

KOLJONVIRRANTIEN VARREN LIIKEKORTTELIN AVOIN TONTINLUOVUTUSKILPAILU

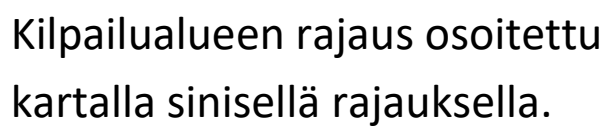
HAKUOHJE

HAKUAIKA PÄÄTTYY 1.11.2021



SISÄLLYSLUETTELO

1. HAKUOHJE
2. HAKUMENETTELYN TAVOITTEET
3. TONTTIEN MYyntIPERUSTEET
4. VALINTAKRITEERIT
5. TEKNISET TIEDOT
6. EHDOTUSTEN LAADINTAOHJEET
7. TOIMENPITEET KILPAILUN JÄLKEEN



3

tontteineen ei kuulu kilpailualueeseen, mutta hakijan eduksi katsotaan, jos Kivikoulun kortteli otetaan mukaan ehdotukseen ja hakija esittää sille alueen luonnetta tukevan toiminnon.

Kilpailun tavoitteena on saada Iisalmen keskustan liiketonttitarjontaan laadukas toteutus. Kilpailulla etsitään toimijoita, joka kehittää alueesta toimivan liiketonttikokonaisuuden yhdessä asiantuntijatiiminsä (arkkitehdit, rakentajat ja rakennuttajat) kanssa. Tämän työtavan tarkoituksena on alueen kokonaisvaltainen toteuttaminen, korkea laatu, toteutusajan lyhentäminen ja tarkoituksenmukaisuus.

Toteuttaja valitaan laatuarvioinnin perusteella.

Valintakriteerit ovat: 1.Toiminnan laatu (45%), 2. Investointi ja toteuttamisaikataulu (15 %), 3. Suunnittelijavalinta (10 %) ja 4. Tonttialueesta tarjottu hinta €/m² (30 %).

Tonttialueiden rajaaminen ja käyttötarkoitus ovat oleellinen osa ratkaisua. Myytävä tonttialue määritellään asemakaavan pohjalta laadittavan tonttijaon yhteydessä. Suunnittelualueen rakennettava tontti/tontit varataan ja myydään hakumenettelyn tulosten perusteella. Tonttialueet myydään valitulle toimijalle/valituille toimijoille asemakaavan saatua lainvoiman. Valitulle toimijalle/Valituille toimijoille myönnetään aluetta koskeva toimija- ja suunnitteluvaraus ja heidän kanssaan tehdään yhteistoiminta- ja laatusopimukset.

Kilpailun voittajat sitoutuvat 20 000 euron kumppanuusmaksuun, joka hyvitetään tontinluovutuksen yhteydessä.

Aikataulu

Hakumenettely alkaa	30.8.2021
Kysymysten jättö	13.9.2021
Vastaukset kysymyksiin	20.9.2021
Hakumenettely päättyy	1.11.2021
Valinta ja tulosten julkistaminen	24.11.2021

Kysymykset osoitetaan arviointiryhmän sihteerille kiinteistöinsinööri Sirkku Elorannalle sähköpostitse: sirkku.eloranta@iisalmi.fi tai kirjallisesti kirjeellä: Iisalmen kaupunki/ Tonttipalvelut/ Sirkku Eloranta, PL 10, 74101 IISALMI. Määräajan jälkeen toimitettuihin kysymyksiin ei vastata.

Vastaukset kysymyksiin annetaan 20.9.2021 mennessä Iisalmen kaupungin tontinluovutuskilpailun internetsivuilla.

