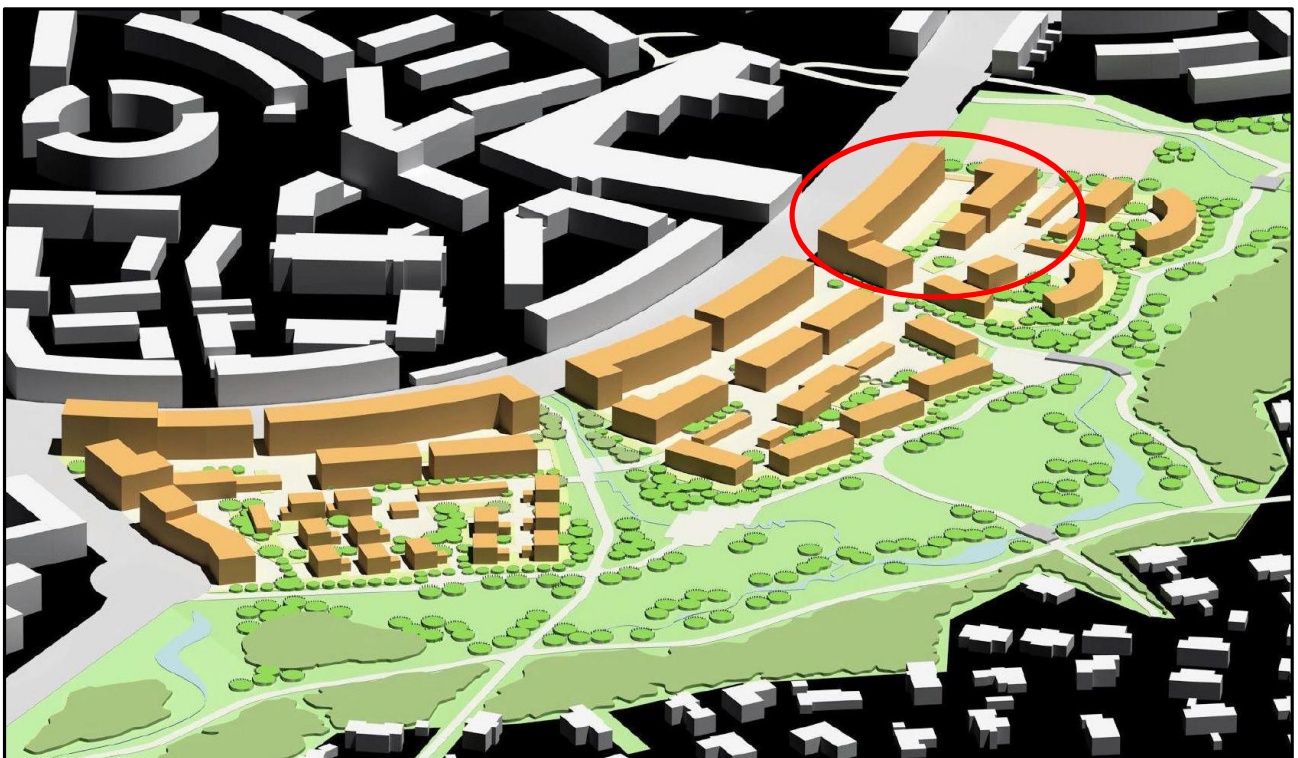


KUNINKAANTAMMEN PUUKERROSTALOTONTTI

HAKUOHJE



Helsingin kaupunki

Kaupunkiympäristön toimiala

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit

5.6.2018

SISÄLLYSLUETTELO

TONTIN 33402/1 LUOVUTUSTA JA TOTEUTUSTA KOSKEVAN HAKUMENETTELYN KÄYNNISTÄMINEN.....	2
TOTEUTUKSEN SISÄLTÖ LYHYESTI.....	2
1. ILMOITTAUTUMISVAIHE.....	2
1.1 Ilmoittautumiskutsu.....	2
1.2 Ilmoittautuminen.....	3
1.3 Osallistumisehdot.....	3
1.3.1 Taloudellisten toimijoiden ammatti- ja/tai kaupparekistereihin kuulumista koskevat vaatimukset.....	3
1.3.2 Taloudellinen ja rahoituksellinen tilanne.....	4
1.3.3 Tekninen suorituskyky.....	4
1.3.4 Osapuoleksi valittavalta taloudellisten toimijoiden ryhmittymältä vaadittava oikeudellinen muoto.....	5
2. OSALLISTUMISHAKEMUKSEN JÄTTÄMINEN.....	5
2.1 Päätymisaika.....	5
2.2 Kysymysten esittäminen.....	5
2.3 Osallistumishakemuksen sisältö ja esitystapa.....	6
2.4 Osallistumishakemusten arviointi.....	6
3. SUUNNITELMIEN LAADINTAA KOSKEVAT VAATIMUKSET JA OHJEET.....	7
3.1 Asemakaava.....	7
3.2 Kaupunkikuva ja ympäristö.....	8
3.3 Rakennukset, rakennusoikeus, tilat ja huoneistojakauma.....	8
3.4 Perustamisolosuhteet.....	8
3.5 Kadut, kunnallistekniikka, liittymät.....	8
3.6 Energiatehokkuus ja uusiutuva energia.....	8
3.7 Ekologinen kestävyys, elinkaarikustannukset ja hyvä sisäilma.....	9
4. NEUVOTTELUVAIHE.....	9
4.1 Neuvottelujen tarkoitus.....	9
4.2 Neuvotteluihin kutsuttavat.....	9
4.3 Neuvottelujen ajankohta ja aiheet.....	9
5. HAKUOHJEEN ASIAKIRJAT.....	10
5.1 Hakuohjeen liiteasiakirjat.....	10
