksi. Maakuntakaava ei ole vielä lainvoimainen. Arkkitehtitoimisto Ark-Byroo Oy on laatinut kohteesta rakennushistoriaselvityksen vuonna 2021

Liitteillä 08a-f ja 09 on lisätietoja rakennuksesta.



### 3 Kilpailutekniset tiedot

#### 3.1 Kilpailuohjelman asiakirjat

Kilpailuohjelman asiakirjat toimitetaan lähtötiedoiksi kaupungin nettisivuille osoitteeseen [www.joensuu.fi/Rantakatu-31-tontinluovutus](http://www.joensuu.fi/Rantakatu-31-tontinluovutus) (alustava osoite).

Asiakirjat ovat:

Liite 01	Kilpailun aluerajaus
Liite 02a	Asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma (11.5.2021)
Liite 02b	Asemakaavaluonnos (24.8.2022)
Liite 02c	Asemakaavaluonnoksen selostus (24.8.2022)
Liite 02d	Asemakaavaluonnoksesta saatu palaute ja vastineet palautteeseen (24.11.2022)
Liite 02e	Asemakaavaluonnoksesta usein kysytyt kysymykset (24.11.2022)
Liite 03	Joensuun konservatorio, rakennushistoriaselvitys, Ark-byroo Oy (2021)
Liite 04	Kantakartta (dwg)
Liitteet 05a-h	Rantakadun ja Yläsatamakadun katusuunnitelmat
Liitteet 06a-b	Maaperätiedot
Liite 07	Joensuun keskustan osayleiskaavan meluselvitys (2012)
Liitteet 08a-f	Rantakatu 31 rakennuspiirustuksia
Liite 09	Rantakatu 31 rakennuksen kiinteistökortti, Raksystems (2021) - <i>kiinteistökortista on poistettu kustannusarviotiedot, koska niitä ei voi pitää luotettavina</i>
Liitteet 10a-f	Ilmakuvia alueelta
Liitteet 11a-p	Valokuvia alueelta

Kun tarjoaja jättää tämän kilpailuohjelman mukaisen tarjouksen, katsotaan tarjoajan tutustuneen yllä mainittuihin asiakirjoihin.

#### 3.2 Tarjosten laadintaohjeet ja vaaditut asiakirjat

##### 3.2.1 Yleistä

Kaikki asiakirjat tulee varustaa merkinnällä ”Tarjoajan nimi, Rantakatu 31”. Tarjouksen tulee sisältää kaikki jäljempänä mainitut vaaditut asiakirjat, joiden tulee sisällöltään vastata kilpailun järjestäjän



asettamia vaatimuksia. Osallistuja voi jättää useamman ehdotuksen, jolloin kustakin ehdotuksesta tulee toimittaa kaikki vaaditut asiakirjat. Suunnitelma-asiakirjat toimitetaan kilpailun järjestäjälle värillisinä A3-kokoisina pdf-tiedostoina (resoluutio 300 dpi). Selostus ja hintatarjous sekä tarjoajan kelpoisuus esitetään A4-kokoisina pdf-tiedostoina.

### **3.2.2 Suunnitelma-asiakirjat**

#### Asemapiirros 1:500

Asemapiirroksessa esitetään ehdotuksen arvioinnin kannalta tärkeimmät korkeusasemat. Lisäksi esitetään liittymät kaduilta kiinteistön piha-alueen pysäköintiin sekä porrashuoneisiin ja huoltoliikenteen, kevyen liikenteen, jalankulun ja pelastusteiden reitit. Tarvittaessa liikennejärjestelyt voi esittää erillisenä kaaviona.

#### Pihasuunnitelma 1:200

Esitetään luonnosmaisesti pihan järjestelyt, reittien ja niiden kantavuuksien määrittely sekä istutusten ja rakenteiden sijaintikaaviot, pelastustiet sekä liittyminen porrashuoneisiin ja katualueelle.

#### Pohjapiirrokset 1:200

Pohjapiirrokset esitetään toisistaan poikkeavien kerrostasojen osalta.

