

**MALJALAHDEN RANTAKERROSTALOTONTIT  
TARJOUSKILPAILU**

**KILPAILUOHJELMA**

**luonnos 26.1.2018**



**KUOPIO**  
1775

## SISÄLLYSLUETTELO

1	KILPAILUKUTSU.....	3
1.1	Kilpailun järjestäjä, luonne, tarkoitus ja tavoitteet .....	3
1.2	Kilpailun luonne .....	3
1.3	Kilpailu- ja toteutusaikataulu.....	3
1.4	Kilpailun säännöt ja kilpailua koskevien lisätietojen pyytäminen.....	3
2	TARJOUKILPAILUN LÄHTÖTIEDOT .....	4
2.1	Kilpailuohjelman asiakirjat .....	4
2.2	Tonttien sijainti ja suunnittelutilanne .....	5
2.3	Asemakaava.....	5
2.4	Kilpailun perusteella myytävät tontit .....	6
2.5	Tonttien suunnittelu ja rakentaminen.....	6
2.6	Maaperä ja perustamisolosuhteet.....	7
2.6.1	Maaperän ja Maljalahden pohjasedimenttien pilaantuneisuus .....	7
2.6.2	Perustamisolosuhteet .....	9
2.7	Kunnallistekniikka ja vesihuolto .....	9
2.8	Johtojen siirtäminen.....	10
2.9	Itä-Suomen aluehallintoviraston lupa, maisematyölupa ja rantarakenteiden rakentaminen .....	10
2.10	Kevyen liikenteen väylän ym. rakenteiden rakentaminen.....	11
2.11	Tonttien käyttö työmaa-alueina .....	11
3	HINTATARJOUKSEN TEKEMINEN JA TONTTIEN LUOVUTUS .....	11
3.1	Hintatarjouksen tekeminen .....	11
3.2	Tarjousten vertailu ja tonttien myyminen .....	12
3.3	Tonttien suunnittelu ja kauppakirjojen tekeminen .....	13
4	LIITTEET .....	15

## **1 KILPAILUKUTSU**

### **1.1 Kilpailun järjestäjä, luonne, tarkoitus ja tavoitteet**

Kuopion kaupunki järjestää keskustan alueelle Maljalahden korttelin 45 tonttien 1-3 ja korttelin 46 tontin 1 luovuttamisesta tarjouskilpailun. Kilpailun järjestelyistä vastaa Kuopion kaupungin kaupunkiympäristön palvelualueen maaomaisuuden hallintapalvelut.

Kilpailun kohteena on neljä Maljalahdessa sijaitsevaa asuin-, liike- ja toimistorakennusten tonttia. Tontit sijaitsevat Kallaveden äärellä. Lähellä ydinkeskustaa sijaitsevat tontit ovat kaupunkikuvallisesti merkittävällä paikalla. Tarjouskilpailulla haetaan korttelin tonteille toteuttajia.

Tonttien rakennuttajien on suunniteltava tonteille korkeatasoisia asuin-, liike- tai toimistorakennuksia, joiden ratkaisut edustavat arkkitehtuuriltaan ja teknisiltä ratkaisuiltaan luovaa ja korkeatasoista rakentamista sekä sopeutuvat samassa korttelissa jo rakenteilla oleviin tai suunniteltuihin rakennuksiin. Rakennusten pääkäyttötarkoituksen on oltava asuminen. Asuntojen osuuden rakennuksista on oltava vähintään noin 80 %.

Tontinluovutuskilpailu ratkaistaan tarjouskilpailuna. Kilpailuun osallistuvien hintatarjoukset vertaillaan ja tontit myydään tässä kilpailuohjelmassa määritellyin perustein ja ehdoin.

Kaupunki pidättää oikeuden hylätä kaikki tarjoukset perustellusta syystä.

### **1.2 Kilpailun luonne**

Kilpailu toteutetaan avoimena tarjouskilpailuna, johon voivat osallistua rakennusliikkeet ja rakennuttajat sekä muut tahot, jotka arvioivat pystyvänsä toteuttamaan rakennushankkeen tonttikohdaisen rakentamisvelvoitteen mukaisessa aikataulussa.

Kaupunki edellyttää, että kilpailuun osallistujalla on kohteen rakentamiseen tarvittava tekninen taito, kokemus sekä taloudelliset ja muut edellytykset eli yleinen kelpoisuus toteuttaa rakennushanke kilpailun kohteina olevilla tonteilla. Osallistujan on pyydettäessä esitettävä kaupungille kahden viikon kuluessa pyynnöstä selvitys mainituista seikoista. Kaupunki voi sulkea osallistujan pois tarjouskilpailusta yleisen kelpoisuuden puuttumisen perusteella.

### **1.3 Kilpailu- ja toteutusaikataulu**

Kilpailuaika päättyy \_\_.\_\_.2018 kello \_\_.\_\_. Kilpailu pyritään ratkaisemaan viimeistään \_\_\_\_kuussa 2018.

### **1.4 Kilpailun säännöt ja kilpailua koskevien lisätietojen pyytäminen**

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

Tarjoaja voi tarjouskilpailun aikana pyytää lisätietoja sähköpostitse lähettämällä kysymykset osoitteeseen: jarkko.merilainen@kuopio.fi. Sähköpostin otsikoksi tulee laittaa "Maljalahden rantatonttien tarjouskilpailu". Suomenkieliset kysymykset on lähetettävä \_\_.\_\_.2018 mennessä.