6. HAUN PÄÄTTYMINEN.....	10
6.1 Varauspäätöksen tekeminen tontista 33402/1.....	10

TONTIN 33402/1 LUOVUTUSTA JA TOTEUTUSTA KOSKEVAN HAKUMENETTELYN KÄYNNISTÄMINEN

Kaupungin maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelu järjestää rakennusalan toimijoille suunnatun avoimen hakumenettelyn, johon osallistujiksi toivotaan puurakentamiseen erikoistuneiden osaajien muodostamia tiimejä (yhteenliittymiä).

Helsingin kaupunginhallituksen päätöksen 25.8.2014 (836 §) mukaisesti Kuninkaantammen kerrostalotontti (A) 33402/1 toteutetaan puurakentamisen kehittämishankkeena. Toteuttaja valitaan neuvottelujen jälkeen hakuun mukaan ilmoittautuneiden ja määräaikaan mennessä osallistumishakemuksensa jättäneiden keskuudesta.

Hakumenettelyn kohteena on puukerrostaloja 5 000 k-m² toteutettuna uudisrakennushankkeena suunnitellulla tontilla 33402/1, jonka osoite on Kuninkaantammenkierto 19/ Asetelmankuja 2 / tai Asetelmankatu 2. Rakennusoikeus toteutetaan sääntelemättömänä vapaarahoitteisena kohteena.

Tontin 33402/1 varaajaksi ja toteuttajaksi tullaan esittämään käytävien neuvottelujen ja osallistujan laatimien viitesuunnitelmien ja näihin liittyvän hankeselostuksen sekä mahdollisen muun materiaalin perusteella hankkeen tavoitteet ja osallistujalle asetetut vaatimukset parhaiten täyttävää osallistujaa.

Kaupunki luovuttaa tontin 33402/1 vuokraamalla. Tontin vuokra-aika ulottuu 31.12.2080 asti ja tontin elinkustannusindeksiin sidottu vuosivuokra tulee olemaan vuokra-ajan alussa luokkaa 120 000 euroa (indeksin pisteluku 1944, 4/2018).