#### Julkisivut ja leikkaukset 1:200

Esitetään kohteen katujulkisivut värillisinä ja materiaalimerkinnöin sekä tärkeimmät leikkaukset korkeusmerkintöineen.

#### Havainnekuvat

Perspektiivikuvia 2 kpl, joista toisella esitetään vapaavalintainen katunäkymä kohteesta likimain silmänkorkeudelta ja toisessa esitetään ilmaperspektiivikuva kohteesta sovitettuna ympäröivään korttelirakenteeseen. Ilmaperspektiivikuva laaditaan valmiiksi annettuun, kohteesta etelän suunnasta otettuun valokuvaan sovittaen (12e\_Viistoilmakuva\_2017\_pohjoiseen\_c\_Blom.jfif).



### Selostus

Lyhyt selostus, jossa esitetään ratkaisun pääperiaatteet, rakentamistapa pääosiltaan ja laajuustiedot. Selostukseen voi sisällyttää periaatepiirroksia, kaavioita, taulukoita ja muuta vastaavaa materiaalia, jos näin voidaan täydentää suunnitelma-asiakirjoissa esitettyä kuvausta. Laajuustiedoissa esitetään eri käyttöön suunniteltujen tilojen määrä kerrosneliömetreinä (k-m<sup>2</sup>) eriteltynä uudis- ja peruskorjattaviin tiloihin, auto- ja polkupyöräpaikkapaikkalaskelmat sekä selvitys näiden paikkojen sijoittamisesta.

### Hintatarjous

Hintatarjous on esitettävä sekä kokonaishintana että eriteltynä uudisrakennusoikeudelle ja peruskorjattavalle rakennusoikeudelle kohdennettuun osaan. Esittämistapa vastaa seuraavassa kerrottavaa kohteen alimman hyväksyttävän hinnan kuvausta.

Kohteelle on määritelty alin hyväksyttävä hinta, jonka alittavat tarjoukset hylätään. Alin hyväksyttävä hinta on 1,3 milj. €, joka määräytyy peruskorjattavan osan 100 €/k-m<sup>2</sup> ja uudisrakennettavan osan 330 €/k-m<sup>2</sup> pohjalta. Uudisrakennusoikeuden määräksi on luonnokseen perustuen laskettu 3656 k-m<sup>2</sup> ja peruskorjattavan rakennusoikeuden määräksi 1044 k-m<sup>2</sup> (maanpäälliset kerrokset).

Tarjoajan on esitettävä hintatarjous. Hintatarjous tulee jakaa liike- ja toimistorakennusoikeudesta maksettavan hintaan (ilmoitetaan euroa/k-m<sup>2</sup>) ja asuinrakennusoikeudesta maksettavaan hintaan (ilmoitetaan euroa/k-m<sup>2</sup>). Vastaavalla käyttötarkoituksella jaotellut kerrosalat on käytävä ilmi suunnitelmista.

Hintatarjouksesta laskettavia uudis- ja peruskorjausrakennusoikeuden yksikköhintoja sovelletaan hintatarjouksen muuttamiseen lopulliseksi kauppahinnaksi siinä tilanteessa, että hyväksytty asemakaavamuutos poikkeaa kilpailuohjelman liitteenä 02b olevasta asemakaavaluonnoksesta uudisrakentamisen ja peruskorjattavan kerrosalan määrien osalta. Näin määräytyvä lopullinen kauppahinta voi siis olla suurempi tai pienempi kuin hintatarjous. Jättäessään tarjouksen tarjoaja sitoutuu tähän lopullisen kauppahinnan laskentatapaan.