Tarjoajien tasapuolisen kohtelun vuoksi muulla tavalla esitettyihin kysymyksiin ei voida vastata. Kaikki saapuneet kysymykset ja vastaukset niihin julkaistaan Kuopion kaupungin internet-sivuilla osoitteessa <http://www.kuopio.fi/web/tontit-jarakentaminen/maljalahti> viimeistään \_\_.\_\_.2018. Tarjoajan tulee käydä katsomassa kysymykset ja niihin annetut vastaukset sivuilla sekä käyttää hyväkseen mahdollisesti täsmennettyjä tietoja tarjousta antaessaan.

## 2 TARJOUSKILPAILUN LÄHTÖTIEDOT

### 2.1 Kilpailuohjelman asiakirjat

Kilpailuohjelma toimitetaan kaupungin taholta lähtötiedoiksi digitaalisessa muodossa. Tiedostonimestä ilmenee käytetty koordinaattijärjestelmä ja/tai korkeusjärjestelmä.

Asiakirjat ovat:

1. kilpailuohjelma (tämä asiakirja)
2. asemakaavakartta määräyksineen, asemakaavan selostus ja liitteet rakentamistapaohjeineen
3. laserkeilausaineisto ja pohjakartta-aineisto (dwg)
4. maaperätiedot alueelta
5. Aallonmurtajankadun katusuunnitelma
6. Rantakevyenliikenteenväylän ja laiturirakenteiden periaatekuva
7. Aallonmurtajankadun satama-alueen periaatekuva
8. liitosilmoitukset ja hulevesivaikutukset
9. maisematyöluvapäätös, AVIn lupapäätös 2015 (rakentaminen ja valmistelulupa) ja hakemusasiakirja
10. tonttien esirakentamissuunnitelma
11. aineistoa Kuopioon pudotetuista pommeista
12. Keskustapysäköinnin yleissuunnitelma

Jättäessään tämän kilpailuohjelman mukaisen tarjouksen katsotaan tarjoajan tutustuneen yllä mainittuihin asiakirjoihin.

Kuopion kaupunki siirtyi 1.11.2012 alkaen käyttämään uusia kansallisia tasokoordinaatti- ja korkeusjärjestelmiä joilla pyritään helpottamaan paikkatietojen käyttöä kansallisesti ja maailmanlaajuisesti. Uusi korkeusjärjestelmä on N2000 ja uusi karttaprojektio ETRS-GK27. Aikaisempi korkeusjärjestelmä oli N43. Aikaisempi tasokoordinaattijärjestelmä perustui vanhaan valtion järjestelmään (VVJ). Uudistus tulee huomioida rakennuslupa-asiakirjoissa. Tarjousten tekijöiden on tarkistettava, missä koordinaatti- tai korkeusjärjestelmässä kukin yllä mainittu asiakirja on. Yllä mainittuja aineistoja saa käyttää vain tarjouskilpailuun liittyvään valmistelutyöhön.

## 2.2 Tonttien sijainti ja suunnittelutilanne

Tarjouskilpailun kohteina ovat Kuopion keskustan välittömässä läheisyydessä sijaitsevalla Maljalahden ranta-alueella korttelissa 45 sijaitsevat tontit 1-3 ja korttelissa 46 sijaitseva tontti 1. Korttelin 45 alue on entistä veneiden talvisäilytysaluetta, joka asemakaavalla on muutettu asumista palvelevaksi alueeksi. Kortteli 46 sijaitsee nykyisen aallonmurtajan päässä. Asemakaava sallii rakentamisen aivan veden äärelle, jopa louheella täytetyn vesialueen päälle.

Asemakaava-alueen rakentaminen on käynnistynyt ja pääosin se on jo toteutunut. Korttelit 45, 46, 47 ja 48 ovat rakentamattomat. Korttelin 44 tontti 2 on rakentamaton ja tontit 3 ja 4 ovat rakenteilla.

## 2.3 Asemakaava

Voimassa olevassa asemakaavassa kilpailuohjelman mukaiset tontit on varattu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL-40).

Asemakaavamääräyksen (AL-40) mukaan uudisrakennuksen tai olemassa olevaan rakennukseen tehtävien muutosten sopeutumiseen kaupunkikuvaan on kiinnitettävä erityistä huomiota. Julkisivun tulee olla rapattu. Rakennuksen julkisivupinnan tulee ensimmäisen maanpäällisen kerroksen osalta poiketa muiden kerrosten julkisivupinnasta. Asuntoja ei saa sijoittaa ensimmäiseen maanpäälliseen kerrokseen, mikäli ikkunat eivät ole vähintään 170 cm korkeudella katutasosta.

Asemakaavassa on esitetty rakennusten rakennusala, rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä ja suurin sallittu kerrosuku. Autopaikkoja tulee asemakaavan mukaan toteuttaa vähintään 1 ap / asunto ja 1 ap/60 liike- tai toimistokerrosneliömetriä tai niihin verrattavaa kerrosneliömetriä kohti. Kaavassa on osoitettu rakennusoikeuden lisäksi alueen osa, jolle saa rakentaa osittain tai kokonaan maanpinnan alapuolella olevia tai niihin liittyviä maanpäällisiä asukkaiden yhteiskäyttö- ja pysäköintitiloja.

Kuopion kaupunginhallitus on 11.12.2017 § 220 hyväksynyt Kuopion keskustapysäköinnin yleissuunnitelman. Yleissuunnitelmaraportti on kilpailuohjelman asiakirjana no 12. Kortteleiden 45 ja 46 tonteilla voidaan soveltaa yleissuunnitelman mukaista autopaikkanormia vähintään 2 ap/3as ja liiketiloille 1 ap/80 k-m<sup>2</sup>. Lisäksi tonteilla voidaan soveltaa autopaikkanormista myönnettäviä kevennyksiä. Asemakaavan määräyksistä poikkeavien autopaikkanormien soveltaminen edellyttää kuitenkin maankäyttö- ja rakennuslain mukaista poikkeamislupaa asemakaavasta ja sitä, että tontin ostaja haluaa poiketa asemakaavan mukaisista normeista.

