

Penttilänrannan tontinluovutuskilpailu



Joensuun kaupunki

17.5.2017

Sisällys

1	JOHDANTO	2
2	TAUSTA	2
3	KILPAILUKUTSU	2
3.1	LÄHTÖTIETOJA	3
3.2	ARVIINTIRYHMÄ	4
3.3	AIKATAULU	4
3.4	KILPILUOHJELMAN LIITTEET	5
4	KILPILUUN OSALLISTUMINEN	5
4.1	PÄÄTOTEUTTAJAN VÄHIMMÄISVAATIMUKSET	5
4.2	KILPILUEHDOTUKSEN TEKEMINEN	5
4.3	KILPILUEHDOTUKSEN SISÄLTÖ	5
4.4	KYSYMYKSET	6
5	KOHDETIEDOT	6
6	TARJOUSTEN ARVIOINTI	8
7	JATKOTOIMET	9

1 JOHDANTO

Tämä tontinluovutuskilpailu koskee yhtä Joensuun Penttilänrannan 1. asemakaavassa osoitettua kerrostalotonttia.

Kilpailun tarkoituksena on hakea toteuttajia, jotka kykenevät laadukkaaseen suunnitteluun ja toteutukseen.

Toteuttaja laatii valitsemalleen kohteelle suunnitelmaluonnoksen kilpailuohjelman mukaisesti. Toteuttajan valinta tehdään suunnitelmaluonnoksen perusteella.

Tavoitteena on löytää kaupunkikuvallisesti, arkkitehtonisesti ja asuinmiljöön kannalta laadukas sekä talo- että asuntotyyppiltään monipuolinen ja innovatiivisia ratkaisuja sisältävä suunnitelma toteutettavaksi.

2 TAUSTA

Penttilänrannan alueella on pidetty ensimmäinen tontinluovutuskilpailu 2011. Tällöin kilpailussa oli mukana seitsemän kohdetta. Rakentaminen alueella on edennyt jopa suunniteltua nopeammin. Tällä hetkellä alueella on rakenteilla seitsemän kerrostaloa.

Penttilän alueen rakentaminen on painottunut pieniin asuntoihin ja tällä kilpailulla pyritään turvaamaan myös perheasuntojen rakentuminen Penttilän alueelle. Tämän vuoksi kilpailuohjelmassa on määritetty rakennettavien asuntojen keskikoko.

Joensuun kaupunkiseudun kasvustrategiassa Joensuun seudun visiona on olla kansainvälisesti tunnustettu alue, jossa on sekä voimakkaasti kasvava elinkeinoelämä että houkutteleva elinympäristö. Elinkeinoelämän osalta tavoitteena on yritysten kansainvälistyminen, kasvu ja kehittyminen. Joensuun kaupunki edesauttaa tavoitteiden täyttymistä avaamalla kaupungin toimintaan liittyviä kohteita uuden liiketoiminnan kehittämiseksi. Kohteissa yrityksiä haastetaan luomaan uusia innovatiivisia erilaisten yritysten palveluista ja tuotteista muodostettuja ratkaisuja ja tuotteita niin kotimaisille kuin kansainvälisille markkinoille. Tämän myötä kaupungin asukkaille ja yrityksille syntyy mahdollisimman toimivia ja viihtyisiä asuin- ja työpaikka-alueita sekä laadukkaita ja kustannustehokkaita palveluja.

3 KILPAILUKUTSU

Joensuun kaupunki järjestää tontinluovutuskilpailun Penttilänrannasta luovutettavan kerrostalotontin toteuttajan valitsemiseksi.

Tämä kilpailuohjelma on hyväksytty Joensuun kaupungin kaupunkirakennelautakunnassa 23.5.2017 § 146.

Kilpailu on avoin kaikille kilpailuohjelman ehdot täyttävälle tarjoajille.

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

Kilpailun kohde:

Tontinluovutuskilpailu koskee Joensuun Penttilänrannan alueella korttelin 94 tonttia 3. os. Penttilänkulma 6 (kiinteistötunnus 167-16-94-3).

Tontti sijaitsee Penttilänkulma-kadun varrella. Kyseiselle kadulle on jo rakennettu kunnallistekniikka, mutta katu on viimeistelemätön. Tontin ja Pielisjoen väliin rakennetaan vuoden 2017 kesän aikana rantapenger, jonka päälle rakennetaan lähi-vuosina rantaraitti.