### 3.2.3 Tarjoajan yleisen kelpoisuuden esittäminen

Tarjouksessa tulee esittää seuraavat tiedot:

- 1) Tiedot tarjoajayrityksen (tai -yritysten) tilaajavastuulain (1233/2006) mukaisten velvoitteisten hoitamisesta. Tämä voidaan osoittaa erillisin todistuksin tai esim. Luotettava Kumppani -palvelussa ([www.vastuugroup.fi](http://www.vastuugroup.fi)).
- 2) Keskeiset tiedot a) tarjoajan toteuttamasta vertailukelpoisesta rakennuskohteesta keskustaympäristöön ja b) hankkeelle nimetyn pääsuunnittelijan suunnittelemista kolmesta vastaavasta rakennuskohteesta. Keskeisillä tiedoilla tarkoitetaan sijaintia, laajuustietoja, toteuttamisaikaa, yrityksen vastuuhenkilöä, pääsuunnittelijaa ja havainnekuvia kohteesta.

Tarjoajan on huomioitava, että tämä suunnittelukohde on kilpailun järjestäjän käsityksen mukaan vaativuusluokaltaan poikkeuksellisen vaativa suunnittelutehtävä (maankäyttö- ja rakennuslaki 132/1999, MRL, 120 d § 3 mom, 41/2014). Sen lisäksi, mitä MRL edellyttää poikkeuksellisen vaativan kohteen suunnittelijoilta, kilpailun järjestäjä edellyttää pääsuunnittelijalta korkeakoulussa suoritettua arkkitehdin tutkintoa. Kohteen vaativuus perustuu arkkitehtonisiin ja ympäristöstä ja rakennuspaikasta aiheutuviin vaatimuksiin.

Tarjouksen tekijä sitoutuu tarjouksen jättämällä siihen, että tarjoajan vastuuhenkilö ja nimetty pääsuunnittelija osallistuvat työpanoksellaan asemakaavaehdotuksen laatimisvaiheeseen tarjoajan kustannuksella ja siihen, että samat henkilöt vastaavat kohteen toteutuksen suunnittelusta ja toteutuksesta.

### 3.2.4 Muut selvitykset

Kilpailijalla voi liittää ehdotukseensa myös muita laadun arvioimisen kannalta tarpeelliseksi katsomiaan selvityksiä. Näiden osalta kaupungilla on oikeus harkita vapaasti, otetaanko niitä huomioon tarjouksen laatua arvioitaessa vai jätetäänkö ne huomiotta.



### 3.3 Kilpailuehdotuksen toimittaminen

Tarjoukset kaikkine pyydettyine asiakirjoineen on toimitettava kilpailun päättymisaikaan 31.1.2023 klo 15.00 mennessä kaupungin sähköisen tonttihaun kautta osoitteessa <http://kartta.jns.fi/ims/RE-QUEST=SiteSearch&SiteClass=5>. Jokaisen tiedoston nimen tulee alkaa fraasilla ”Tarjoajan\_nimi\_Rantakatu\_31” ja jokainen tiedosto tulee varustaa merkinnällä ”Tarjoajan nimi, Rantakatu 31”. Tiedoston nimi voi siten olla esimerkiksi ”*Rakentaja\_Oy\_Rantakatu\_31\_asemapiiirros.pdf*”.

### 3.4 Oikeudet kilpailuehdotuksiin

Kilpailun järjestäjällä ei ole omistusoikeutta kilpailuehdotuksiin. Kaikkien ehdotusten tekijänoikeudet jäävät tekijälle.

Kilpailun järjestäjällä on oikeus korvauksetta ja ilman erillistä lupaa julkaista ehdotuksista kuvia omissa julkaisuissaan, verkkosivuillaan ja näyttelyissä sekä muissa vastaavissa tilaisuuksissa ja tapahtumissa niin, että oikeudenomistajat mainitaan. Hylättyjen tarjousten osalta tällaista oikeutta ei ole.

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

### 3.5 Muuta huomioitavaa

Tarjoaja osoittaa hyväksyvänsä kilpailun säännöt osallistuessaan kilpailuun jättämällä tarjouksen kohteesta.

Kaupunki ei maksa tarjouksista palkkiota tai muutakaan korvausta.

Kaupunki ei vastaa tarjoajalle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista tai kustannuksista, jotka aiheutuvat siitä, että kaupunki hylkää tarjouksen kilpailuohjelmaan kirjatuin perustein. Kilpailuehdotuksia ei palauteta.