TOTEUTUKSEN SISÄLTÖ LYHYESTI

Tontin 33402/1 rakennushanke sisältää talojen ja tontin piha-alueen rakentamisen rakennuttajan tai rakentajan omien suunnitelmien pohjalta sekä rakennuttajatehtävät. Rakennushanke toteutetaan kokonaisvastuuperiaatteella. Rakennusoikeus tulee käyttää kokonaan. Kaupungin tavoitteena on, että tontin rakentamisen tulee alkaa vuoden 2019 aikana.

1. ILMOITTAUTUMISVAIHE

1.1 Ilmoittautumiskutsu

Hakumenettelyn tavoitteena on valita tontille 33402/1 rakennuttaja tai rakentaja, joka rakennuttaa, suunnitteluttaa ja toteuttaa arkkitehtuuriltaan, kaupunkikuvaltaan, asuttavuudeltaan ja teknisiltä ratkaisuiltaan korkeatasoisen puukerrostalokohteen.

Haku suunnataan ammattirakennuttajien tai -rakentajien (jäljempänä ”osallistuja”) kokoamille suunnittelijoiden, tuoteosatoimittajien ja urakointitahojen muodostamille moniammatillisille tiimeille/yhteenliittymille. Haku on samalla yleinen ja kaikille avoin.

1.2 Ilmoittautuminen

Osallistujien tulee ilmoittautua tähän menettelyyn sähköpostitse hakumenettelyn sihteerille, joka toimittaa ilmoittautuneille tämän hakuohjeen liitemateriaaleineen, katso alla kohta 5.1.

1.3 Osallistumisehdot

1.3.1 Taloudellisten toimijoiden ammatti- ja/tai kaupparekistereihin kuulumista koskevat vaatimukset

Osallistujan ja jokaisen tiimiin kuuluvan osapuolen tulee olla huolehtinut yhteiskunnallisista velvoitteistaan asianmukaisesti.

Osallistujan on täytettävä seuraavat vaatimukset:

Vaatus 1:

- Osallistuja ja tiimin jokainen osapuoli on merkitty kaupparekisteriin, ennakkoperintälain mukaiseen ennakkoperintärekisteriin, työnantajarekisteriin ja arvonlisälain mukaiseen arvonlisäverovelvollisten rekisteriin, mikäli osallistujan sijoittautumismaan lainsäädäntö edellyttää merkitsemistä em. rekistereihin.

Osallistumishakemukseen on liitettävä:

- Kaupparekisteriote,
- Selvitys siitä, että yritys on merkitty ennakkoperintärekisteriin ja työnantajarekisteriin sekä arvonlisäverovelvollisten rekisteriin,
- Selvitys rekisteröimättömyyden perusteista, mikäli osallistujaa ei ole merkitty kauppa-, ennakkoperintä-, työnantaja- tai arvonlisäverovelvollisen rekisteriin. Selvitys voi olla osallistujan itsensä laatima.

Vaatus 2:

- Osallistuja ja tiimin jokainen osapuoli on suorittanut lakisääteiset ja yhteiskunnalliset velvoitteensa ja työnantajamaksut käsittäen verot, sosiaali- ja työeläkemaksut. Osallistuja voidaan kuitenkin hyväksyä, jos maksujen laiminlyöntiä voidaan pitää vähäisenä tai laiminlyötyjen maksujen osalta on viranomaisen hyväksymä maksusuunnitelma ja sitä on noudatettu.

Osallistumishakemukseen on liitettävä:

- Veroviranomaisen todistus maksetuista veroista ja sosiaaliturvamaksuista tai verovelkatodistus tai selvitys siitä, että verovelkaa koskeva maksusuunnitelma on tehty,
- Työeläkekassan ja/tai vakuutusyhtiön todistus eläkevakuutuksien ottamisesta ja eläkevakuutusmaksujen suorittamisesta tai selvitys siitä, että eräänntyneitä eläkevakuutusmaksuja tehty koskeva maksusitoumus on tehty.

