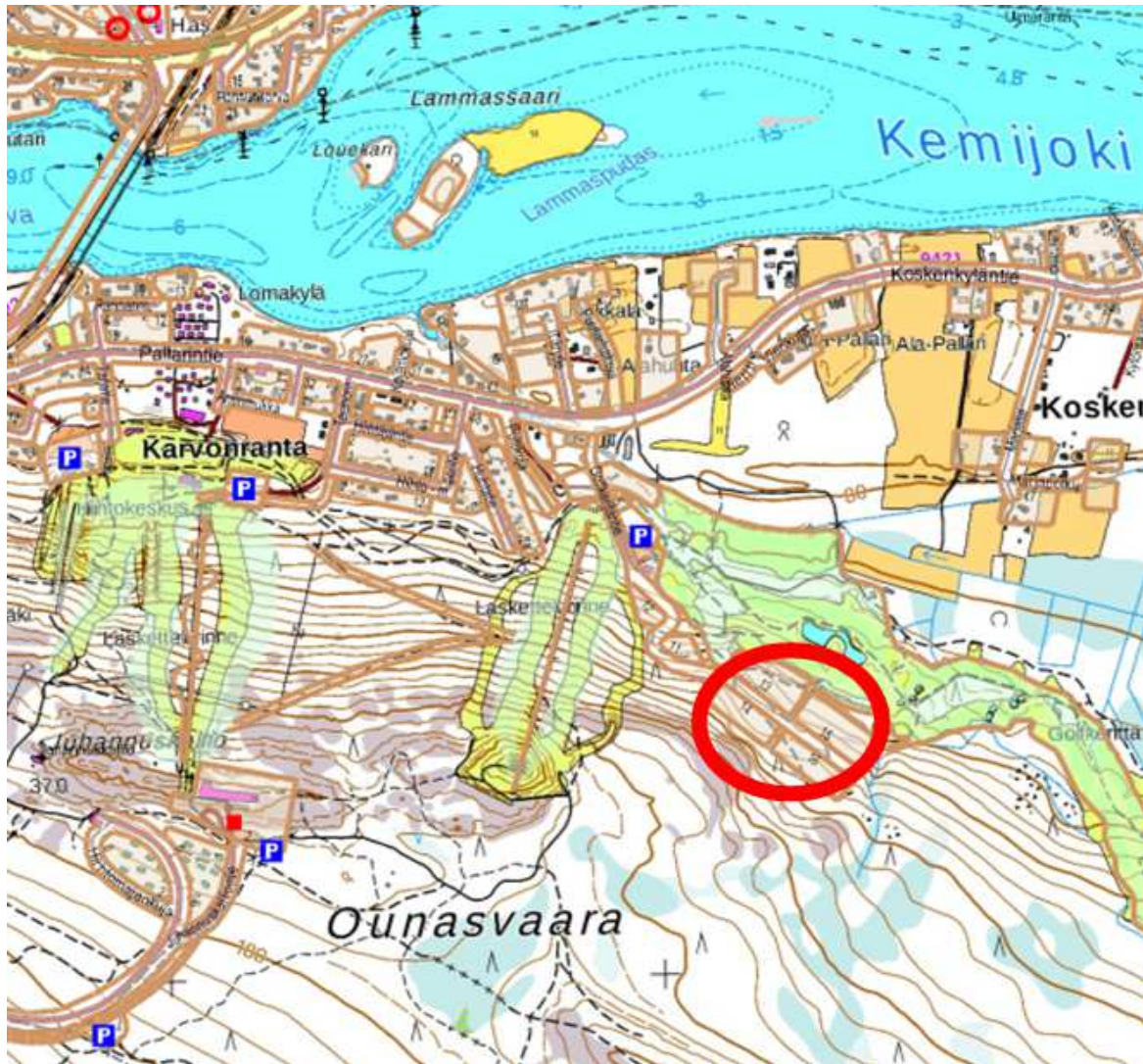


Golf-kentän alueen RM-tonttien luovutusehdot ja valintakriteerit



kaupunginhallitus xx.5.2021

Sisällysluettelo

1.	HAKUMENETTELY	2
1.1.	Järjestäjä, tavoite ja luonne.....	2
1.2.	Kilpailuaika.....	2
1.3.	Hakemusten jättäminen	2
2.	KILPAILUALUE JA LUOVUTUSPERUSTEET	3
2.1.	Lähtökohdat ja suunnittelualue.....	3
2.2.	Luovutettavat kohteet.....	3
3.	VALINTAKRITEERIT.....	4
3.1.	Arviointiperusteet.....	4
3.2.	Yleisiä suunnitteluohjeita	4
3.3.	Tontin/Tonttien varaus ja luovutus	5
4.	KILPAILUTEKNISET TIEDOT.....	5
4.1.	Oheismateriaali.....	5
4.2.	Ehdotusasiakirjat	6

Liitteet: Sijaintikartta ja kilpailualue
Pohjakartta/Johtokartta (vesi- ja viemäri)
Ajantasakaava määräyksineen
Viistoilmakuvia alueesta
Ortokuva

1. HAKUMENETTELY

1.1. Järjestäjä, tavoite ja luonne

Rovaniemen kaupunki järjestää yleisen ja avoimen luovutuskilpailun Golfkentäntien 13 - 16 RM-tonttien toteuttamiseksi. Luovutettavat tontit sijaitsevat Golf-kentän pohjoispuolella ja Tottarakan laskettelurinteen itäpuolella. Luovutettavan tontit on osoitettu liitteenä olevassa sijaintikartassa.

Luovutettava kohde on maisemallisesti tärkeällä paikalla ja sille rakentaminen edellyttää korkeaa laatutasoa.

Hakumenettelyn tarkoituksena on saada tonteille korkeatasoinen suunnitelma, jolla alueelle toteutetaan vähintään 80 % asemakaavassa osoitetusta rakennusoikeudesta