Kaupunki pidättää oikeuden hylätä kaikki tarjoukset perustellusta syystä.



## 4 Tarjousten arviointi

### 4.1 Arviointiryhmä

Arviointiryhmä päättää tarjousten hyväksymisen arvioitaviksi, arvioi tarjoukset ja asettaa ne paremmuusjärjestykseen tässä kilpailuohjelmassa mainittujen kriteerien perusteella.

Arviointiryhmän kokoonpano on seuraava:

- kaavoituspäällikkö, arviointiryhmän pj.
- kaavoitusarkkitehti
- kaupungingeodeetti, arviointiryhmän vpj.
- tilakeskuksen johtaja
- rakennustarkastaja
- tilakeskuksen suunnittelija
- kaupunkikuvatoimikunnan keskuudestaan nimeämä edustaja

Arviointiryhmän sihteerinä toimii kaavoituksen suunnitteluavustaja.

Arviointiryhmä tekee ratkaisunsa tarvittaessa äänestämällä. Tasatilanteessa puheenjohtajan ääni ratkaisee. Arviointiryhmä voi kuulla valitsemiaan ulkopuolisia asiantuntijoita.

### 4.2 Tarjousten hyväksyminen arvioitaviksi

#### 4.2.1 Yleistä

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

Kilpailun arviointiryhmä tarkistaa ennen kilpailuehdotuksen varsinaista arviointia tarjoajan kelpoisuuden ja tarjouksen kilpailuohjelman mukaisuuden.





#### 4.2.2 Tarjouksen hylkääminen

Tarjous hylätään eikä sitä oteta arvioitavaksi, jos

- 1) tarjoaja ei ole täyttänyt tilaajavastuulain mukaisia velvoitteitaan,
- 2) hintatarjous alittaa kilpailuohjelman mukaisen vähimmäishinnan,
- 3) tarjous on jätetty myöhässä,
- 4) tarjous on selvästi asemakaavaluonnoksen tai siitä saatuun palautteeseen annetuissa vastineissa tehtyjen linjausten vastainen,
- 5) tarjous ei ole muuten kilpailuohjelman mukainen,
- 6) tarjous on ehdollinen tai
- 7) tarjoajayrityksen ja pääsuunnittelijan yhdessä tai erikseen ei katsota olevan kykenevä suoriutumaan hankkeesta kiitettävästi.

Jos tilaajavastuulain edellyttämät selvitykset (kohta 1) ovat tarjouksessa puutteellisia, kaupunki voi niin harkitessaan antaa mahdollisuuden täydentää tarjousta näiden osalta. Tarjoajan on tällöin toimitettava pyydyt tiedot arviointiryhmälle viikon kuluessa pyynnöstä. Jos tarjouksen tekee useampi tarjoaja yhteisvastuullisesti tai muuten yhteenliittymänä, on vastaavat tiedot toimitettava kaikista tarjoajista.

### 4.3 Hyväksyttävästi laadittujen tarjousten arviointi

#### 4.3.1 Yleistä

Arviointiryhmä arvioi vain hyväksyttävästi laaditut tarjoukset. Arviointi perustuu tässä esitettävään arviointitapaan ja pisteytykseen. Suurin mahdollinen kokonaispistemäärä on 100 pistettä.

#### 4.3.2 Laatupisteytys

Laatupisteet jaetaan alla kuvattujen laadun osatekijöiden perusteella seuraavassa esitettävällä tavalla. Kokonaisratkaisun ansioita pidetään tärkeämpänä kuin yksityiskohtien virheettömyyttä. Arvostelussa otetaan huomioon myös ehdotusten kehityskelpoisuus. Pisteet annetaan osatekijöittäin kokonaislukuina, jotka ovat kukin välillä 4–10. Suurin mahdollinen laatupistemäärä on 50 pistettä ja pistemäärän vaihteluväli on teoreettisesti 2,5-kertainen. Laadun arviointi tehdään tarjoukseen sisältyvien suunnitelma-asiakirjojen perusteella (ks. kilpailuohjelman luku 3.2.2). Mikäli laatuarvioinnin pisteytys jää alle 30 pisteen tarjous hylätään.



