



Penttilänrannan tontinluovutuskilpailu 2020



Sisällysluettelo

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



1 Kilpailukutsu

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

1.1 Kilpailun kohde

Kilpailun kohteena oleva korttelin 94 tontti 4 sijaitsee osoitteessa Penttilänkulma 8. Tontti sijaitsee Pielisjoen rannalla rajoittuen rannalle rakennettavaan rantaraittiin 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 rakentamisveloitteen 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.

1.3 Kilpailuaikataulu

Tarjouskilpailun aikataulu **24.9.2020 - 20.10.2020 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 2020, kysymys” viimeistään 13.10.2020 klo 15.00 osoitteeseen: maaomaisuus@joensuu.fi

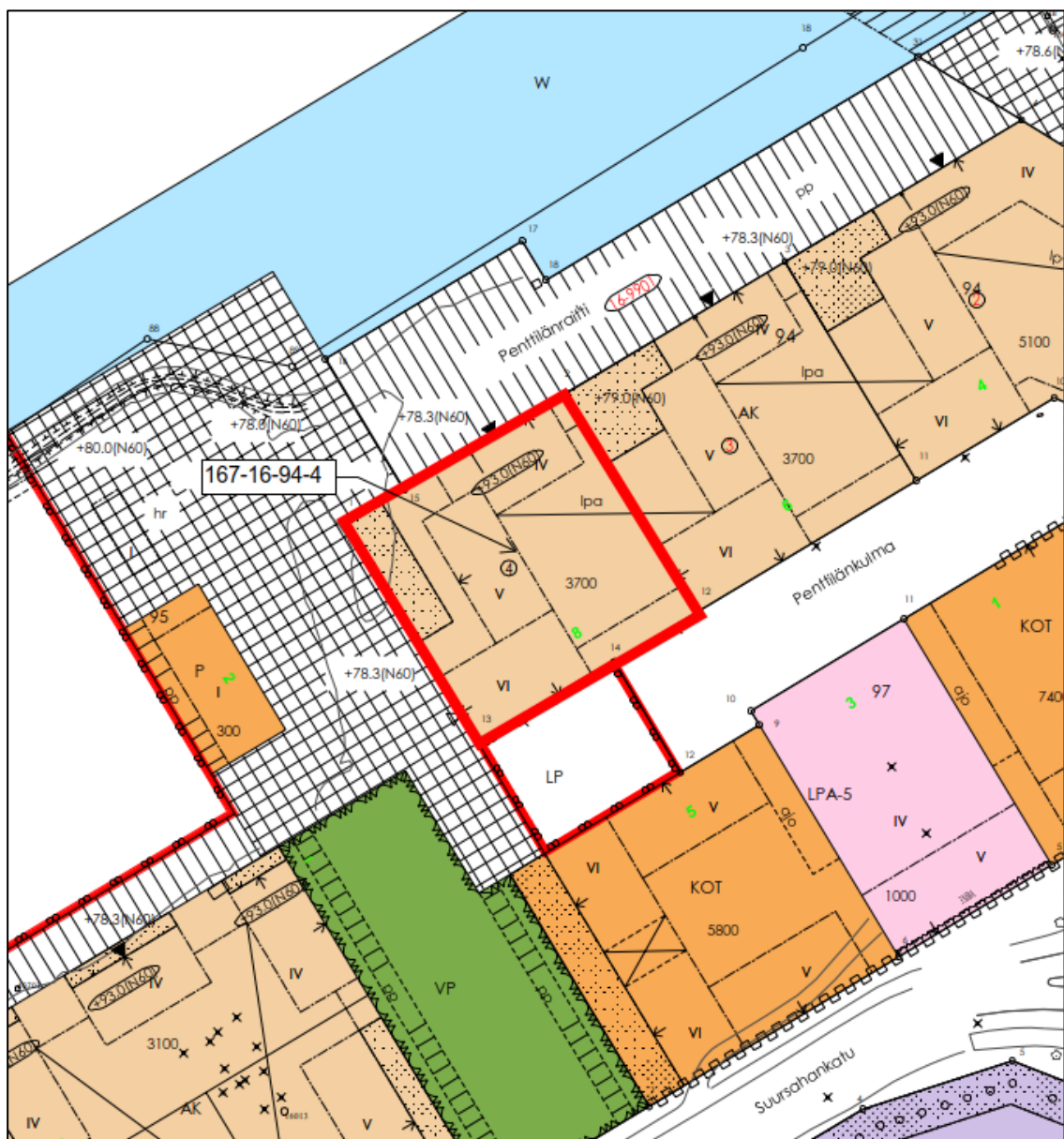
Kaikki kysymykset ja vastaukset julkaistaan kilpailun nettisivuilla viimeistään 15.10.2020 klo 12.00. Kysymysten esittäjiä ei mainita.



