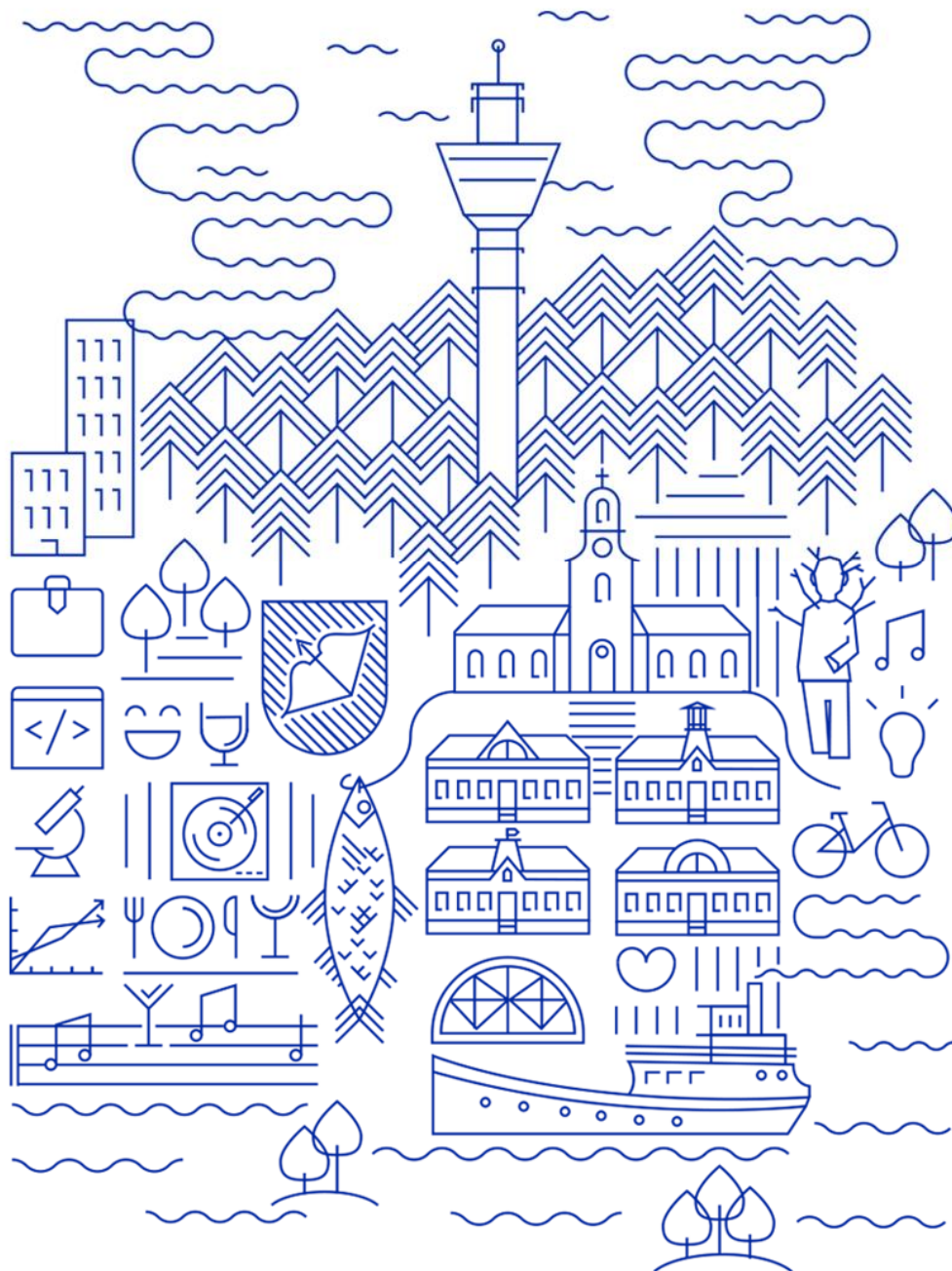


KUOPIO



**HAETTAVAN LIIKETONTTI KUOPION
SAARISTOKAUPUGNIN KESKUSTASSA**

HAETTAVANA LIIKETONTTI KUOPION SAARISTOKAUPUNGISSA

1. YLEISTÄ

Haettavana oleva tontti on asemakaavan mukainen asuin-, liike- ja toimistorakennusten sekä yleisten rakennusten tontti 297-33-15-1 osoitteessa Kanavaharjankatu 2. Tontti sijaitsee Saaristokadun varrella. Läheisyydessä on mm. kauppa, koulu ja päiväkot. Saaristokaupungissa on _____asukasta (tilasto 2018). Saaristokaupungin asukasluku kasvaa vielä asemakaavoitettavien uusien asuinalueiden ansiosta arviolta _____ asukkaaseen vuoteen _____ mennessä.