1.2 Hakemuksen jättäminen

Hakumenettely päättyy 1.11.2021 klo 15.00, johon mennessä hakemukset tulee jättää osoitteeseen:

Iisalmen kaupunki/ Kirjaamo, PL 10, 74101 IISALMI

tai jätettävä todistettavasti postin tai muun kuljetuslaitoksen toimitettavaksi saman päivän aikana. Kuoreen merkintä ”Koljonvirrantien varren tontinluovutuskilpailu II”. Kaupunki hylkää hakemuksen, jos se saapuu myöhässä tai ei vastaa asetettuihin tavoitteisiin (hakuohje kohta 2.).

Hakijan jättäessä kilpailuehdotuksensa sähköisesti, tulee hakijan lähettää sähköposti: nimimerkillä laadittu kilpailuehdotus, josta on poistettu tekijän tunnistetiedot. Kilpailuehdotuksen mukana toimitetaan kirjekuoreen tulevat tiedot erillisenä tiedostona. Kilpailun järjestäjä huolehtii kilpailusalaisuuden säilymisestä kilpailutöiden vastaanottamisen yhteydessä. Sähköisesti jätettävä tarjous tulee toimittaa osoitteeseen: kirjaamo@iisalmi.fi nimellä ”Koljonvirrantien varren tontinluovutuskilpailu II”. Sähköisesti jätetyn tarjouksen perilletulo tulee varmistaa hakijan toimesta.

Yhteyshenkilö: Sirkku Eloranta, sirkku.eloranta@iisalmi.fi, puh. 040 355 1838

Kilpailu on salainen

Kilpailu on hakuvaiheessa salainen. Kaikki piirustukset ja asiakirjat on varustettava kilpailutiimin nimimerkillä. Kilpailuehdotuksen mukana on lähetettävä kilpailuehdotuksen nimellä varustettu ja suljettu kirjekuori, jonka sisällä on:

1. kilpailuun osallistuvan rakennuttajayrityksen nimi, yhteyshenkilön nimi ja yhteystiedot (postiosoite, puhelinnumero, sähköpostiosoite) suunnittelijoiden nimet ja yhteystiedot (postiosoite, puhelinnumero, sähköpostiosoite).
2. kilpailuun osallistuvan tahon tonttialueesta tarjoaman hinnan.
3. asiakirjat, joista käy ilmi rakennuttajaosapuolen liikevaihto edelliseltä kolmelta vuodelta ja selvitys verojen ja ennakonpidätysten suorittamisesta sekä suunnittelijan pätevyys. Kuoreen ehdotuksen nimimerkki ja merkintä ”kelpoisuusehdot”

Kelpoisuusehdot tarkistetaan arviointityön suorittamisen jälkeen. Laatuarviointi tehdään ensin ja kuoret, joissa on tonttialueesta tarjottu hinta, avataan laatuarvioinnin jälkeen.

1.3 Arviointiryhmä

Arviointiryhmä koostuu Iisalmen kaupungin kaupunginhallituksen ja teknisen lautakunnan edustajista, kaupunginjohtajasta, teknisestä toimialajohtajasta, elinkeinojohtajasta, asemakaava-arkkitehdistä, kiinteistöinsinööristä, kaavoituspäälliköstä ja kaupungininsinööristä. Arviointiryhmän sihteerinä toimii kiinteistöinsinööri. Arviointiryhmä voi käyttää lisäksi rakennustekniikan ja rakennuskustannusten asiantuntijoita sekä mahdollisesti muita asiantuntijoita. Arviointiryhmä voi halutessaan kuulla myös hakijoita. Arviointiryhmä arvioi ehdotukset. Arviointi sisältää ehdotuskohtaisen kirjallisen arvioinnin ja sitä

täydentävän taulukon. Arviointiryhmä tekee tekniselle lautakunnalle esityksen yhteistyökumppanista. Tekninen lautakunta tekee varauspäätöksen.

1.4 Hakumenettelyn hyväksyminen ja säännöt

Hakuohjelma liitteineen on maksuton. Ne ovat ladattavissa internetistä Iisalmen kaupungin internetsivuilta www.iisalmi.fi/tontinluovutuskilpailu. Verkkosivujen välityksellä jaetaan kaikki hakuun liittyvä tieto.