Kyseessä on valintamenettely, jossa laatukilpailulla valitaan kiinteistöille 698-4-442-1, 698-4-443-1, 698-4-433-1 ja 698-4-466-2 toteuttajaa.

Luovutettaville tonteille tulee esittää asemakaavan mukaisesti RM-käyttötarkoituksen mukainen alueen käyttösuunnitelma. Hakija voi esittää joko koko luovutettavan alueen toteuttamista tai yksittäistä tonttia.

Lisäksi hakijan tulee esittää alustava toteutusaikataulu, hankkeen rahoitussuunnitelma sekä hakijan käytössä olevat resurssit hankkeen suunnittelun loppuun viemiseksi.

Kaupunki pidättää itselleen oikeuden luovuttaa alueen tontit yhdelle tai useammalle hakijalle sekä oikeuden olla hyväksymättä yhtään hakemusta.

Luovutuskilpailun järjestelyistä vastaa Rovaniemen kaupungin paikkatieto- ja tonttipalvelut. Käytännön järjestelyissä ovat mukana myös kaavoitus ja rakennusvalvonta. Luovutuskilpailun ratkaisemisen jälkeen valittu tai valitut tonttien saajat sitoutuvat neuvottelemaan ehdotuksensa mukaisen suunnitelman toteuttamisesta.

1.2. Kilpailuaika

Hakumenettelyn aika	15.6. – 29.10.2021
Arvioitu valintapäätös	30.11.2021.

1.3. Hakemusten jättäminen

Luovutuskilpailuun osallistutaan toimittamalla tässä asiakirjassa määriteltyjen ohjeiden mukaan laadittu ehdotus Rovaniemen kaupungin kirjaamoon.