Tarkoituksena on saada alueelle rakentaja/toimija, joka vuokraa kaupungilta tontin esittämänsä suunnitelman mukaista rakentamista ja toimintaa varten. Tavoitteena on, että tontille rakennetaan Saaristokaupungin asukkaille monipuolisia palveluita. Erityisesti toivotaan kahvila-ravintolan ja muiden paikalliseen kysyntään perustuvien liiketilojen sijoittumista tontille.

Tontin luovutus ratkaistaan hakijoiden esittämien liiketoimintaideoiden ja alustavien tontinkäyttösuunnitelmien perusteella. Tontinkäyttösuunnitelmilla varmistetaan rakentamisen sopeutuminen ympäristöön ja kaupunkikuvaan sekä suunnitelmaratkaisun toimivuus. Kilpailu ratkaistaan pääosin yrityssisällön sekä rakennusten ja ympäristön suunnittelullisen ja teknisen laadun perusteella. Kilpailussa painotetaan liiketiloja, vaikka kaava mahdollistaa myöskin asumisen sijoittamista tontille.

Tontin 297-33-15-1 pinta-ala on 4758 m², jossa on rakennusoikeutta 2855 k-m² (e=0.60). Tontti on asemakaavassa osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (kaavamerkintä ALY).

1.1. Hankkeen sisältö

Tavoitteena on valita hakumenettelyn kohteena olevalle tontille vuokralainen, joka rakentaa tai rakennuttaa tontille kilpailuohjelman mukaisen liikerakennuksen, jossa tarjotaan erilaisia palveluita ja joka toimii monipuolisena kohtauspaikkana Saaristokaupungin asukkaille.

Suunnitelman tulee olla ulkonäöltään, teknisiltä ratkaisuiltaan ja liikennejärjestelyiltään (huolto- ja asiakasliikenne) ympäristöön ja kaupunkikuvaan soveltuvaa tasokasta rakentamista. Rakennushanke toteutetaan kokonaisvastuuperiaatteella. Hakemuksista toteutettavaksi valitaan yrityssisällöltään ja laadultaan paras ehdotus. Ehdotusten keskinäinen vertailu suoritetaan laadullisin ja yrityssisällöllisin perustein.

Aikataulutavoitteena on saada tontti rakennetuksi 2020.

1.2. Hankkeen toteuttaminen

Kohteen rahoitus-, markkinointi-, aikataulu- ja muu rakennuttajavastuu kaikkia osapuolia kohtaan on hakijalla, joka hakumenettelyn ratkettua varaa ja vuokraa tontin itselleen. Hakumenettelyn järjestäjänä toimii Kuopion kaupunki. Tonttihaun käytännön järjestelyistä huolehtii kaupunkiympäristön palvelualueen maaomaisuuden hallintapalvelut. Yrityspalvelu auttaa tarvittaessa vuokralaisehdokkaiden kartoittamisessa.

1.3. Tonttihakua- ja rakentamisaikataulu

Tontti tulee haettavaksi, kun sitä koskeva kuulutus on kaupungin toimesta julkaistu.

Hakijoilla on mahdollisuus tehdä hakumenettelyä koskevia kysymyksiä. Kysymykset on toimitettava määräaikaan mennessä sähköpostiosoitteeseen maaomaisuudenhallintapalvelut@kuopio.fi. Kysymysten tulee olla perillä viimeistään XXXXXXXX. Määräajan jälkeen toimitettuihin kysymyksiin ei vastata.

Sähköpostin otsikoksi on laitettava "Kanavaharjunkadun tontti" Kilpailun järjestäjällä on oikeus muokata ja yhdistää kysymyksiä siten, ettei kysymyksen esittäjä ole niistä tunnistettavissa.

Kysymykset ja vastaukset laitetaan esille kilpailun internetsivulle www.kuopio.fi/... viimeistään xxxxxxxx. Samoin ilmoitetaan kaikille kirjallisesti ehdotuksen laadintaan mahdollisesti vaikuttavat lisäohjeet.

Tonttihakemusten tulee olla xxxxxxxx klo 12.00 mennessä toimitettuina perillä osoitteessa: Kuopion kaupunki, kaupunkiympäristön palvelualue, Suokatu 42, PL 1097, 70111 Kuopio.

Kilpailuehdotusta ei voi jättää sähköpostilla.

Hakemusten toimittaminen annettuun määräaikaan mennessä on hakijan vastuulla. Hakuajan päättymisen jälkeen jätettyjä hakemuksia ei oteta huomioon.

Tontin varauksen saaja pyritään ratkaisemaan kuukauden kuluessa hakemusten sisäänjätöstä. Arvosteluryhmä ratkaisee tonttivarauksen saajan ja laatii pöytäkirjan ratkaisusta. Tontti 297-33-15-1 varataan puoleksi vuodeksi tarkempaa suunnittelua ja hankkeen käynnistämisen valmistelua varten.