Kilpailun tarkoitus:

Kilpailun tarkoituksena on löytää tontille kaupunkikuvallisesti, arkkitehtonisesti ja toiminnallisesti korkeatasoinen ja toteuttamiskelpoinen ratkaisu. Kilpailussa tavoitellaan uusia innovatiivisia asumisen ja rakentamisen ratkaisuja.

Hinta ei ole kilpailussa arvioitava tekijä. Tontin luovutushinta on määritetty ennakoon.

Toteuttaja voi olla yksittäisen yrityksen lisäksi myös toteuttajayhteenliittymä, jossa voi olla nimettynä useampia tahoja.

Toteuttajayhteenliittymän osalta hakemuksessa tulee kuvata:

- Toteuttajayhteenliittymän päätoteuttajan rooli ja asema kehittämisessä
- Toteuttajayhteenliittymän osapuolten sitoutuminen ja sopimuksen sisältö
- Toteuttajayhteenliittymän osapuolten referenssit ja osaaminen suhteessa kohdan 4 ”Innovatiiviset ratkaisut” sisällöllisiin teemoihin

Tontinluovutuskilpailua varten yrityksille järjestetään infotilaisuuden yhteydessä vapaaehtoinen tapaamistilaisuus, johon kutsutaan yrityksiä ja organisaatioita eri toimialueilta. Tilaisuuden tarkoituksena on mahdollistaa toimijoiden verkottuminen, innovaatiotoiminnan kehittäminen ja toteuttajayhteenliittymien muodostumisen edesauttaminen.

3.1 LÄHTÖTIETOJA

Tontin myyntihinta

Tontin myyntihinta on 1.300.000 euroa. Kaupunkirakennelautakunnan tehtyä päätöksen tontin kilpailun voittajasta ja tontin myynnistä, on varausmaksua maksettava 50.000 € kahden viikon kuluessa päätöksen tekemisestä. Varausmaksu hyvitetään osana kauppahintaa.

Kauppakirja on allekirjoitettava kuukauden kuluessa siitä, kun kaupunkirakennelautakunnan myyntipäätös on saanut lainvoiman. Kaupantekotilaisuudessa on kauppahinnasta maksettava 600.000 euroa ja loppukauppahinta 700.000 euroa tulee maksa vuoden kuluttua kauppakirjan allekirjoittamisesta.

Asuntojen koko ja rakennusaika

Asuntojen keskikoon on oltava kerrostalossa vähintään 55 huom². Jokaisesta huoneistoneliömetrin poikkeamasta keskikoosta alaspäin peritään sopimussakkoa 20.000 €. Huoneistoneliömäärät tarkistetaan rakennusluvan myöntämisen yhteydessä.

Kolmen vuoden kuluttua kauppakirjan allekirjoittamisesta on oltava rakennettuna 60% asemakaavan mukaisesta rakennusoikeudesta. Rakennuksen lopputarkastus tulee olla tehtynä. Jokaista rakennusvelvoiteajan ylittävää kuukautta kohden peritään sopimussakkoa 5.000 €. Kohteen tulee olla kokonaisuudessaan toteutettuna viiden vuoden kuluessa. Kohteen toteuttamattomuus tämän ajan kuluessa on este tontin saamiseen Penttilänrannan alueelta niin kauan kuin kohde on kesken.

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.

3.2 ARVIOINTIRYHMÄ

Kilpailuehdotuksen arviointiryhmään kuuluvat:

Kaavoituspäällikkö	Juha-Pekka Vartiainen, pj.
Kaavoitusarkkitehti	Antti Rissanen
Kaupungingeodeetti	Timo Lajunen
Kehittämispäällikkö	Sami Ruotsalainen
Lupa-arkkitehti	Petri Enqvist
Maankäyttöinsinööri	Kalle Sivén
Projektipäällikkö	Tero Toivanen

3.3 AIKATAULU

Rakentajille, yrityksille ja eri toimialueiden organisaatioille järjestetään **info- ja tapaamistilaisuus Joensuun Tiedepuistolla maanantaina 5.6.2017 klo 12.30-14.30.**

Kilpailuaika päättyy torstai 31.8. klo. 14.00, mihin mennessä kilpailuasiakirjat on toimitettava osoitteeseen:

Joensuun kaupunki
Kaupunkirakennepalvelut
Muuntamontie 5
80100 Joensuu

Asiakirjat on toimitettava suljetussa kirjekuoressa, johon on merkittävä ”Penttilän rannan tontinluovutuskilpailu.