Luotettavana selvityksenä vaatimukseen 1 ja 2 hyväksytään Suomen Tilaaajavastuu Oy:n (tilaaajavastuu.fi) Luotettava kumppani -tiedot tai Rakentamisen Laatu ry:n yritystietopankista tulostettu RALA-perustietä tai RALA-pätevyystieto.

Osallistuja, joka ei asetetussa ajassa toimita pyydettyä selvitystä, suljetaan hakumenettelyn ulkopuolelle.

1.3.2 Taloudellinen ja rahoituksellinen tilanne

Osallistujan on täytettävä seuraavat rahoituksellista ja taloudellista tilannetta koskevat vaatimukset:

- Osallistujalla on oltava rakennuskohteen kokoon ja laatuun nähden taloudelliset edellytykset tehtävän suorittamiseen.

Tätä ominaisuutta arvioidaan osallistujan liikevaihdosta, vakavaraisuudesta, maksukykyisyydestä, kannattavuudesta ja luottokelpoisuudesta saatujen tietojen perusteella.

Osallistujan on pyydettyäessä toimitettava:

- Osallistujan tätä koskevat vahvistetut tilinpäätös- ja liikevaihtotiedot kolmelta edelliseltä tilikaudelta,

- Mikäli osallistuja ei voi toimittaa tilinpäätös- ja liikevaihtotietoja, koska on vasta aloittanut toimintansa, osallistujalla on mahdollisuus toimittaa selvitys vakavaraisuudestaan ja maksukykyystään muulla yleisesti hyväksyttävällä tavalla.

Osallistuja, joka ei asetetussa ajassa toimita pyydettyä selvitystä tai syyllistyy olennaisesti väärin tietojen antamiseen, suljetaan hakumenettelyn ulkopuolelle.

1.3.3 Tekninen suorituskyky

Osallistujan ja kokoamansa tiimin /yhteenliittymän on täytettävä seuraavat suorituskykyä ja ammatillista pätevyyttä koskevat vaatimukset:

Vaatus 1.
Hankereferenssit:

- Osallistujalla tulee olla kokemusta vähintään kolmen vastaavan laajuisen (n. 3000 kem²) asuinrakennuskohteen rakennuttamisesta tai rakentamisesta Suomessa viimeisen 5 vuoden aikana,

- Pääsuunnittelusta sekä arkkitehti- ja rakennesuunnittelusta vastaavilla tahoilla tulee olla kokemusta vähintään kolmen vastaavan laajuisen (n. 3000 kem²) asuinrakennuskohteen suunnittelusta Suomessa viimeisen 5 vuoden aikana.

Osallistumishakemukseen on liitettävä osallistujalta ja tiimin osapuolilta referenssikohteiden vapaamuotoinen kuvaus, josta käy ilmi kohteen tilaaja, laajuus, urakoiden arvo, valmistumisajankohta ja toteutuspaikka.

Vaatus 2.
Tiimin kokemus ja pätevyys, puukerrostalorakentaminen:

- Suunnittelupalveluiden ja urakan/puutuoteosatoimituksen suorittamisesta vastaavien henkilöiden tulee olla koulutukseltaan ja kokemukseltaan sekä ammatilliselta pätevyydeltään tehtävään soveltuvia,

- Pääsuunnittelijana, projektiarkkitehtina ja rakennesuunnittelijana tulee olla henkilö, jolla on kokemusta vähintään yhden (n. 3000 kem²) asuinpuukerrostalon suunnittelusta tai

näiden tulee muulla vastaavalla tavalla osoittaa pätevyytensä. Referenssikohteen tulee olla päättynyt, eli kohde on luovutettu tilaajalle hyväksytysti.

Osallistumishakemukseen on liitettävä tiimin osapuolilta referenssikohteiden vapaamuotoinen kuvaus, josta käy ilmi puukerrostalokohteen tilaaja, suunnittelijat, pääurakoitsija, rungon puutuoteosatoimittaja, laajuus, urakoiden arvo, valmistumisajankohta ja toteutuspaikka.