2 Tarjouskilpailun lähtötiedot

2.1 Kilpailutettava tontti, asemakaava ja tonttiin rajoittuvat yleiset alueet

Kilpailutettavan Penttilänranta I-asetakaavassa osoitetun korttelin 94 tontti 4 sijaitsee osoitteessa Penttilänkulma 8. Kyseisen kerrostalotontin rakennusoikeus on 3700 k-m². Tontille on osoitettu 3 rakennusalaa 4-, 5- ja 6-kerroksisten kerrostalojen rakentamiseksi. Pysäköinti on osoitettu tapahtuvan pihakannen alla. Kilpailutettava tontti rajoittuu rakenteilla olevaan kerrostalotonttiin.



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. Kaavoitus tulee valmistelemaan noudatettavaksi otetun linjauksen mukaisen myönteisen päätöksen kaupunkirakennelautakunnan päätettäväksi.

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 Penttilänkulma-katuun, joka on rakennettu viimeistelyä vaille valmiiksi. Viimeistely on suunniteltu tapahtuvan vuonna 2022. Rannan puolelta tontti rajoittuu Cederberginaukioon. Aukio on kaupungin investointiohjelman mukaisesti suunniteltu rakennettavaksi vuonna 2022. Tontin ja Pielisjoen välinen pengeri Penttilänraitin ja Cederberginaukion kohdalla on rakennettu alkuvuonna 2020.

Katu – ja yleisten alueiden suunnitelmat ovat tarjouskilpailuasikirjoissa. Cederbergin aukion venesataman puoleiselle reunalle on osoitettu kaavassa palvelurakennusten tontti. Kyseiselle tontille haetaan erillisellä kilpailulla tai 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. Kolmen vuoden kuluttua kauppakirjan allekirjoittamisesta on oltava rakennettuna 60 % asemakaavan mukaisesta rakennusoikeudesta ja kohteen tulee olla kokonaisuudessaan toteutettuna viiden vuoden kuluttua kauppakirjan allekirjoittamisesta siihen valmiusasteeseen, että rakennusvalvontaviranomainen on suorittanut rakennuksissa maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämän hyväksyttävän käyttöönottokatselmuksen.

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 noin 60 700 € (16,4 €/k-m²).



2.4 Kilpailuohjelman asiakirjat

Kilpailuohjelman asiakirjat toimitetaan lähtötiedoiksi kaupungin nettisivuilla.

Asiakirjat ovat:

- Penttilänrannan 1. asemakaava liitteineen (KV 18.4.2011 § 53)
- Penttilänrannan hankesuunnitelma (2008)
- Penttilänkulma-kadun katusuunnitelma (2011)
- Cederberginaukion suunnitelma (2020)
- Penttilänrannan kunnostus, Pilaantuneen maaperän kunnostuksen yhteenveto 2009-2012
- Pohjakartta-aineisto (dwg)
- Penttilänrannan muiden rakennushankkeiden piirustuksia, Penttilän Sanus (Kesälahden Rakennus Oy) ja Siltavahti (Jalon Rakentajat Oy)

Liitteet ovat ladattavissa internetistä osoitteessa:

<https://www.joensuu.fi/penttilankulma8>

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.