3.4 KILPAILUOHJELMAN LIITTEET

- Penttilänrannan 1. asemakaava liitteineen (KV 18.4.2011 § 53)
- Penttilänrannan hankesuunnitelma (2008)
- Penttilänkylmä-kadun katusuunnitelma (2011)
- Penttilänrannan kunnostus, Pilaantuneen maaperän kunnostuksen yhteenveto 2009-2012
- Maaperäselvitys (1984)

Liitteet ovat ladattavissa internetistä osoitteessa:

<http://www.joensuu.fi/tontinluovutuskilpailu>

4 KILPAILUUN OSALLISTUMINEN

4.1 PÄÄTOTEUTTAJAN VÄHIMMÄISVAATIMUKSET

- Yrityksen tulee olla merkitty kaupparekisteriin.
- Yrityksen tulee olla hoitanut kaikki tilaajavastuulain mukaiset velvoitteet.
- Yritys, jolla on rakentamaton kaupungin luovuttama kerrostalotontti tai tonttivaraus Penttilän kaupunginosan alueella ei voi osallistua kilpailun. Tonttia, jolla rakennuksille on myönnetty rakennuslupa ja rakentamisen aloituskokous on pidetty, ei pidetä rakentamattomana.
 - o Tavoitteena on varmistaa luovutettavien tonttien rakentuminen kohtuullisessa ajassa.

Kilpailuehdotukseen tulee liittää todistukset em. vaatimusten täyttymisestä (mm. kaupparekisteriote, verovelkatodistus).

Mikäli jokin vähimmäisvaatimus ei toteudu, aiheuttaa se kilpailuehdotuksen välittömän hylkäyksen.

4.2 KILPAILUEHDOTUKSEN TEKEMINEN

Suunnittelukohde on vaativuusluokaltaan vaativa suunnittelutehtävä.

Kilpailuehdotus toimitetaan suljetussa kirjekuoressa olevalla muistitikulla.

Kilpailuehdotuksista ei kaupungin taholta makseta mitään korvauksia.

Kilpailun järjestäjä pidättää oikeuden hylätä saamansa tarjoukset.

4.3 KILPAILUEHDOTUKSEN SISÄLTÖ

Laaditun kilpailuehdotuksen tulee sisältää **idealuonnokset** rakentamisesta kohteessa ja kuvauksen kohteen sisältämisestä innovatiivisista ratkaisuksista. Kilpailun jälkeen käydään tarkentavat neuvottelut kaupunkirakennepalveluiden kanssa, jotta toteut-

tajat voivat suorittaa kohteiden toteutussuunnittelun. Lisäksi on esitettävä tiedot hankkeelle nimettävästä vastuuhenkilöstä sekä pääsuunnittelijasta.

Tarjouksen edellytetään sisältävän vähintään seuraavia asiakirjoja:

1. 3D-havainne-aineisto esittely- ja katselukäyttöön soveltuvassa muodossa ja tarjoajan valitsemat malliin perustuvat perspektiivikuvat. Lisäksi kaupungille toimitetaan 3D-aineisto IFC-standardin mukaisessa muodossa käytettäväksi kaupungin 3D-kaupunkimallissa.
2. Muu suunnitelma-aineisto, jonka on sisällettävä asemapiirustus, kaaviomaiset pohjapiirrokset, alueleikkaukset rakennuksesta ja tontista ja julkisivut. Asemapiirustukseen sisällytetään kohteen määrätiedot (bruttoala, kerrosala, huoneistoala, huoneistotyytit ja lukumäärät, huoneistojen keskikoko, autopaikka- ja polkupyöräpaikkalaskelma).
3. Kohteeseen sisältyvien innovatiivisten ratkaisujen kuvaus sanallisesti ja tarvittaessa kuvin ja kaavioin. Ratkaisujen toteuttamiseen valitut mahdolliset kumppanit esitellään. Lisäksi kuvataan yleispiirteisesti kohteen rakentamistapa muilta osin.