### 4.3.3 Laatuarvioinnin osatekijät

1. **Suunnitelman kaupunkikuvallinen soveltuvuus** Joensuun rantapuistovyöhykkeen kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöön. Arvioinnissa painotetaan tontin säilytettävän osan ja uudisosan välistä suhdetta, Rantakatu 31:n ja entisen Tyttökoulun (Rantakatu 30) välistä suhdetta, uuden rakentamisen sopeutumista osaksi Rantakadun pitkää katujulkisivua (ml. PKS:n rakennus) ja Sirkkalan sillalta avautuvaa keskustanäkymää. (4–10 pistettä)
2. **Suunnitelman omaleimaisuus**, uutta luova ote ja kaupunkikuvallinen innovatiivisuus. Tarjoajilta odotetaan ympäristöön sopeuttamisen ohella uusia avauksia joensuulaisen kaupunkikuvan kehittämiseen ja kohteen aikaa kestäväää identiteettiä ja tunnistettavuutta. Tässä kontekstissa arvioidaan myös tarjoajan mahdollisesti esittämät rakennustekniset innovaatiot ja mm. kohteen tila- ja pohjasuunnitteluun liittyvät oivallukset. (4–10 pistettä)

*Arviointiteemat 1 ja 2 ovat keskenään jännitteisiä, kuten edelle kirjoitetusta huomaa. Kiitettävässä ratkaisussa pystytään yhdistämään sekä soveltuvuus ympäristöön että omaleimaisuus.*

3. **Suunnitelman energiatehokkuus, ilmastovaikutukset ja muut elinkaari- ja kiertotalousnäkökulmat.** Esitettävien ratkaisujen tulee huomioida paitsi rakentamis- ja korjaamisvaihe myös rakennusten pitkäaikainen käyttö, käytönaikaisiin muutostarpeisiin vastaaminen ja käytöstä poisto. Ilmastovaikutusten osalta huomioitavia seikkoja ovat esirakentaminen (ml. purkaminen), uudis- ja korjausrakentaminen, käytönaikainen energiankulutus ja käytöstä poistaminen. Infraan ja yleisiin alueisiin, liikenteeseen ja maaperän ja kasvillisuuden hiilivarastoihin liittyviä tekijöitä ei tarvitse huomioida, koska ne ovat kaikille tarjoajille samat. Tarjoaja voi esittää muitakin elinkaari- ja kiertotalousnäkökulmasta relevantteja ja perusteltuja ratkaisuja. Tarjoaja valitsee tavan, jolla hän esittää tarjouksen ominaisuudet tästä näkökulmasta. Esitystavan ja mahdollisten laskelmien uskottavuus ja läpinäkyvyys vaikuttavat arviointiin. Yksinomaan voimassa oleviin viranomaisvaatimuksiin perustuva ratkaisu ei riitä parhaisiin pisteisiin.

*(4–10 pistettä)*

4. **Suunnitelman toiminnallinen monipuolisuus ja muunneltavuus.** Asemakaavaluonnoksessa esitetty käyttötarkoituserkintä AL mahdollistaa erilaisia käyttötarkoituksia asumisesta



toimisto- ja liikekäyttöön. Toiminnallinen monipuolisuus tuo lisäarvoa keskustan asukkaille ja muille käyttäjille, joten tarjoajan edellytetään esittävän perusideansa puitteissa tiloja useampaan kuin yhteen käyttötarkoitukseen sekä toiminnallista variaatiota myös asuintilojen osalta. Tarjoaja voi esittää kohteeseen muitakin käyttötarkoituksia. AL-käyttötarkoituksen kanssa yhteensopivia ja kohdetta toiminnallisesti monipuolistavia käyttötarkoituksia arvostetaan. Jos tarjoaja ilmoittaa tilojen olevan helposti muunneltavia esimerkiksi niin, että pieniä huoneistoja voidaan yksinkertaisesti yhdistää suuremmiksi, tai niin, että ne voidaan yksinkertaisesti muuntaa toiseen käyttötarkoitukseen, tulee tarjoajan kuvata uskottava tekninen ratkaisu, jolla tämä voidaan toteuttaa. (4–10 pistettä)