Tontin rakennukset ja rakennelmat muodostavat yhden osan Penttilänrannan jokijulkisivusta. Rakennusten on sopeuduttava noudatettuun rakennustapaan ja samalla sen odotetaan tuovan siihen sopiva, identiteetiltään vahva lisä. Rakennusluvan yhteydessä on esitettävä suunnitelmat, joissa esitetään rakennusten sopeutuminen Penttilänrannan jokijulkisivun muihin rakennuskohteisiin, jotka on jo rakennettu tai ovat suunnitteluvaiheessa. Arkkitehtuurin on oltava paikkaan sopivaa, kestävä ja laadukasta. Rakennusten ja rakennelmien on oltava detaljoinniltaan huolellisia ja korkeatasoisia. Penttilänraitin katutaso julkisivu on avauduttava Penttilänraitille niin julkisivuiltaan kuin tiloiltaan. Ratkaisun on oltava voimassa olevan asemakaavan mukainen.

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. Penttilänraitia vasten olevien tilojen on oltava houkuttelevia ja luonteeltaan raitille avautuvia. Laajemmin Penttilän aluetta palvelevat tilat ovat toivottavia.

Rakennusluvan yhteydessä suunnitelmat viedään kaupunkikuvatoimikuntaan käsiteltäviksi. Kaupunkikuvatoimikunnan kokouksissa on oltava paikalla rakennuttajien lisäksi rakennuttajan valitsema 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 olevalle tontille 167-16-94-4 on määritelty alin hyväksyttävä hinta, jonka alittavat tarjoukset hylätään. Pohjahinta määräytyy rakennusoikeuden arvon 351 euroa/k-m² mukaan. Alin hyväksyttävä hinta tontille on tällöin 1 298 700 €.

Hintatarjous liitteineen jätetään kaupungin sähköisen tonttihaun kautta **20.10.2020 klo 15.00** mennessä.

<http://kartta.jns.fi/ims/?REQUEST=SiteSearch&SiteClass=5>

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.
- ✓ Vapaamuotoinen 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 kahden viikon kuluessa kilpailun ratkaisun jälkeen kaupungin erikseen laskuttamaa laskua vastaan. Varausmaksu on osa kauppahintaa kaupan toteutuessa. Kaupan peruuntuessa tarjoajasta johtuvasta syystä varausmaksua ei palauteta.
- Kaupunki tekee myyntipäätöksen tontin myymiseksi korkeimman hyväksytyt tarjouksen tehneelle varausmaksun maksaneelle ostajataholle. Myytävästä tontista on tehtävä kaupan kuukauden sisällä myyntipäätöksen tultua voimaan. Myyntipäätöksessä ostajaa veloitetaan maksamaan 15 %:n suuruinen käsiraha tarjouksen mukaisesta kauppahinnasta kaupantekoon mennessä. Jäljellä olevasta kauppahinnasta on maksettava 50 % 30.5.2021 mennessä ja loppukauppahinta 30.11.2021 mennessä.
- Maksamatta olevalle kauppahinnalle ostaja maksaa kolmen (3) prosentin suuruisen koron kauppakirjan allekirjoittamispäivästä maksupäivään saakka. Mikäli loppukauppahintaa ei makseta viimeistään 30.11.2021, ostajan on maksettava viivästyneelle määrälle korkolain mukainen viivästyskorko eräpäivästä maksupäivään saakka. Omistusoikeus tonttiin siirtyy, kun kauppahinta on kokonaisuudessaan maksettu. Kauppakirjaan kirjattuina ostajan velvoitteina ovat myös tarjouskilpailussa esiin tuodut rakentamisvelvoiteajat, asuntojen keskikokovaatimukset ja taidehankinnat. Muut kaupan ehdot ovat normaaleja kaupungin noudattamia kiinteistökaupan ehtoja.