Kaikki aineisto on oltava sähköisessä muodossa muistitikulla. Kilpailuehdotuksia ei saa toimittaa paperikopioina.

4.4 KYSYMYKSET

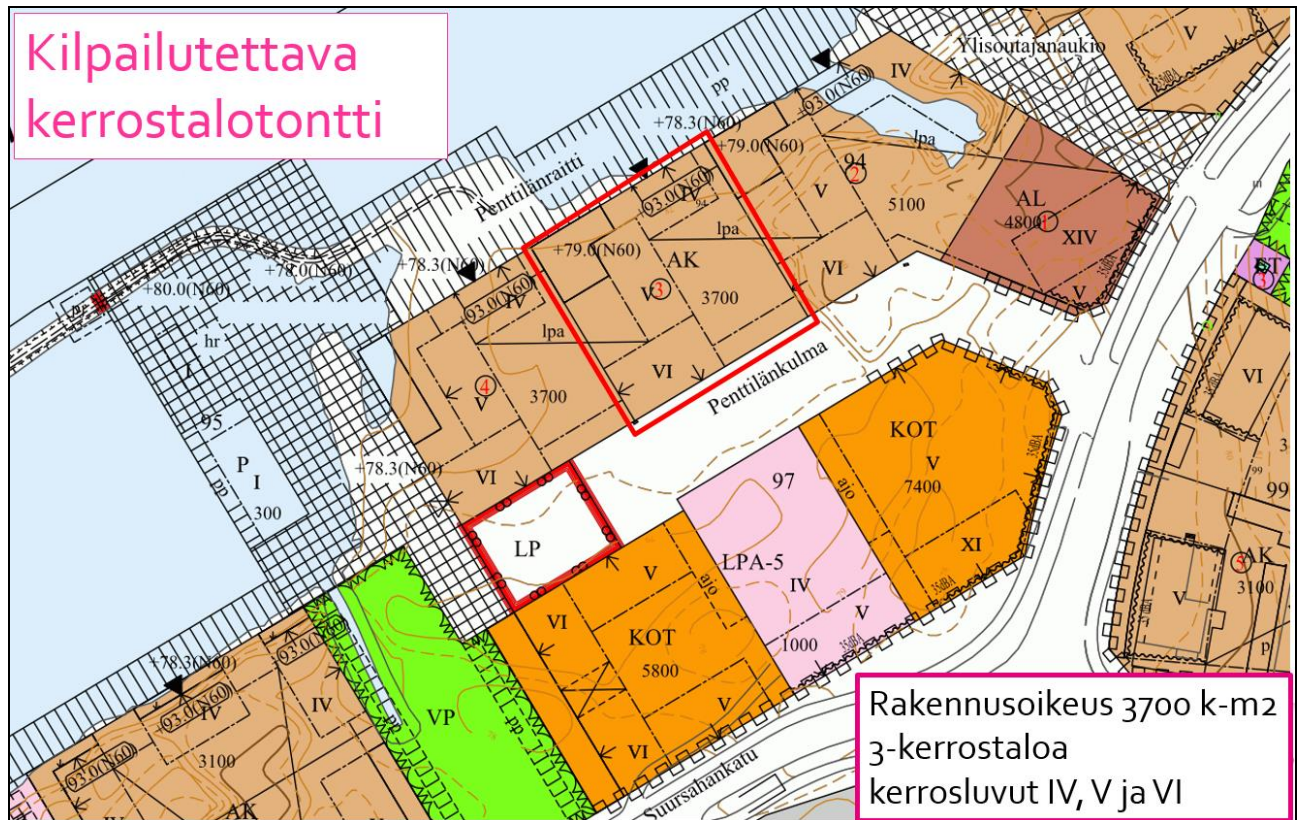
Toteuttajat voivat tehdä kysymyksiä kilpailuun liittyen. Kysymykset on toimitettava sähköpostilla otsikolla **”Tontinluovutuskilpailu”** viimeistään **9.6.2017 klo 15.00** osoitteeseen: kaupunkirakenne@jns.fi

Kaikki kysymykset ja arvosteluryhmän vastaukset julkaistaan kilpailun nettisivuilla viimeistään **17.6.2017 klo 12.00**. Kysymysten esittäjiä ei mainita.