Hakumenettelyohjelman voi myös hakea Iisalmen kaupungin infosta.

Hakumenettelyohjelma liitteineen on tontinluovutusmenettelyn järjestäjätahon hyväksymä.

Hakumenettelyssä noudatetaan tämän ohjeen mukaisia sääntöjä, jotka kilpailija osoittaa hyväksyvänsä osallistuessaan.

Kilpailun järjestäjä pidättää oikeuden olla hyväksymättä yhtään ehdotusta sekä pyytää suunnitelmiin tarkistuksia.

Osallistujille ei makseta kilpailuehdotuksen suunnittelutyöstä palkkiota.

Kilpailun järjestäjä ei vakuuta eikä palauta ehdotuksia.

Työyhteenliittymän nimettyjä rakennuttaja- ja pääsuunnittelijaosapuolia ei saa vaihtaa kesken työn ilman tilaajan hyväksyntää. Kilpailun järjestäjä varaa oikeuden varmistaa suunnitelman laadun säilyminen suunnittelutyön myöhemmissä vaiheissa.

Rakennuttajaosapuolelta vaaditaan riittäviä taloudellisia toimintaedellytyksiä. Verot ja ennakonpidätykset tulee olla suoritettuna.

Esitetyssä työryhmässä tulee olla A-vaativuusluokan rakennussuunnittelupätevyyden omaava pääsuunnittelija.

2 TAVOITTEET

Tontinluovutusmenettelyn päätavoitteena on luoda toimiva liiketonttikokonaisuus, sitä tukevia toimintoja ja toiminnallisesti tarkoituksenmukaista kaupunkirakennetta, joka käyttää hyväkseen alueen mahdollisuudet sen paikallista ominaislaatua ymmärtäen ja korostaen.

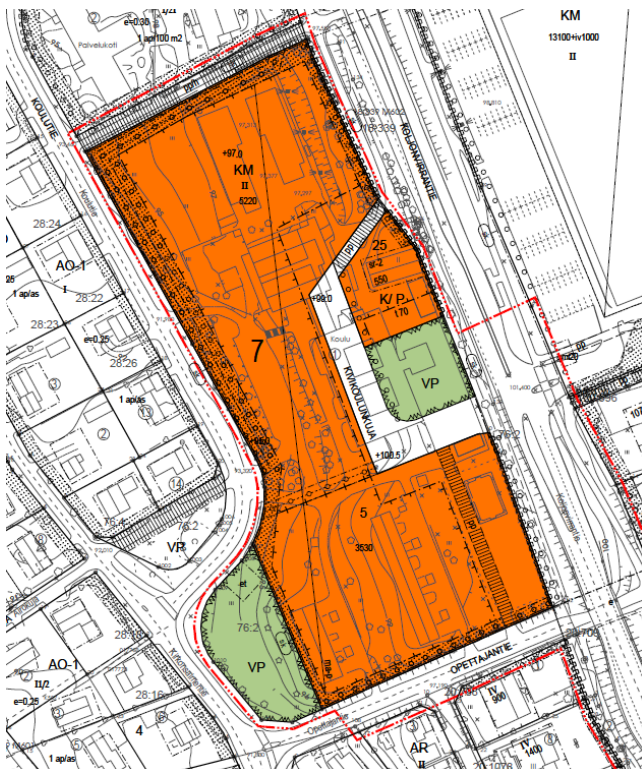
Tavoitteena on, että uusi liikerakentaminen, massoiltaan ja sijoittelultaan luo uutta hyvää kaupunkiympäristöä.

Suunnittelualue on osa tärkeää kaupungin sisään tulonäkymää pohjoisesta keskustan suuntaan ja suunnitelman tulee toteutuessaan muotoutua toimivaksi osaksi lisalmen kaupunkikeskustan näkymiä.