Autopaikkojen rakentamisessa on vähintään varauduttava sähköautojen latausmahdollisuuteen. Rakentamisen yhteydessä sähkötiloihin tulee varata riittävät tilat sähköautojen latausta varten tarvittaville keskuslaajennuksille. Pysäköintipaikat tulee toteuttaa siten, että niille on valmiiksi putkitettu korroosionkestävät ja riittävän isot kaapelien asennusputket sähköautojen latausmahdollisuutta varten. Sähköautojen lataukseen varautumisessa on otettava huomioon sekä sähkö- että tiedon siirron kaapelointitarpeet.

Korttelin 45 tonttien 1-3 läpi kulkee yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa (pp/h), jolla huoltoajo on sallittu. Korttelin 45 tonteille 1-3 on asema-

kaavassa osoitettu yhteiseksi leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa (le-6), jota ei saa aidata niin, että tämän alueen yhteiselle käytölle aiheutuu haittaa.

Alueen asemakaavakartta ja -merkinnät ovat kilpailuasiakirjassa 2 pdf- ja dwg-muodoissa.

Korttelin 46 kulkeminen tapahtuu asemakaavassa i-merkinnällä osoitettua alueen osaa pitkin (rasite muutettava siten, että kaupungillakin on oikeus kulkea ko. alueella). Kaupunki käyttää samaa reittiä tulevalle venelaiturille kulkemista varten. Aallonmurtajan itäreunaan on suunnitteilla venepaikkoja.

## 2.4 Kilpailun perusteella myytävät tontit

Tonttien tunnuksot, pinta-alat, rakennusoikeudet ja suurimmat sallitut kerrosluvut on esitetty oheisessa taulukossa.

Tontti	Pinta-ala m <sup>2</sup>	rakennusoikeus k-m <sup>2</sup>	suurin sallittu kerrosluku
3-45-1	3250	3 900	3-4
3-45-2	3522	3 900	3-4
3-45-3	2713	3 900	3-4
3-46-1	1087	1300	2

## 2.5 Tonttien suunnittelu ja rakentaminen

Tontit tulee suunnitella ja rakentaa asemakaavaa sekä kilpailuasiakirjoissa 2, 5 ja 6 annettuja suunnitelmia ja rakentamistapaohjeita sekä asiakirjassa 9 olevan aluehallintoviraston lupapäätöksen (nro 30/2015/2) ja maisematyölupapäätöksen ehtoja noudattaen.

Tonttien tarkempi suunnittelu tarjouskilpailussa hyväksyttävien tonttien osalta on tehtävä kaupungin antamia ohjeita noudattaen. Menettelystä annetaan ohjeita jäljempänä tässä kilpailuohjelmassa.

Arkkitehtonisesti ja laadullisesti korkeatasoinen suunnittelu ja teknisesti korkeatasoinen rakentaminen on mm. kaupunkikuva, alueen luonne ja tonttien olosuhteet huomioon ottaen erittäin tärkeää.

Suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota asuntojen näkymiin, tilaratkaisuihin, valoisuuteen, asuntokäytönsä ja yhteistilojen toimivuuteen sekä laatuun. Suunnitelmissa on esitettävä piha- ja huoltojärjestelyt sekä pysäköinnin liittyminen asuntoihin ja muihin tiloihin. Julkisivumateriaalien luonteva käyttö ja energiatehokkuus ovat suunnittelun lähtökohtia.

Autopaikat järjestetään rakennusten alle tulevaan pysäköintihalliin, jonne jokaiselle korttelin 45 tontille tulee suunnitella yhtä paljon autopaikkoja, jollei tonttien ostajien kesken toisin sovita.

Pysäköintihalli tulee toteuttaa siten, että se on osittain tai kokonaan maanpinnan alapuolella. Osa korttelin 45 tonttien autopaikoista voidaan järjestää viereisellä pysäköintialueella, joka on asemakaavassa osoitettu merkinnällä LPY-1. Korttelin 45 tonttien autopaikkoja voidaan osoittaa LPY-1 -alueelle kaavamerkinnän mukaisesti enintään 20 % autopaikoista. Autopaikat tulevat yleiseen käyttöön

Kaupunki rakentaa tai rakennuttaa LPY-alueen. Tontin ostajat osallistuvat kustannuksiin hinnalla 5100 euroa/autopaikka. Hintaan lisätään arvonlisävero.

Asemakaavan liiteaineistossa olevassa liikenne- ja pysäköintikaaviossa on esitetty ratkaisuesimerkki pysäköintiratkaisuista.

Korttelin 46 autopaikat on toteutettava ko. tontilla.

Tonttien ostajat sitoutuvat tekemään yhteistyötä keskenään autohallin, ulkoauto-paikoituksen ja yhteispihojen suunnittelussa ja sitoutuvat keskenään tekemään tarvittavat rasitesopimukset ajoyhteyksistä ja muista tarvittavista yksityiskohdista.

## **2.6 Maaperä ja perustamisolosuhteet**

### **2.6.1 Maaperän ja Maljalahden pohjasedimenttien pilaantuneisuus**

Asemakaavamerkinnän (saa-2) mukaan alueella ei saa tehdä ilman ympäristöviranomaisen lupaa täyttö- tai kaivutöitä, koska alueen maaperän epäillään olevan osin saastunut. Samoin asemakaavan mukainen maankaivualan (mka-2) rajausta vaatii ympäristöviranomaisen luvan täyttö- ja kaivutöille.