5 KOHDETIEDOT

Kilpailutettava tontti on osoitettu Penttilänranta I-asemakaavassa. Kaavakartta määräyksineen on kokonaisuudessaan kilpailun lähtötiedoissa.

Kilpailutettavan kerrostalotontin rakennusoikeus on 3700 k-m². Tontille on osoitettu 3 rakennusala 4-, 5- ja 6-kerroksisten kerrostalojen rakentamiseksi.



Joensuun kaupungin viimeaikoina 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 toteutustoiimiin 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.”

6 TARJOUSTEN ARVIOINTI

Kilpailuehdotusten arviointi on jaettu kahteen osaan:

Rakennusten arkkitehtuuri sekä rakennusten ja pihojen toiminnollisuus ja soveltu- vuus ympäristöön **0-20 pistettä**

Tontin uudet rakennukset ja rakennelmat muodostavat yhden osan Penttilänrannan uudesta jokijulkisivusta. Ehdotuksen onkin sovelluttava erinomaisesti Penttilänrannan muihin rakennuskohteisiin, jotka on jo rakennettu tai ovat vasta suunnitteluvaiheessa. Ehdotuksessa on kiinnitettävä erityistä huomiota Pielisjoen jokijulkisivun laadukkaaseen käsittelyyn. Ehdotuksen on oltava joensuulaisittain ennennäkemätöntä, mutta samalla paikkaan sopivaa, kestävää ja laadukasta arkkitehtuuria. 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.

Ehdotuksessa on kiinnitettävä huomiota piha-alueiden ja yhteistilojen viihtyisyyteen ja käytettävyyteen sekä laadukkaaseen toteutukseen. Pihatilojen on liityttävä luontevasti myös kaikkiin tontin yhteistiloihin. Rakennusten porrashuoneiden on oltava valoisia ja avaria, asuntopohjien oivaltavia ja monipuolisia. Kohteen asuntojakauman on oltava monipuolinen. Ehdotuksen on sovelluttava mahdollisimman monelle ikäryhmälle. Ehdotuksessa on kiinnitettävä huomiota asunnoista ja yhteistiloista aukeaviin näkymiin. Penttilänraittia vasten olevien tilojen on oltava houkuttelevia ja luonteeltaan raitille avautuvia. Laajemmin Penttilän aluetta palvelevia tiloja arvostetaan.

Innovatiiviset ratkaisut

0-10 pistettä

Kohdetta tulee käyttää uusien innovaatioiden kehitysalustana. Innovatiiviset ratkaisut voivat liittyä kohteessa mihin tahansa elinkaaren vaiheeseen suunnittelusta rakentamiseen ja ylläpitoon. Innovaatioita haetaan erityisesti rakentamiseen ja -materiaaleihin, energiaan- ja kierrätykseen, asumisviihtyisyyteen- ja helppouteen, yhteisöllisyyteen niin kohteen sisällä kuin laajemmassa näkökulmassa, uusiin palveluihin ja liiketoimintapotentiaaliin merkittäviin ratkaisuihin.

Ratkaisujen tulee olla toteuttamiskelpoisia ja niiden on noudatettava yleisiä rakennusteknisiä vaatimuksia ja oltava hyvien eettisten käytäntöjen mukaisia.

Innovatiivisten ratkaisujen arviointikriteereinä ovat:

- keskeiset ehdotukset toteutettavan kohteen sisältöteemoiksi (uudet kehitettävät palvelut ja tuotteet, joissa toteuttaja/yhteenliittymä hyödyntää kohdetta)
- ehdotettujen sisältöteemojen toteutuksen aikataulu ja vaiheistus
- arvio em. sisältöteemojen kotimaisesta ja erityisesti kansainvälisestä liiketoimintapotentiaalista

- arvio toteuttajaosapuolten panostuksista kohteessa tehtävään kehitystyöhön

7 JATKOTOIMET

Kilpailun voittajan kanssa tehdään kauppaa tontista viimeistään lokakuussa 2017. Lopulliset suunnitelmat tulee hyväksyttää ennen kauppaa.