Osallistumishakemukseen on pyydettäessä liitettävä myöhemmin:

- Todistus suunnittelupalvelun ja urakan suorittamisesta vastaavien henkilöiden koulutuksesta ja ammatillisesta pätevyydestä,
- Em. henkilöiden ansioluettelot, josta selviää heidän aiempi työkokemus.

1.3.4 Osapuoleksi valittavalta taloudellisten toimijoiden ryhmittymältä vaadittava oikeudellinen muoto

Suunnittelu ja rakennustyöt: osakeyhtiö tai muu rekisteröity yhtiömuoto.

2. OSALLISTUMISHAKEMUKSEN JÄTTÄMINEN

2.1 Päätymisaika

Aika osallistumishakemusten jättämiselle päättyy maanantaina 1.10.2018 klo 15.00, mihin mennessä osallistujien osallistumishakemukset kaikkine asiakirjoineen on toimitettava osoitteeseen:

Postiosoite:

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit

Tontit-yksikkö

PL 58213, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Käyntiosoite:

Sörnäistenkatu 1, 1 kerros

00580 HELSINKI

2.2 Kysymysten esittäminen

Osallistujalla on mahdollisuus tehdä tarkentavia kysymyksiä, kuitenkin viimeistään 20.8.2018 klo 16 mennessä. Kyselyt tulee tehdä kirjallisesti ja lähettää hankemenettelyn sihteerille sähköpostiviestinä (etunimi.sukunimi@hel.fi).

Haun järjestäjä ilmoittaa tehdyt kysymykset vastauksineen kaupungin nettisivuilla www.hel.fi/tontit ja sähköpostiviestillä ilmoittautuneille. Samoin ilmoitetaan kaikille osallistumishakemusten laadintaan mahdollisesti vaikuttavat lisäohjeet. Vain näin annetut tiedot ovat haun järjestäjä sitovia.

2.3 Osallistumishakemuksen sisältö ja esitystapa

1. Selvitys osallistumisehtojen toteutumisesta (ks. kohta 1.3)
2. Viitesuunnitelmat, A3-vihko tulostettuna ja pdf-tiedostona
 1. Asemapiirros 1: 500, jossa esitetään rakennusmassat ja niiden liittyminen ympäristöön sekä pihan käsittely
 2. Pohjapiirrokset 1:200: autohallitaso, pihataso, normaali asuinkerros
 3. Yleisimmät asuntotyypit 1:100
 4. Julkisivukaaviot 1:200 materiaalimerkinnöin
 5. Kaksi ulkoperspektiiviluonnosta: Kuninkaantammenkierrolta, pihalta

Osallistujalla on oikeus liittää osallistumishakemukseensa myös muita, laadun arvioimisen kannalta tarpeelliseksi katsomiaan suunnitelmia.

3. Selostus viitesuunnitelman ratkaisuihin (hankeselostus)

Hankeselostuksen tulee sisältää kuvauksen valitusta puurakentamisratkaisusta ja siihen mahdollisesti liittyvästä kehittämisteemasta. Lisäksi sen tulee sisältää tiedot ainakin rakennusoikeuden käytöstä, asuntojakaumasta, auto- ja polkupyöräpaikoista, taloteknisistä järjestelmistä, energiaratkaisuista, julkisivuista, liittymisestä ympäristöön, piha-alueista, hulevesien viivytyksratkaisuista ja mahdollisista kaava- tai muista poikkeamista perusteluineen. Hankeselostuksessa tulee esittää tavoite toteutusaikataulusta (rakentamisen aloitus kk/vuosi, hankkeen valmistuminen kk/vuosi).