Alueella on aiemmin tehty maaperän pilaantuneisuutta kartoittavia tutkimuksia vuosina 2003, 2004, 2006, 2011 ja 2012. Viimeisin tutkimus on vuodelta 2016. Tutkimusraportit, ilmoitus maaperän puhdistamisesta ja Pohjois-Savon ELY-keskuksen ilmoituksesta tekemä päätös sekä puhdistustyön jälkeen tehty yhteenvetoraportti ovat kilpailuasiakirjassa 4.

Pöyry Finland Oy on marraskuussa 2011 tutkinut maa-alueen mahdollista pilaantuneisuutta (Kuopion kaupunki, Sammonkatu-Aallonmurtajankatu, Kuopio, Tutkimusraportti 12.12.2011, Pöyry Finland Oy). Raportin mukaan joissain koekuopissa havaittiin lievästi pilaantunutta maata ja pilaantuminen on pistemäistä, joten varsinaista pilaantunutta aluetta on vaikea rajata. Pöyry Finland Oy:n raportissaan toteamien koekuoppien ympäristöissä on kaivu- ja maanrakennustöiden yhteydessä tehtävä lisätutkimuksia.

Alueella voi olla vähäisiä määriä erilaisia jätemateriaaleja maaperässä (betonia, tiiltä, puuta, asfalttia, metallia), kuten tutkimuspistekartasta Pöyry Finland Oy:n tutkimusraportissa 12.12.2011 ilmenee.

Asemakaavan selostuksen mukaan Savo-Karjalan Ympäristötutkimus Oy on tehnyt sedimenttitutkimukset Maljalahden satama-alueelta 13.4.2004 ja tutkimusta on täydennetty 30.1.2006. Lähes kaikkien metallien pitoisuudet ylittivät luonnontilaisena pidettävän tason. Lähtökohtaisesti raskasmetallipitoisuudet eivät Kuopion kaupungin ympäristökeskuksen mukaan kuitenkaan aseta rajoituksia alueen rakentamiselle asemakaavan mukaisesti. Sen sijaan raporteissa todetut ja näytteissä havaitut öljypitoisuudet tulee ottaa huomioon vesialueen mahdollista täyttöä suunniteltaessa. Jos alueella on tarvetta ruopata pohjasedimenttejä pois, massojen sijoitukseen täytyy saada ympäristöviranomaisten lupa (ne ovat lievästi pilaantuneita). Jos paikalla on tarvetta tehdä täyttöä vesistöön, täyttö tulee tehdä siten (suojapadon sisällä), että sedimentin leviäminen laajemmalle Maljalahteen estetään.

Helmikuussa 2012 Pöyry Finland Oy on tutkinut sedimentin mahdollista pilaantuneisuutta Sammonkadun ja Aallonmurtajankadun eteläpuolelle järvi-alueelle suunniteltujen kiinteistöjen alueelta. Raportin mukaan sedimentinäytteissä havaittiin lievästi kohonneita pitoisuuksia arseenia, kobolttia ja raskaita öljyhiilivetyjatkaita. Lievästi kohonneita pitoisuuksia haitta-aineita sisältäviä sedimenttejä ei raportin mukaan katsota tarpeelliseksi kunnostaa.

Ramboll Finland Oy on toteuttanut Maljalahden pohjoisrannan satama-alueella ruoppattavien massojen laadun seuranta. Laadun seuranta on toteutettu ruoppaustyön ohessa ajanjaksolla 12.11.2015 – 31.5.2016. Raportin (Maljalahden pohjoisrannan satama-alueen ruopausmassojen laadun seuranta, Kuopio, yhteenvetoraportti 19.7.2016, Ramboll Finland Oy) mukaan näytteissä ei ole aistinvaraisesti havaittu viitteitä kohonneista haitta-ainepitoisuuksista. Haitta-aineanalyyseissä on todettu yksi VNa:n 214/2007 mukaisen alemman ohjearvotason ylitys (kuparipitoisuus näytteessä N2). Tarkentavissa tutkimuksissa ei kuitenkaan ole todettu kohonneita haitta-ainepitoisuuksia.

Mikäli alueella tullaan tekemään esim. rakennus- tai ruoppaustöitä, ne tulisi suorittaa siten, että sedimentit sekoittuvat veteen mahdollisimman vähän, eikä pohjasedimenteitä tarpeettomasti liikutella. Tällöin riski, että pohjasedimenteistä vapautuisi rakennustöiden aikana haitta-aineita vesistöön, on hyvin pieni. Mikäli alueella tullaan tekemään ruoppausta, on maamassat käsiteltävä asianmukaisesti.

Kuopion kaupunki teki alueella osittaisia maaperän puhdistamistöitä vuoden 2012 aikana. Tehdyt toimenpiteet on kuvattu kilpailuasiakirjassa 4 olevassa raportissa (Kuopion kaupunki, Aallonmurtajankadun ja Maljalahden pohjoisrannan rakentaminen, pilaantuneen maaperän puhdistus ja sedimentin tarkkailu, ympäristötekniikan laadunvalvonta, yhteenvetoraportti 17.12.2012, Pöyry Finland Oy).

Tutkimusten perusteella tonttien maaperä ei ole kokonaisuutena pilaantunut. Mikäli pilaantuneisuutta löytyy, se on pistemäistä. Mahdollinen pilaantunut maa-aines tai maaperästä löytyvät jätteet voivat aiheuttaa lisätoimenpiteitä rakentamisen osalta.