5. **Piha-, yhteis- ja ulkotilojen toimivuus ja viihtyisyys.** Arvioitavana ovat kaikki suunnitelmassa yhteiskäyttöön varatut tilat ja alueet piha-alueista erilaisiin yhteiskäyttöisiin sisätiloihin, eri ajoneuvojen pysäköintipaikkoihin, jätehuollon tiloihin ja päivittäin käytössä olevien tilojen ja alueiden välisiin jalankulku- ja ajoyhteyksiin. Näiltä alueilta, tiloilta ja yhteyksiltä edellytetään toimivuutta ja johdonmukaisuutta, kauneutta ja viihtyisyyttä sekä suojaa häiriötekijöiltä kuten liikennemelulta. (4–10 pistettä)

#### 4.3.4 Hintapisteytys

Suurin mahdollinen hintapistemäärä on 50 pistettä. Hintapisteet lasketaan niin, että pohjahinnan mukainen hintatarjous saa 30 pistettä (alustava) ja suurin hintatarjous 50 pistettä. Väliarvot interpoloidaan suoraviivaisesti ja pyöristetään kokonaislukuun. Laskentakaava on  $(\text{hintatarjous} - \text{pohjahinta}) / (\text{korkein hintatarjous} - \text{pohjahinta}) * 20 \text{ p.} + 30 \text{ p.}$  Esimerkiksi, jos hintatarjoukset ovat 100 (pohjahinta), 125, 135 ja 150, saavat tarjoukset samassa järjestyksessä 30 pistettä, 40 pistettä, 44 pistettä ja 50 pistettä.

#### 4.3.5 Kokonaispisteiden laskeminen

Tarjouksen kokonaispisteet saadaan laskemalla laatupisteet ja hintapisteet yhteen. Erillisiä painoker-toimia ei käytetä.



#### 4.4 Tarjouskilpailun voittajan ratkaiseminen

Suurimman pistemäärän saanut hyväksyttävästi laadittu tarjous valitaan kilpailun voittajaksi. Jos vertailun parhaat tarjoukset päätyvät arvioinnissa tasapisteisiin, ratkaistaan näiden tarjousten keskinäinen järjestys äänestämällä siten, että tasatilanteessa puheenjohtajan ääni ratkaisee.

Arviointiryhmä tekee esityksen jatkotoimenpiteistä tarjouskilpailun pohjalta. Lähtökohta on, että tontin varaamista esitetään kilpailun voittajalle. Arviointiryhmä voi lisäksi esittää toiseksi parhaan tarjouksen asettamista varasijalle sen varalta, että parhaan tarjouksen mukainen lopullinen kauppa ei toteudu.

Jos tarjouksia saadaan vain yksi, ei tarjousvertailua tehdä vaan ratkaisevaksi muodostuu se, onko annettu tarjous laadittu hyväksyttävästi ja laadultaan riittävän hyvä. Arviointiryhmä voi tarjousarvioinnin ja voittajan valinnan jälkeenkin tehdä esityksen siitä, että tarjouskilpailun perusteella tonttia ei luovuteta ollenkaan, jos voittajaksi valittu tarjous ei ole laadultaan riittävän hyvä eikä täytä tässä kilpailuohjelmassa esitettyjä vaatimuksia.

Kaupunki tekee päätöksen kilpailun voittajasta ja tontin luovuttamisesta arviointiryhmän esityksen perusteella tähän kilpailuohjelmaan perustuen. Kaupungin päätös on muutoksenhakukelpoinen siten kuin kuntalaissa (410/2015) on säädetty.



## 5 Tontin luovutus

### 5.1 Tontin suunnittelu ja rakentaminen

Tarjoajan tulee huomioida kaupan kohteen osalta tässä kilpailuohjelmassa esiin tuodut laadulliset vaatimukset, jotka kirjataan keskeisiltä ja soveltuvilta osin kauppakirjaan ohjaamaan ja velvoittamaan tontin rakentamista.