Pysäköintiratkaisun tulee olla kaupunkikuvallisesti korkeatasoinen. Tontille tulee sijoittaa kaikki vaadittavat pysäköintipaikat. Pysäköinti voidaan ratkaista joko kokonaan rakenteellisesti, osittain maanalaisena tai maantasossa. Pysäköinnin mitoitusperusteena käytetään päivittäistavarakaupan osalta 1 ap/30 k-m², muu liike- ja toimistorakentaminen 1 ap/ 70 k-m².

Tontti on osoitettu asemakaavan muutoksessa yhtenä tonttina, mutta se voidaan osoittaa kahteen tai kolmeen osaan ratkaisusta riippuen. Tarjota voi myös pienempää osa-aluetta tonttialueesta. Kilpailualue käsittää asemakaavaratkaisun mukaisen Kivikoulunkujan länsipuolelle sijoittuvan korttelialueen keski- ja pohjoisosan. Kirkonsalmen kivikoulu muodostettavine tontteineen ei kuulu kilpailualueeseen, mutta hakija voi halutessaan esittää Kivikoululle ja sen korttelialueelle kokonaisuuteen soveltuvia toimintoja. Hakijan eduksi katsotaan se, jos myös Kivikoulun kortteli on mukana ehdotuksessa.

Kaava



3 VALINTAKRITEERIT

Ehdotukset arvioidaan seuraavilla kriteereillä:

3.1 Toiminnan laatu (45 %)

Toiminnan soveltuvuus ympäristöön, toimintoihin, kaupunkikuvaan ja paikallisiin olosuhteisiin.

Kriteeri Kivikoulun korttelin sisällyttämiseksi ratkaisuun korkeintaan 5 %.

3.2 Investointi ja toteuttamisaikataulu (15%)

Toteuttamiskelpoisuus, toteutuksen aikataulu, varmuus ja mahdollinen vaiheittaisuus

Toteutustapa

Toteuttajan/investoijan riittävät taloudelliset toimintaedellytykset hankkeen toteuttamiseen

3.3 Suunnittelijavalinta (10 %)

Suunnittelijalta vaaditaan A-luokan suunnittelijapätevyys sekä arvostetaan kokemusta vastaavista hankkeista. Kokemus vaikuttaa pisteitä korottavasti.

3.4 Tonttialueesta tarjottu hinta €/m² tai asumisen osalta €/k-m² (30%)

Pohjahinta 27 €/tontti-m²

4 TONTTIEN/TONTIN MYYNTIPERUSTEET

Lisäksi päätetään, että myöhemmin hyväksyttävän asemakaavan mukaisen tonttien luovutusehdotukseen hyväksytään seuraavat ehdot:

- Tarjottu hinta korjataan luovutushetken hintatason elinkustannusindeksin muutosta vastaavaksi.
- Toteutusaika tonteille on 2-4 vuotta ratkaisusta ja rakentamisen määrästä riippuen asemakaavan laillistumisesta lukien. Toteutusajasta sovitaan valinnan yhteydessä. Toteutusaikataulu riippuu esitetystä suunnitelmasta, markkinoista ja vallitsevista olosuhteista. Muutoin tontinluovutus tapahtuu kaupunginvaltuuston hyväksymien tonttien luovutusehtojen mukaan viimeistään vuonna 2024.

5 TEKNISET TIEDOT

5.1 Hakumenettelymateriaali

Hakumenettelymateriaali on ladattavissa osoitteesta www.iisalmi.fi/tontinluovutuskilpailu.

Hakumateriaalin käyttöoikeus on rajattu tähän kilpailuun.