Mikäli joltain tontilta löytyy jätelaissa tarkoitettuja jätteitä tai pilaantuneita maa-aineksia, joita ei tehdyissä maaperätutkimuksissa ole voitu todeta, vastaa kaupunki **yksittäisen tontin osalta 20 000 (alv 0 %) euroa ylittävältä osuudelta** jätteiden ja pilaantuneiden maa-ainesten poisviennistä sekä maaperän puhdistamisesta aiheutuvista kustannuksista. Kaupungin vastuulle tuleviin kustannuksiin lasketaan tällöin välittömät jätteiden ja pilaantuneen maa-aineksen kaivusta, lajittelusta ja lastaamisesta aiheutuvat kustannukset. Jätteiden osalta kuljetuskustannuksiksi lasketaan jätteiden kuljettaminen lähimpään vastaanottopisteeseen. Pilaantuneen maan kuljetuskustannuksiksi lasketaan erotus lähimmän kaupungin ylijäämämassojen läjitysalueen ja pilaantuneen maa-aineksen vastaanottopisteen pidemmän kuljetusmatkan aiheuttama kuljetuskustannusten erotus. Lisäksi lasketaan jätteiden ja pilaantuneen maa-aineksen vastaanottomaksut.

Maaperän puhdistaminen, kuljetukset ja muut toimenpiteet on tehtävä kustannustehokkainta mahdollista työtapaa käyttäen. Kaupunki vastaa viranomaisten määräämistä maaperän puhdistuskustannuksista valtioneuvoston asetuksen 214/2007 alempien ohjearvoihin mukaisiin haitta-ainepitoisuuksiin saakka.



Mikäli pilaantunutta maata tai jätelaissa tarkoitettua jätettä löytyy, pidetään ennen jatkotoimenpiteitä viivytyksettä neuvottelu, jossa jatkotoimenpiteistä sovitaan.

Kaupunki ei vastaa mahdollisista viivytyksistä aiheutuvista kustannuksista.

## 2.6.2 Perustamisolosuhteet

Alue on entistä järvenpohjaa, jota on täytetty erilaatuisilla ylijäämämailla pitkän ajan kuluessa. Täytteen alle on jäänyt pehmeää liejua, savea ja silttiä. Seassa saattaa olla suuriakin kiviä.

Kilpailualueelle tulevat rakennukset on maaperän pehmeystä johtuen perustettava paaluille. Jopa porapaalujen käyttö saattaa tulla kyseeseen. Suunnittelussa ja rakentamisessa on otettava huomioon naapuritonttien rakennusten läheisyys.

Alustavat maaperätutkimustiedot ovat kilpailuasiakirjassa 4.

Tonttien ostajat vastaavat kustannuksellaan rakennushankkeidensa suunnitteluun ja toteuttamiseen liittyvien maaperätutkimusten tekemisestä, maaperän sekä olosuhteiden edellyttämistä rakenteellisten ratkaisujen suunnittelemisesta ja rakentamisesta liittyvine töineen sekä perustusrakenteiden yllä- ja kunnossapidosta.

Kaupunki on täyttänyt tontteja osittain. Osittainen täyttö on pyritty tekemään kilpailuasiakirjassa 10 esitetyn suunnitelman mukaisesti. Tontit myydään tältä osin sellaisina kuin ne ovat eikä kaupungilla ei ole vastuuta mahdollisista poikkeamista.

Maaperässä tai vesialueen pohjassa saattaa olla sota-aikana pudotettuja räjähtämättömiä pommeja. Viitteellinen kartta pudotetuista pommeista on kilpailuasiakirjassa 11.

## 2.7 Kunnallistekniikka ja vesihuolto

Alueen nykyinen katusuunnitelma sekä vesihuolto- ja viemäriinjohto ovat kilpailuasiakirjoissa. Rakennuksen alin, välittömästi yleiseen viemäriin liitettävissä oleva likimääräinen taso on +84.88 (N2000). Rakennettaessa tämän tason alapuolelle tulee tontilla varautua kiinteistökohtaiseen pumppaukseen.

Tonttien 297-3-45-1...3 vesihuoltoliittymät on rakennettu. Tontti 297-3-46-1 Liitoskohdat yleiseen vesihuoltoverkkoon ilmenevät kilpailuasiakirjassa 8 olevista liitosilmoituksista.

Kuopion Vesi osoittaa tontin 297-3-46-1 vesihuoltoliittymien liitospisteen tontin rajan läheisyydestä ja rakentaa vesihuoltojohdot ko. liitospisteeseen saakka. Tontti 297-3-46-1 asentaa kustannuksellaan tarvittavat saattolämmityskaapelit ja kustantaa saattolämmitystä varten tarvittavan sähkön. Saattolämmityksen kohteena olevat johto-osuudet ilmenevät asiakirjassa 5 olevasta suunnitelmasta Aallonmurtajankatu, asemapiirustus, katu ja vesihuolto RS). Tontin 297-3-46-1 on annettava selvitys lämmityskaapelien riittävydestä. Kuopion Vesi ja tontti 297-3-46-1 sopivat keskenään asennustöiden aikataulusta. Nämä ehdot kirjataan tontin 297-3-46-1 esisopimukseen ja lopulliseen kauppakirjaan.

## 2.8 Johtojen siirtäminen

Tonttien ostajat vastaavat tonteilla mahdollisesti olevien johtojen selvittämisestä ennen kaivutöihin ryhtymistä. Ostajat vastaavat mahdollisten käytössä olevien johtojen siirtämisestä kustannuksellaan.

## 2.9 Itä-Suomen aluehallintoviraston lupa, maisematyölupa ja rantarakenteiden rakentaminen

Itä-Suomen aluehallintovirasto on 21.5.2015 Kuopion kaupungin hakemuksesta myöntänyt luvan (nro 30/2015/2) Kallaveden Maljalahden pohjoisrannan satama-alueen rakentamiselle ja töiden aloittamiselle. Lupa on kilpailuohjelman asiakirjassa 9.