Hakumenettelyaika päättyy **29.10.2021 klo 15:00**, johon mennessä hakemukset tulee jättää osoitteeseen:

Rovaniemen kaupunki / kirjaamo
Osoite

tai sähköpostilla:
kirjaamo@rovaniemi.fi

Lähetys on varustettava otsikolla tai maininnalla ”**Golfkentäntien RM-alueen toteuttaminen**”.

Hakumenettelyssä noudatetaan tämän ohjeen mukaisia sääntöjä, jotka hakija osoittaa hyväksyvänsä jättäessään hakemuksensa ja osallistuessaan. Myöhästyneitä hakemuksia ei oteta huomioon.

Kaupunki varaa oikeuden jatkaa hakumenettelyyn varattua aikaa.

2. KILPAILUALUE JA LUOVUTUSPERUSTEET

2.1. Lähtökohdat ja suunnittelualue

Luovutettavat tontit sijaitsevat Golfkentätien varressa asemakaavan mukaiselle RM-alueella. Alueen asemakaavamääräyksessä käyttötarkoitus on matkailua palvelevien rakennusten korttelialue. Kortteleiden rakentamista alueella koskevat seuraavat erityiset määräykset:

- Alueen sisäiset tiet tulee rakentaa pääsääntöisesti rinteeseen suuntaisesti.
- Rinteeseen sijoittuva rakentaminen tulee sijoittaa niin, että rakennukset porrastuvat, jotta rinteeseen metsäisyys säilyy.
- Rakentamisesta aiheutuva pengerten määrä tulee minimoida ja penkereet tulee maisemoida ympäristöön sopivalla materiaalilla.
- Rinnealueen RM alueelle suositetaan tonttikohdasta hulevesien hallintaa mitoituksella 1m³/100m² kattopintaa kohden.
- Katto ja muut tonttien kuivatus- ja hulevedet imeytetään tai johdetaan hallitusti maastoon.

Lisätietoja suunnittelualueesta, ks. liitemateriaali:

- Sijaintikartta, alueen rajaus (Liite 1)
- Asemakaava ja siihen liittyvä materiaali (Liite 2)

2.2. Luovutettavat kohteet

Tontit luovutetaan myymällä. Tonttien hinnoittelu perustuu kaupunginhallituksen 27.1.2020 § 36 päättämiin luovutusehtoihin ja hinnoitteluun. Hinnoittelu perustuu kahteen ulkopuoliseen arvioon.

Tontti	osoite	pinta-ala m ²	rakennus-oikeus kem ²	Hinta €/kem ²	Kokonais-hinta
698-4-442-1	Golfkentäntie 13	10.243	4.097	150,46 €	616423 €
698-4-443-1	Golfkentäntie 15	11.200	4.480	150,46 €	674048 €
698-4-433-1	Golfkentäntie 14	7.083	2.833	150,46 €	426245 €
698-4-466-2	Golfkentäntie 16	8.088	3.235	150,46 €	486729 €

Hinnat korjataan luovutushetken hintatasoon elinkustannusindeksin muutosta vastaavasti. Muutoin noudatetaan kaupungin hyväksymiä yleisiä myyntiehtoja.

3. VALINTAKRITEERIT

3.1. Arviointiperusteet

Luovutettavat tontit ovat maisemallisesti tärkeällä paikalla ja alueelle rakentaminen edellyttää korkeaa laatutasoa. Valintakriteereillä pyritään varmistamaan rakentamisen laatu sekä sopeutuminen arvokkaaseen ympäristöön.

Tavoitteena on toteuttaa alueelle arkkitehtonisesti riittävän korkeatasoinen ja kiinnostusta herättävä kokonaisuus, joka liittyy luontevasti alueen muihin toimintoihin ja ottaa huomioon alueen maaston korkeuserot ja näkymät.