Alue tullaan vuokraamaan kaupunkirakennelautakunnan vahvistamia vuokrausehtoja noudattaen. Vuokrausehtojen mukaan tontin saaja toteuttaa hankkeen esittämiensä suunnitelmien mukaisesti. Vuokraaja sitoutuu toteuttamaan alueen rakennuksineen valmiiksi vuoden kuluessa erikseen tehtävässä vuokrasopimuksessa määritellyn vuokra-ajan alkamisesta. Vuokrattavan tontin maanvuokrasopimus tehdään liitteessä 2 esitetyin ehdoin niitä tarpeen mukaan vuokranantajan ja vuokralaisen kesken täydentäen.

1.4. Hakumenettelyn asiakirjat

1. Hakuohje (tämä asiakirja)
2. Ote ajantasa-asemakaavasta 1:1000
3. Pohjakartta dwg-muodossa
4. Rakentamistapaohje.
5. Luonnos tontin käytöstä (ei ole suunnittelua sitova)
6. Vuokrasopimusluonnos
7. Ohje tontinkäyttösuunnitelman laatimisesta

Asiakirjat löytyvät internetistä osoitteesta www.kuopio.fi/...

2. SUUNNITELMIEN LAADINTAA KOSKEVAT VAATIMUKSET JA OHJEET

2.1 Asemakaava ja rakentamistapaohjeet

Alueelle on hyväksytty 30.7.2007 asemakaava. Asemakaava sisältää rakentamistapaohjeet.

2.2 Liittymät

Tontti on valmiin kunnallistekniikan piirissä. Tontin läheisyydessä on vesi- ja viemärijohtot, hulevesiviemäri sekä sähköjohtot. Lisäksi tontti on mahdollista liittää kaukolämpöverkkoon.

Vuokralainen vastaa liittymissopimusten tekemisestä ja sopimusvelvoitteista.

2.3 Pysäköinti- ja pihajärjestelyt

Tontille on varattava riittävä määrä autopaikkoja. Pihajärjestelyt on tehtävä kaupungin ohjeistuksen mukaisesti (Ohje tontinkäyttösuunnitelman laatimisesta).

<https://www.kuopio.fi/rakennuslupa-ja-toimenpidelupa>

2.4 Kaupunkikuva ja ympäristö

Tavoitteena on suunnitella tontille rakennus, jossa toiminnalliset, arkkitehtoniset, tekniset ja taloudelliset vaatimukset on ratkaistu tasapainoisesti ja jossa erityistä huomiota on kiinnitetty ratkaisujen ekologisuuteen ja kaupunkikuvaan. Rakennuksen pääkäyttötarkoituksen tulee olla liikerakentaminen.

Rakennuksen ja piharakenteiden pintamateriaaleja ja värejä ei ole etukäteen määrätty. Pihajärjestelyjen ja rakennuksen korkeusasemat tulee suunnitella siten, että ne sopivat ympäröivien katujen ja korttelialueiden korkeuksiin. Kattojen- ja pysäköintialueiden sadevedet tulee hoitaa omalla vuokra-alueella tai johtaa hulevesiverkkoon rakennuslupaehdojen mukaisesti.

3. KILPAILUEHDOTUSTEN ARVOSTELUPERIAATTEET JA KILPAILUN RATKAISEMINEN

3.1 Kilpailuehdotusten arvosteluperiaatteet

Ehdotusten arvostelussa tullaan kiinnittämään huomiota seuraaviin tekijöihin:

- liikeidean monipuolisuus ja toimivuus
- ratkaisun suunnittelullinen laatu sekä rakentamisen sopeutuminen ympäristöön ja kaupunkikuvaan
- rakentamisen tehokkuus
- toteuttamisen aikataulu

Kilpailu ratkaistaan pelkästään laatuarvostelun perusteella. Arvostelun yhteydessä arvosteluryhmä määrittelee tarvittavat kehittämistoimenpiteet, jotka on toteutettava jatkosuunnittelussa.

3.2 Hakumenettelyn julkisuus ja hakijoiden tiedot

Hakemusasiakirjojen julkisuuden suhteen noudatetaan viranomaisten toiminnan julkisuudesta annettua lakia.

Hakemusasiakirjojen on sisällettävä hakijan ja suunnittelijoiden tiedot seuraavasti:

- hakemuksen tekijän nimen, yhteyshenkilön, osoitteen, puhelinnumeron ja sähköpostiosoitteen.
- tontinkäyttösuunnitelman pääsuunnittelijan nimen ja yhteystiedot
- tontinkäyttösuunnitelman kaikkien muiden suunnittelijoiden nimet ja yhteystiedot.