Kuopion kaupungin ympäristönsuojeluviranomainen on 4.11.2015 § 113 myöntänyt maisematyöluvan Maljalahden täyttötöiden 2-vaiheelle. Lupa on kilpailuohjelman asiakirjassa 9.

Tonttien ostajat sitoutuvat omalta osuudeltaan kaikessa lupien tarkoittamassa rakentamisessa noudattamaan aluehallintoviraston lupapäätöksessä ja Kuopion kaupungin ympäristönsuojeluviranomaisen päätöksessä annettuja määräyksiä.

Mikäli rakennustöistä aiheutuu vesistöön sellaisia vaikutuksia, jotka valvontaviranomaisen määräyksestä aiheuttavat rakennustöiden keskeytymistä, viivästystä tai tavanomaista kalliimpien työmenetelmien käyttämistä, vastaavat tonttien ostajat näistä aiheutuvista lisäkustannuksista.

Tonttien ostajat sitoutuvat kustannuksellaan suunnittelemaan, rakentamaan ja ylläpitämään ostamansa tontin kohdalle suunnitellut paaluperusteiset rantalaiturirakenteet, kilpailuasiakirjassa 6 olevan ohjeellisen suunnitelman ja kaupungin antamien ohjeiden mukaisesti. Rantalaiturirakenteet on tehtävä siten, että asiakirjassa 6 olevassa suunnitelmassa osoitetut kelluvat laiturit ja kulkusillat voidaan myöhemmin kaupungin toimesta korvauksetta kiinnittää rantalaituriin. Rantalaiturin tulee kestää kelluvan laiturin aiheuttamat rasitukset, vaikka kelluva laituri ei tulisi-kaan asianosaisen tontin kohdalle. Rantalaitureita ei mitoiteta ajoneuvoliikenteelle. Kaupunki päättää kelluvien laitureiden käytöstä.

Tonteille tuleville taloyhtiöille pyritään takaamaan etusija venepaikkoihin tarjoamalla asukkaille etusija varata venepaikka määrätyn ajankohtana. Kyseisen ajankohdan jälkeen vapaana olevat venepaikat vapautuvat muille lähialueen asiakkaille. Korttelin 46 tontin 1 asukkaille annetaan tällainen etuoikeus myös tontin itäpuolelle rajoituvan laiturin venepaikkoihin, paikkakoko tulee olemaan sama kuin korttelin 45 laitureissa (6-8 m).

Tonttien ostajat sitoutuvat kustannuksellaan suunnittelemaan, rakentamaan ja ylläpitämään rantaviivan tuntumaan tulevat korkealaatuiset oleskelualueet ja kelluvien laitureiden huoltoliikennettä palvelevat pysäköintipaikat kilpailuasiakirjassa 6 olevan ohjeellisen suunnitelman mukaisesti. Tonteille on perustettu Kuopion kaupunkia varten korvauksetta pysyvät autopaikkarasitteet kyseisiin autopaikkoihin ja kulkuoikeus rantaan johtavalle alueelle.

Tonttien ostajat sitoutuvat suunnittelussa tekemään yhteistyötä korttelin tonttien kesken rantalaitureiden ja oleskelualueiden rakenteiden yhtenäisen ulkoasun varmistamiseksi.

Tonttien ostajat sitoutuvat kustannuksellaan muotoilemaan tonttien veteen ulottuvat alueet asemakaavassa esitettyjen rajojen mukaisiksi. Kaupungilla on valvontavastuu aluehallintoviraston lupapäätöksessä annettujen määräysten valvonnasta.

Tonttien ostajien poistaessa alueelta maa-aineksia, siirtyvät ne tonttien ostajien omistukseen. Tonttien ostajat voivat hyödyntää kyseisiä maa-aineksia rakentamishankkeissaan.

## 2.10 Kevyen liikenteen väylän ym. rakenteiden rakentaminen

Kuopion kaupunki on tehnyt ohjeellisen yleissuunnitelman korttelin 45 lävitse kulkevasta kevyen liikenteen väylästä. Suunnitelma on kilpailuasiakirjassa 6.

Tonttien ostajat vastaavat kustannuksellaan kevyen liikenteen väylän tarkemmasta suunnittelusta ja rakentamisesta. Ostajat vastaavat kevyen liikenteen väylän kunnossa- ja puhtaanapidosta kaupungin antamien ohjeiden mukaisesti sekä niihin liittyvistä vahingonkorvausvastuista kustannuksellaan. Kuopion kaupunkia varten on perustettu kevyen liikenteen väylän kohtaan pysyvä rasiteoikeus yleistä kevyttä liikennettä, venelaiturien huoltoajoa ja autopaikkojen käyttöä varten.

Tonttien alueille tulevat rakenteet kuuluvat tonttien omistukseen.

Suunnittelu ja rakentaminen on suoritettava kilpailuasiakirjan 6 sisältämän suunnitelman mukaisesti vähintään suunnitelman mukaista laatu- ja varustetasoa noudattaen. **Kaikille suunnitelmille on saatava kaupungin hyväksyntä ennen tarvittavien viranomaislupien hakemista.** Suunnitelmamuutoksista on etukäteen sovittava kaupungin kanssa.

Tonttien ostajat purkavat ja vievät pois tonteilla olevat tarpeettomiksi jäävät putket ja johdot kustannuksellaan. Tältä osin voi pyytää lisätietoja kaupungilta.