2.4 Osallistumishakemusten arviointi

Osallistumishakemukset käsittelee arviointiryhmä, johon kuuluvat:

tiimipäällikkö Miia Pasuri, puheenjohtaja, maaomaisuuden kehittäminen ja tontit
projektinjohtaja Kimmo Kuisma, kaupunginkanslia
projekti-insinööri Veijo Väyrynen, kaupunginkanslia
tiimipäällikkö Suvi Tynnilä, asemakaavoitus
lupa-arkkitehti Pirjo Pekkarinen-Kanerva, rakennusvalvonta
tonttiasiamies Maria Mannisto, sihteeri, maaomaisuuden kehittäminen ja tontit

Arviointiryhmä voi tarvittaessa pyytää arvioinnin tueksi asiantuntijalausuntoa parhaaksi katsomiltaan puurakentamisen asiantuntijoilta.

Osallistumisehdot (ks. kohta 1.3) täyttävien osallistujien arviointi suoritetaan arviointiryhmän toimesta kaksivaiheisesti. Ensimmäisessä vaiheessa osallistumishakemukset asetetaan etusijajärjestykseen tämän hakuohjeen liitteessä 8 ilmoitettujen arviointikriteereiden perusteella, ja toisessa vaiheessa kaupunki kutsuu neuvotteluihin sen osallistujan, jonka osallistumishakemus arvioidaan edellä kerrotun laadullisen tarkastelun perusteella parhaaksi, tai tarvittaessa neuvotteluihin kutsutaan useampi kuin yksi osallistuja.

Arviointiryhmä tekee käytyjen neuvottelujen jälkeen perustellun esityksen kaupunkiympäristölautakunnalle tontin varaajaksi tekemänsä kokonaisarvion perusteella. Kokonaisarvio syntyy synteesisä saadusta osallistujan kirjallisesta materiaalista ja hänen kanssa käydyistä neuvotteluista.

Mikäli arviointiryhmä käytyjen neuvottelujen jälkeen toteaa, että yhtä hyviä osallistujia on enemmän kuin yksi, suoritetaan hakumenettelyn voittajaksi esitettävän valinta arpomalla.

Kaupunki pidättää itsellään oikeuden hyväksyä tai hylätä saadut osallistumishakemukset.

3. SUUNNITELMIEN LAADINTAA KOSKEVAT VAATIMUKSET JA OHJEET

3.1 Asemakaava

Kuninkaantammen etelärinteen asemakaava nro 12166 on tullut lainvoimaiseksi 11.10.2013.

Asuinrakennusten korttelialueella (A) pääkatuja rajaavat harjakattoiset, pääosin nelikerroksiset puukerrostalot, muodostaen kortteleihin suojaisat pihapiirit. Asuntokatuja puolella on pientaloja tai pienkerrostaloja. Katujen tasoeroista johtuen autopaikat voidaan sijoittaa luontevasti rakennusten väliin pihakannen alle ilman massiivista louhimista tai pitkiä ajoramppeja. Pihakannet tulee istuttaa. Kaavassa on rakennusalamerkintä, jonka mukaan korttelissa 33402 on rakennettava myymälä- ja liiketiloja maantasokerrokseen pääkadun varteen. Kuninkaantammenkierron vastaisten julkisivujen parvekkeet tulee lasittaa.

Korttelialueella on sovellettava matalaenergiarakentamisen periaatteita ja hyödynnettävä uusiutuvaa energiaa. Uusiutuvan energian hyödyntämiseen tarkoitettut laitteet tulee suunnitella osana rakennusten arkkitehtuuria.

Rakennusten tulee olla pääosin puurakenteisia. Julkisivumateriaalina on käytettävä puuta. Kellarin ja kellarin maanpäällisen osan tulee olla kivirakenteinen.

Kaikkiin yksikerroksisiin rakennuksiin sekä auto- ja polkupyöräkatoksiin tulee rakentaa viherkatto.

Korttelipihojen hulevesien viivytystratkaisuista todetaan, että vettä läpäisemättömiltä pinnoilta hulevesiä tulee viivyttää niin, että viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla 0,5 kuutiometriä jokaista sataa vettä läpäisemätöntä pintaneliometriä kohden, ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto.

Asemakaavan kaikki merkinnät ja määräykset ovat lähtökohtaisesti sitovia.