Tarjoaja sitoutuu tarjouksen tehdessään seuraaviin keskeisiin laatutekijöihin:

- tarjouksessa esitetty suunnitteluratkaisu kilpailuohjelman mukaisessa tarkkuustasossa
- tarjouksessa esitetty toteuttamisen laatutaso
- tarjouksessa nimettyjen vastuuhenkilön ja pääsuunnittelijan käyttäminen asemakaavoitusvaiheessa, rakennussuunnittelussa ja kohteen toteutuksessa
- suunnitteluratkaisun ja asemakaavaehdotuksen kehittäminen asemakaavaprosessin loppuvaiheessa yhteistyössä Joensuun kaupungin kaavoituksen kanssa
- kilpailuohjelman mukainen menettely suunnitelman laadun varmistamiseksi rakennuslu-pakäsittelyn yhteydessä
- rakentamisen aikaisia muutoksia ei tehdä niin, että niillä on vaikutusta suunnitelman ja toteutuksen laatutasoon

Rakennusluvan hakemisen yhteydessä suunnitelmat viedään kaupunkikuvatoimikuntaan käsiteltäviksi. Vähintään yhdessä kaupunkikuvatoimikunnan kokouksessa on oltava läsnä tarjoajan edustaja ja pääsuunnittelija esittelemässä suunnitelmaa. Jos suunnitelmalle tarvitaan lisäkäsittelyjä, läsnäolon tarpeen ratkaisevat kaupunkikuvatoimikunnan puheenjohtaja ja sihteeri.



## 5.2 Tontin myyminen

Kilpailun voittanut tarjoaja varaa tontin sen myymistä koskevaan päätökseen asti maksamalla varausmaksun, joka on 5 % tarjouksen mukaisesta kauppahinnasta. Kaupunki laskuttaa varausmaksun mahdollisimman pian kilpailun ratkettua ja laskussa maksuehto on kaksi viikkoa. Varausmaksu on osa kauppahintaa kaupan toteutuessa. Varausmaksua ei palauteta, jos kauppa peruuntuu tarjoajasta johtuvasta syystä.

Kaupunki tekee päätöksen tontin myymiseksi tarjouskilpailun voittaneelle varausmaksun maksaneelle tarjoajalle. Kiinteistökaupasta tehdään esisopimus kaavaluonnoksen ja tarjouksen pohjalta. Esisopimus tehdään kuukauden sisällä myyntipäätöksen saatua lainvoiman. Hallintaoikeus rakennuksiin siirtyy ostajalle esisopimuksen allekirjoituksilla. Lopullinen esisopimuksen mukainen kauppa tehdään kuukauden kuluessa siitä, kun asemakaavamuutos on hyväksytty ja lainvoimainen.

Myyntipäätöksessä ostajaa veloitetaan maksamaan 15 %:n suuruinen käsiraha tarjouksen mukaisesta kauppahinnasta kaupantekoon mennessä. Jäljellä oleva kauppahinta maksetaan enintään kahdessa erässä kuuden kuukauden kuluessa kaupanteosta. Maksamatta olevalle kauppahinnalle ostaja maksaa kolmen prosentin suuruisen koron kaupanteosta maksupäivään saakka. Jos loppukauppahintaa ei makseta kuuden kuukauden kuluessa kaupanteosta, ostajan on maksettava viivästyneelle määrälle korkolain mukainen viivästyskorko eräpäivästä maksupäivään saakka.

Omistusoikeus rakennuksiin siirtyy ostajalle lopullisen kauppakirjan allekirjoituksella. Omistus- ja hallintaoikeus tonttiin siirtyy, kun kauppahinta on kokonaisuudessaan maksettu. Kauppakirjaan kirjataan ostajaa velvoittava rakentamisaika sen lisäksi, mitä tämän kilpailuohjelman vaatimuksista johtuu. Muut kaupan ehdot ovat tavanomaisia kaupungin noudattamia kiinteistökaupan ehtoja.