**Tonttien ostajat vastaavat kaikkien tarvittavien viranomaislupien hakemisesta kustannuksellaan.**

## 2.11 Tonttien käyttö työmaa-alueina

Kaupunki voi vuokrata tarjouskilpailun kohteena olevia tontteja saman korttelin työmaiden varastoalueiksi. Myytävät tontit luovutetaan ostajille kuitenkin siten, että omistus- ja hallintaoikeuden siirtyessä lopullisen kauppakirjan perusteella myytävään tonttiin ei kohdistu vuokraoikeuksia.

# 3 HINTATARJOUKSEN TEKEMINEN JA TONTTIEN LUOVUTUS

## 3.1 Hintatarjouksen tekeminen

Kilpailuun osallistuva voi tehdä tarjouksen vaikka kaikista alla mainituista tonteista. Tällöin tarjouksessa on kohteista tarjottavat hinnat ilmoitettava tonteittain eriteltyinä.

Tarjouskilpailun tonttien alimmat hyväksyttävät hinnat on esitetty seuraavassa taulukossa. Esitetyt hintoja alhaisemmat tarjoukset hylätään.

tontti	alin hyväksyttävä hinta euroa	rakennusten oltava valmiita viimeistään
297-3-45-1	2 145 000	31.12.2023
297-3-45-2	2 145 000	31.12.2023
297-3-45-3	2 145 000	31.12.2023
297-3-46-1	900 000	31.12.2023

Tontit on esitetty tämän kilpailuohjelman liitteenä 1 olevassa kartassa.

Kirjallinen hintatarjous tarjouksen tekijä- ja yhteystietoineen on toimitettava suljetussa läpinäkymättömässä kirjekuoressa, jonka päälle on tehtävä selkeästi merkintä ”**Maljalahden tonttien tarjouskilpailu**”.

Tarjouksen on oltava voimassa vähintään 31.12.2018 saakka.

Tarjouskuoren on oltava toimitettuna perillä alla mainitussa osoitteessa viimeistään \_\_.\_\_.2018 klo \_\_.\_\_. Myöhässä saapuneet tarjoukset hylätään.

Postiosoite: Kuopion kaupunki, kaupunkiympäristön palvelualue, maaomaisuuden hallintapalvelut, PL 1097, 70111 Kuopion kaupunki

Käyntiosoite: Kuopion kaupunki, kaupunkiympäristön palvelualue, maaomaisuuden hallintapalvelut, Suokatu 42, Kuopio.

### 3.2 Tarjousten vertailu ja tonttien myyminen

Kilpailuajan päättymisen jälkeen Kuopion kaupunki avaa tarjoukset ja suorittaa tarjousten vertailun. Mikäli on tehty hinnaltaan hyväksyttäviä samansuuruisia tarjouksia, niin kyseisten tarjousten keskinäinen järjestys arvotaan. Kullekin tontille voidaan hyväksyä myös kilpailuehdot täyttävä varasijalle tuleva tarjous, mikäli korkeimman tarjouksen mukainen kauppa ei toteudu.

Kaupunki tekee myytävistä tonteista kiinteistökaupan esisopimukset korkeimmat tonttikohtaiset tarjoukset tehneiden kilpailijoiden kanssa. Kiinteistökaupan esisopimuksen ehtoina ovat muiden ehtojen ohella, että:

- kiinteistökaupan esisopimuksen allekirjoittamisen yhteydessä ostaja maksaa 10 %:n käsirahan tarjouksen mukaisesta kauppahinnasta
- mikäli esisopimusta ei tehdä \_\_.\_\_.2018 mennessä, kauppa raukeaa
- kiinteistökaupan esisopimuksen ehtojen täytyttyä tehdään kauppakirja
- esisopimus on voimassa 31.12.2018 saakka, johon mennessä lopullinen kauppakirja on allekirjoitettava.
- kaupunki pidättää 20 000 euroa, mikäli esisopimus purkautuu ja lopullinen kauppa ei toteudu.

Kiinteistökaupan esisopimuksen muu sisältö ja ehdot ovat liitteen 2 kiinteistökaupan esisopimusluonnoksessa.

Tontit myydään kauppakirjoilla sitten, kun kohdassa 3.3 määritellyt suunnitelmat on tehty kaupungin hyväksymällä tavalla.

Tarjousten vertailun ja tarvittavien arvontojen jälkeen tehdään tarvittavat päätökset tarjousten hyväksymisestä ja kiinteistökaupan esisopimusten tekemisestä hyväksytyjen tarjousten tehneille kilpailijoille.

Mikäli kiinteistökauppa toteutuu, on kiinteistökaupan esisopimuksen yhteydessä maksettu käsiraha osa kohteen kauppahintaa. Käsiraha vähennetään lopullisen kiinteistökaupan yhteydessä suoritettavasta kauppahinnasta.

### 3.3 Tonttien suunnittelu ja kauppakirjojen tekeminen

Kiinteistökaupan esisopimusten tultua tehdyiksi ennen suunnittelun aloittamista pidetään suunnittelun aloituskokoukset, joissa neuvotellaan suunnittelun lähtökohdista.

Kaupunkikuvan osalta suunnitelmat hyväksyy tonttikauppojentekoa varten ns. laajennettu kaupunkikuvatyöryhmä, jonka lisäksi kokouksiin voi osallistua tarpeellisia asiantuntijoita.

Laajennetun kaupunkikuvatyöryhmän kokouspäivät 2018 ovat seuraavat:

#### KEVÄTKAUSI

18.1.2018  
1.2.2018  
15.2.2018  
1.3.2018  
15.3.2018  
5.4.2018  
19.4.2018  
3.5.2018  
17.5.2018  
7.6.2018  
28.6.2018

#### SYYSKAUSI

9.8.2018  
23.8.2018  
6.9.2018  
20.9.2018  
4.10.2018  
18.10.2018  
1.11.2018  
15.11.2018  
29.11.2018  
13.12.2018

Kokoukset alkavat kello 12.00 ja kokouspaikkana on Kuopion kaupungin Valtuustotalo osoitteessa Suokatu 42.