3.2 Kaupunkikuva ja ympäristö

Alueelle ei ole laadittu rakentamistapaohjeita. Kaavamääräykset ovat sen vuoksi laadittu yksityiskohtaisiksi ja niitä tulee noudattaa tavoitellun kaupunkikuvan saavuttamiseksi sekä rakentamisen ja alueen hienojen luonnonolosuhteiden yhteensovittamiseksi.

3.3 Rakennukset, rakennusoikeus, tilat ja huoneistojakauma

Tavoitteena on suunnitella asuntokohde, jossa toiminnalliset, arkkitehtoniset, tekniset ja taloudelliset vaatimukset on ratkaistu tasapainoisesti ja jossa on kiinnitetty huomiota myös ratkaisujen ekologisuuteen ja elinkaarikustannuksiin.

Tontin rakennusoikeus on 5 000 k-m² ja pinta-ala on 4 155 m². Rakennusoikeus tulee käyttää kokonaan.

Kerrosalaan kuuluvista tiloista on asemakaavassa annettu yksityiskohtaisempia ohjeita. Yhteistilojen mitoituksen tulee olla rakennusvalvonnan yhteistilaohjeen mukainen.

Huoneistojakauma on osallistujan päätettävissä, kunhan asemakaavan määräyksiä perheasuntojen osuudesta ja keskipinta-alasta noudatetaan.

3.4 Perustamisolosuhteet

Tontista on laadittu geotekninen rakennettavuusselvitys, joka on osallistujien käytettävissä. Rakennettavuusselvityksessä mainitulle tontin läpi kulkevalle tietoliikenteen kaapelimatolle asennetaan kadunrakentamisen yhteydessä suojaPUTKET, joihin kaapelit vedetään. Vanhat kaapelit hylätään tontille, jonka jälkeen rakennuttaja/rakentaja vastaa niiden poistamisesta talonrakentamisen edellyttämässä laajuudessa.

3.5 Kadut, kunnallistekniikka, liittymät

Kaupunki rakentaa alueen kunnallistekniikan runkoverkon kadunrakentamisen yhteydessä päättämässään aikataulussa. Katujen ja kunnallistekniikan rakentaminen on ohjelmoitu siten, että tontti on rakentamiskelpoinen loppukevällä 2019.

3.6 Energiatehokkuus ja uusiutuva energia

Tontille toteutettavien rakennusten suunnittelussa ja rakentamisessa on kiinnitettävä erityistä huomiota energiaterhokkuutta parantaviin ratkaisuihin.

Asemakaavamääräysten mukaan rakennuksissa tulee hyödyntää uusiutuvaa energiaa ja siihen tarkoitetut laitteet suunnitellaan osaksi arkkitehtuuria.

Asuinkerrostalojen tulee täyttää B₂₀₁₈-energiaterhokkuusluokalle asetetut vaatimukset siten, että E-luku alittaa tason 80 kWh/m²/vuosi, ellei kaupunki erittäin painavasta vuokralaisesta riippumattomasta syystä toisin päättä.

Lisäksi noudatetaan seuraavaa: vuokralainen on velvollinen viimeistään tontin rakennuslupaa hakiessaan esittämään maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelulle

tontille rakennettavia rakennuksia koskevat energiatodistukset tai muut rakennusten energiatehokkuutta osoittavat maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun hyväksymät selvitykset.

Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta pidättäytyä tontin vuokraamisesta, mikäli vuokralaisen hanke ei täytä edellä mainittua vaatimusta eikä kaupunkiympäristölautakunta myönnä vaatimuksesta poikkeusta.

3.7 Ekologinen kestävyys, elinkaarikustannukset ja hyvä sisäilma

Tontin suunnittelussa tulee pyrkiä ekologisesti kestäviin ratkaisuihin. Huomiota tulee kiinnittää rakennusten ja materiaalien käytön tehokkuuteen, kestävyYTEEN, kierrätettävyyteen ja korjattavuuteen sekä hyvään sisäilmastoon. Sisäilman suunnittelutason tulee olla S2 ”Hyvä sisäilmasto” sisäilmaluokitus 2000 mukainen.