Hakumenettelyohjelma

Hakuohje

Kaavoitustilanne

Ote_kaavoitustilannekartta (pdf)

Ote_ajantasakaava (pdf)

AK378_Koljonvirrantienvarsi2_kaavaselostus_sis.liitteet (pdf)

AK378_Koljonvirrantienvarsi2_KAAVA

Ote_Iisalmen_keskustaseudun_OYK (pdf)

Ote_viheraluejärjestelmä_osa-alue2 (jpg)

P-S Maakuntakaava: <https://www.pohjois-savo.fi/aluesuunnittelu>

Kartat

Suunnittelualueen_rajaus (pdf)

Pohja_ja_kiinteistökartta (dwg)

Ote_opaskartta (pdf)

Johtokartat

Johtokarttatuloste (pdf)

Kantakartta.zip (dwg, sis. pohja-ja kiinteistökartta ja vesihuolto)

Pohjatutkimus

Kairauspisteet_ja_kairausdiagrammit (pdf)

Valokuvia

Ilmakuva_1000_2017 (pdf)

Ilmakuva_2000_2017 (pdf)

Viistokuva1-6 (jpg)

Iisalmen kaupunki

Tehdyt päätökset pysäköinti: Ote_kh_4.9.2006_343, Ote_kh_15.2.2010_68

<https://www.iisalmi.fi/Suomeksi/Kaupunki-Info/Kaupunkistrategia>

6 EHDOTUSTEN LAADINTAOHJEET

Vaadittavat asiakirjat

Kilpailu käydään suomen kielellä.

1. Hakemusselostus

Selostuksessa on esitettävä mm. kokonaislaskelma kerrosalasta ja pysäköintipaikkamäärästä.

2. Asemapiirustus 1:500

Asemapiirros kilpailualueesta ja sen liittymisestä ympäristöön. Kuvasta tulee käydä ilmi rakennusosien kerrosalaluokitus, kerrosala sekä pysäköinnin järjestäminen ja vaaditut autopaikkamäärät. Myös maanpinnan suunnitellut korkotiedot ja mahdolliset tukimuuri yms. ratkaisut tulee esittää asemapiirroksessa.

3. Suunnittelualueen vaiheistaminen

4. Liikennelähtökäsit ja pysäköinti

5. Muu selventävä materiaali

7 TOIMENPITEET KILPAILUN JÄLKEEN

Lisalmen kaupunki varaa tontit tontinluovutusta varten voittaneille suunnittelu- ja toteutusryhmille. Kaupunki laatii jatkosuunnittelun aikana yhteistyössä voittaneiden tahojen kanssa kilpailuehdotusten pohjalta tonttijaon. Tonttijaon laadinnassa on noudatettava maankäyttö- ja rakennuslain velvoittavia säännöksiä.

Tonttijaon lopullisen sisällön ja laadun ratkaisee kaupunki. Valittavien suunnittelu- ja toteutusryhmien on varauduttava jatkosuunnittelun aikana sovittamaan suunnitelmiaan yhteen alueen muiden toteuttajien kanssa parhaan lopputuloksen saavuttamiseksi. Jatkoneuvottelut voittajan/voittajien kanssa sekä suunnitelmien tarkistaminen tulee saada valmiiksi siten, että tonttijako on hyväksytty vielä vuoden 2022 alkupuoliskon aikana. Tontit ovat rakennettavissa aikaisintaan vuonna 2022.

Kaupunginvaltuuston asemakaavan hyväksymispäätöksestä on valitettu Itä-Suomen hallinto-oikeuteen.

Osa uusien liikennejärjestelyjen kustannuksista jyvitetään valittujen toimijoiden kesken.

Tarvittaessa lisalmen kaupungilla on kilpailun järjestäjänä oikeus pyytää suunnittelu- ja toteutusryhmältä selvityksiä toteutusorganisaation taloudellisista ja teknisistä edellytyksistä sekä referensseistä tai muita ehdotusta tarkentavia tietoja. Ellei jatkoneuvotteluissa tai suunnitelmien tarkistamisessa päästä yhteisymmärrykseen määräaikaan mennessä, yhteistyö sopimusta koskevalla tontilla päättyy kyseisen tontin voittajan kanssa ilman erillistä irtisanomista.