Muun kuin kaupunkikuvan osalta (asemakaava-asiat, liikenneasiat, vihersuunnitelma, kunnallistekniset asiat ym.) suunnitelman hyväksytään tonttikauppojentekoa varten ns. teknisessä suunnittelun aloituskokouksessa. Tekniset suunnittelun aloituskokoukset pidetään pääsääntöisesti keskiviikkoisin kello 12 alkaen Kuopion kaupungin Valtuustotalolla.

Ennen kauppakirjojen laatimista on ostajan esitettävä alustava suunnitelma, jonka tulee sisältää vähintään asemapiirros, julkisivukuvat, havainnekuva, ilmakuvasovitus ja ainakin yksi leikkauspiirros tontista.

Kokouksissa on oltava paikalla suunnittelun ohjaustyöryhmän ja rakennuttajien lisäksi rakennuttajan valitsema riittävän pätevyyden (suunnittelun pätevyysvaatimusluokka AA) omaavat pää- ja rakennussuunnittelijat. Kokouksessa voi olla paikalla myös muita asiantuntijoita.

Suunnittelun edetessä pidetään riittävä määrä tonttikohtaisia suunnittelun jatkokouksia. **Kiinteistökaupan esisopimuksen jälkeen ostajan on saatava kaupungin laajennetun kaupunkikuvatyöryhmän ja teknisen aloituskokouksen hyväksynyt suunnitelmilleen tontin esisopimuksessa mainitun ajan kuluessa. Muutoin tonttikauppa raukeaa.**

Saatuaan alustavalle suunnitelmalleen suunnittelun ohjaustyöryhmien hyväksynnät on tontin ostajan pyydettävä viipymättä tontin tai tonttien kauppakirjojen tekemistä. Tontin kauppakirja tai tonttien kauppakirjat tehdään viimeistään kuukauden kuluessa siitä, kun ostajan tekemät alustavat suunnitelmat on hyväksytty, edellyttäen, että tontin tai tonttien myyntiä koskeva päätös on saanut lainvoiman. Kauppakirja on kuitenkin allekirjoitettava 31.12.2018 mennessä. Kaupunki pidättää oikeuden kauppakirjojen laatimiseen liitteessä 2 olevaa kiinteistökaupan esisopimusmallia soveltaen.

Tontin ostaja sitoutuu hakemaan tontille rakennuslupaa suunnittelun ohjaustyöryhmien hyväksymän suunnitelman mukaisesti rakennusvalvontaviranomaisen antamia ohjeita noudattaen. Rakentaminen on suoritettava edellä mainitulla tavalla haetun rakennusluvan mukaisesti.

Mikäli tontin ostaja poikkeaa rakennuslupahakemuksessaan tai rakentamisessa suunnittelun ohjaustyöryhmien hyväksymästä suunnitelmasta, on tontin ostaja velvollinen maksamaan kaupungille kauppakirjan mukaisen sopimussakon.

Tontin tai tonttien kauppahinta määräytyy ostajan esittämän ja kaupungin hyväksymän hintatarjouksen mukaisesti. Mikäli rakennusluvassa osoitettu tontin rakennusoikeus ylittää asemakaavan mukaisen tontin rakennusoikeuden, sitoutuu ostaja maksamaan tontista lisäkauppahintaa todellisen käytetyn kerrosalan perusteella. Kaupungin oikeus periä lisäkauppahintaa on voimassa viisi (5) vuotta kauppakirjan allekirjoittamisesta.

Lopulliseen kauppakirjaan tulevan ehdon mukaan sopimusrikkomuksista aiheutuva sopimussakko on miljoona (1 000 000) euroa.

Tontilla olevien rakennusten on oltava valmiina kohdassa 3.1 esitetyn tonttikohtaisen aikataulun mukaisesti. Tontin ostaja on velvollinen maksamaan tonttikohtaisen rakentamisvelvoitteen laiminlyönnistä kolmetuhatta (3 000) euroa / alkava viikko. Mikäli ostaja luovuttaa tontin omistus- tai hallintaoikeuden edes osittain kolmannelle ennen kuin tonttikohtainen rakentamisvelvoite on toteutettu, on ostaja velvollinen maksamaan tontin luovuttamisesta rakentamattomana sopimussakkona miljoona (1 000 000) euroa kaupungille.

Tontin tai tonttien kauppakirjat tehdään liitteessä 2 olevan kiinteistökaupan esisopimusluonnoksen mukaisia ehtoja noudattaen. Kiinteistökaupan esisopimuksen mukainen käsiraha hyvitetään tontin kauppahinnassa. Tontin tai tonttien loppukauppahinta on maksettava kaupungin pankkitilille etukäteen ennen kaupantekotilaisuutta. Kaupantekotilaisuudessa on esitettävä kuitti kauppahinnan maksamisesta.

Kaupunki ei ole velvollinen maksamaan mitään korvauksia tonttien myynnin toteutumatta jäämisestä tai viivästyksistä, mikäli esimerkiksi kaupunki päättää pidättäytyä tonttien myynnistä, päätöksistä valitetaan tai myyntipäätökset eivät tule lainvoimaisiksi.

#### **4 LIITTEET**

Tämän kilpailuohjelman liitteinä ovat:

- liite 1: kartta kilpailun kohteista
- liite 2: kiinteistökaupan esisopimusmalli

## Liite 1: Kartta kilpailun kohteista