Ekologista kestävyyttä Kuninkaantammessa lisää myös Suomen oloissa uudenlainen hulevesijärjestelmä, johon kuuluvat katualueille rakennetut viivytysaltaat ja viherpainanteet sekä laaja Helene Schjerfbeckin puisto ja sen teemaksi nostetut puro- ja lampijärjestelmät.

4. NEUVOTTELUVAIHE

4.1 Neuvottelujen tarkoitus

Neuvotteluvaiheen tarkoituksena on varmistua ennen tontinvarauspäätöksen tekemistä, että osallistujalla ja esittämällään tiimillä on riittävät resurssit ja edellytykset suunnitella ja toteuttaa hanke viitesuunnitelmien pohjalta.

Neuvotteluiden merkitys on keskeinen kaupungin arvioidessa osallistujan edellytyksiä toteuttaa arkkitehtuuriltaan, kaupunkikuvaltaan, asuttavuudeltaan ja teknisiltä ratkaisuiltaan korkeatasoinen puukerrostalokohde.

Neuvotteluissa osallistujalle selvitetään tontin varauksen ja luovutuksen tarkemmat ehdot.

4.2 Neuvotteluihin kutsuttavat

Neuvotteluihin kutsutaan vähintään yksi (1) parhaiten asetetut tavoitteet täyttänyt osallistuja.

Osallistujan tulee nimetä henkilöt, jotka neuvotteluissa edustavat koko moniammatillista tiimiä.

4.3 Neuvottelujen ajankohta ja aiheet

Neuvottelut valittujen ilmoittautujien kanssa on tarkoitus järjestää arviolta loka-marraskuussa 2018.

Neuvottelujen ajankohdat sovitaan erikseen kunkin neuvotteluihin kutsuttavan osallistujatahon kanssa.

Ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyn neuvottelun aiheina ovat muun muassa:

- A) osallistumisehtojen täytyminen (hakuohjeen kohta 1.3)
- B) osallistujan laatimien viitesuunnitelmien ja niihin liittyvän hankeselostuksen sekä mahdollisen muun materiaalin laatu, kts. Liite 8, Arviointikriteerit keskustelun pohjaksi
- C) viitesuunnitelmien jatkokehittäminen, puurakentamisen ratkaisujen toteutuskelpoisuus ja hankkeen uskottavuus sekä kaupungin hankeohjausmenettely.

5. HAKUOHJEEN ASIAKIRJAT

5.1 Hakuohjeen liiteasiakirjat

- 1. Sijaintikartta
- 2. Ilmakuva alueelta
- 3. Asemakaavan muutos nro 12166 (tarvittaessa dwg- tai dgn-muodossa) ja havainnekuva
- 4. Kaavamuutoksen nro 12166 selostus
- 5. Katupiirustukset alueelta, 3 kpl (Kuninkaantammenkierto, Asetelmankuja, Asetelmankatu)
- 6. Rakennusvalvonnan ohje "Yhteistilat_kerrostaloissa_2011"
- 7. Rakennettavuusselvitys
- 8. Arviointikriteerit keskustelun pohjaksi
- 9. Esitys vuokrausperusteeksi

6. HAUN PÄÄTTYMINEN

6.1 Varauspäätöksen tekeminen tontista 33402/1

Neuvottelujen päätyttyä hakumenettelyn järjestäjät laativat perustellun ehdotuksen kaupunkiympäristölautakunnalle tontin 33402/1 varaamisesta toteuttamista varten sille osallistujalle, jonka arvioidaan kokonaistarkastelun perusteella parhaiten täyttävän hakumenettelylle asetetut tavoitteet. Po. päätös lähetetään kaikille hakumenettelyyn osallistuneille tiedoksi.

Aikataulullisesti kaupunki pyrkii siihen, että se tekee tonttia 33402/1 koskevan edellä tarkoitetun varauspäätöksen vuoden 2019 alussa.