Hakemuksen tekijällä on oltava verot, eläkemaksut ja muut lakisääteiset maksut suoritettu taikka osallistujalla tulee olla veronsaajan hyväksymä maksusuunnitelma tai muun maksunsaajan hyväksymä maksusuunnitelma. Hakijoiden on liitettävä näitä velvollisuuksia koskevat enintään kolme kuukautta vanhat todistukset hakemukseen. Hakemus hylätään, jos näitä todistuksia ei ole.

Asiakirjat ovat pääsääntöisesti julkisia viranomaisten toiminnan julkisuudesta annetun lain perusteella. Mikäli asiakirjoihin sisältyy liike- ja ammattisalaisuuksia, tulee ne eritellä ja ilmoittaa selkeästi. Kaupunki kuitenkin noudattaa asiakirjojen julkisuuden osalta viranomaisten toiminnan julkisuudesta annettua lakia.

3.3 Hakuajan päättymisaika

Haku aika päättyy xxxxxxxx, mihin mennessä hakemukset kaikkine asiakirjoinaan on oltava toimitettuina kaupungille.

Myöhemmin toimitettuja hakemuksia tai niiden osia ei oteta huomioon.

Kaupunki varaa oikeuden hylätä kaikki hakemukset, jos mikään niistä ei täytä kaupungin tavoitteita.

Hakumenettelystä suljetaan pois hakija, jolla ei voida katsoa olevan teknisiä, taloudellisia tai muita edellytyksiä hankkeen toteuttamiseksi.

Hakemusasiakirjoja ei palauteta. Kaupunki ei maksa niistä mitään korvauksia.

3.5 Ehdotusten sisältö ja esitystapa

Hakemuksen sisältävä kuori ja kaikki asiakirjat tulee varustaa merkinnällä "Kanavaharjunkadun tontti". Ehdotuksen Hakemuksen tulee sisältää kaikki jäljempänä mainitut asiakirjat, joiden tulee sisällöltään vastata tässä asiakirjassa asetettuja vaatimuksia ja otsikoltaan alla kohdassa 3.6 esitettävää luetteloa.

Asiakirjoihin liittyvien tekijän- sekä käyttö- ja keksijänoikeuskysymyksien osalta noudatetaan voimassa olevaa lainsäädäntöä.

3.6 Hakemusasiakirjat

1. Hakemus, jossa selostus liikeideasta ja tontinkäyttösuunnitelmasta.
2. Tontin käyttösuunnitelma.
3. Todistus verojen ja eläkemaksujen suorittamisesta (tilaajavastuu.fi -raportti käy).

Kilpailijalla on oikeus liittää ehdotukseensa myös muita, laadun arvioimisen kannalta tarpeelliseksi katsomiaan piirustuksia ja havainnekuvia.

3.7 Arvosteluryhmä

Ehdotukset käsittelee arvosteluryhmä, johon kuuluvat

- kaavoitusarkkitehti Ulla Korhonen
- kaupunginarkkitehti Liisa Kaksonen
- tonttipäällikkö Jarkko Meriläinen
- kiinteistöasiamies Pirkko Laaksonen
- yritysasiamies Unto Juutinen
- yritysasiamies Mika Raatikainen
- Saaristokaupungin asukasyhdistyksen nimeämä edustaja

Lisäksi arvosteluryhmä voi kutsua kokouksiinsa asiantuntijoita kuultaviksi.

3.8 Laatuarvostelu ja valintasuositus

Arvosteluryhmä suorittaa suunnitelmien laatuvertailun sekä tekee sen pohjalta kilpailun ratkaisemisesta päätöksensä ja pöytäkirjan. Nimimerkkikuoret avataan vasta laatuarvostelun jälkeen. Tontin varaamisesta kilpailun voittajalle tehdään viranhaltijapäätös. Tontin varausmaksu puolen vuoden varausajalta on _____ euroa. Tontin varaaminen tarkoittaa sitä, että varausaikana kaupunki ei vuokraa tonttia muille kuin varauspäätöksen saaneelle hakijalle.

Suunnitelmien laatuvertailu suoritetaan tasapuolisuuden ja selvästi ilmaistavan tuloksen saavuttamiseksi osatekijäryhmittäin siten, että kaikista hakemuksista valmistellaan kohdan 3.1 sanallinen arviointi.

3.9 Tontin vuokraaminen

Tontin varaajan on ennen varausajan päättymistä tehtävä kaupungin kanssa tontista maanvuokrasopimus. Tontin vuosivuokra on _____ euroa sidottuna elinkustannusindeksin pistelukuun 1958. Tarkemmat vuokraehdot ilmenevät liitteessä 2 olevasta vuokrasopimusmallista.