Tonttien luovutus ratkaistaan ehdotusten laatuarvioinnin perusteella. Arviointi keskittyy seuraaviin osatekijöihin:

Alueen käyttösuunnitelma ja toteutusaikataulu: (40 %)

- Soveltuvuus ainutlaatuisen paikkaan,
- Suunnitelman toimivuus ja tehokkuus.
- Toteutuksen elinkaarivaikutukset,

Hankkeen rahoitussuunnitelma: (35%)

- Toteutusorganisaatio ja sen uskottavuus.
- Taloudelliset ja tekniset edellytykset.

Arkkitehtuuri ja soveltuvuus maisemakuvaan: (20%)

- Arkkitehtuurin laatu,
- Viherkertoimen huomioiminen,
- Ehdotuksen omaleimaisuus ja houkuttelevuus,
- Ehdotuksen soveltuvuus maisemallisesti arvokkaalle paikalle,
- Liittyminen ympäröivään alueeseen.

Referenssit vastaavista hankkeista: (5 %)

Esitetyn suunnitelman osalta kokonaisratkaisua ja pidetään tärkeämpänä kuin yksityiskohtien virheettömyyttä.

3.2. Yleisiä suunnitteluohjeita

Hakijan tulee esittää ehdotuksessaan hakemiaan tontteja koskevan alueen käyttösuunnitelman seuraavasti:

Rakennusten osalta tulee noudattaa seuraavia ohjeita:

- Suunnitelmassa tonttikohtainen rakentaminen tulee olla vähintään 80 % asemakaavassa osoitetusta rakennusoikeudesta.
- Kaikki kerrosalaan laskettavat rakennelmat sekä terassit tulee sijoittaa asemakaavassa osoitetun rakennusalueen rajauksen sisään. Portaat, luiskat ja muut rakenteet voivat vähäisissä määrin sijoittua rakennusalueen ulkopuolelle.

- Suunnittelussa tulee huomioida rakennusten resurssi- ja energiatehokkuus sekä elinkaarivaikutukset (*esim. One Click LCA*) uudistuvan Maankäyttö- ja rakennuslain hengen mukaisena. (Lisätietoa: <https://figbc.fi/tietopankki/>)
- Pääasialliset julkisivumateriaalit ovat puu ja lasi.
- Suunnitteluratkaisuissa tulee huomioida viherkerroin ts. olemassa olevan puuston säilyttäminen ja vettäläpäisevien pihan pintamateriaalien käyttö sekä mm. eroosiolta suojaavien suunnitteluratkaisujen soveltaminen
- Toimija vastaa liittymisestä yleiseen vesi- ja viemäriverkostoon sekä liittymisestä sähköverkkoon.
- Pysäköinti järjestetään tonteilla. Kaupunki ei sitoudu toteuttamaan alueelle uusia pysäköintipaikkoja tai varaamaan pysäköintipaikkoja toimijan käyttöön.

3.3. Tontin/Tonttien varaus ja luovutus

Kaupunginhallitus päättää hakuajan päätyttyä kohdassa 3.1. esitettyjen arviointiperusteiden mukaisesti tonttien saajat.

Arvioinnista laaditaan pöytäkirja, joka sisältää yleisarvostelun sekä ehdotuskohtaisen arvostelun.

Kaupungilla on oikeus hylätä ehdotus/ehdotukset, mikäli ne eivät täytä kilpailuohjelman laatuvaatimuksia.

- Kaupunki varaa tontit/tontin kokonaisarvioinnin perusteella yhdelle tai useammalle hakijalle.
- Tonttien saajien on sitouduttava ostamaan luovutettavat tontit sekä toteuttamaan suunnitelma ehdotuksessa esittämiensä suunnitelmien mukaisesti.
- Varauksensaaja vastaa hankkeen edellyttämistä suunnittelukustannuksista.

4. KILPAILUTEKNISET TIEDOT

4.1. Oheismateriaali

- Hakumenettely (tämä asiakirja)
- Sijaintikartta, luovutettavat tontit
- Pohjakartta / Johtokartat (vesi- ja viemäri, DWG)
- Ajantasakaava
- Viistoilmakuvia alueesta
- Ortokuva

4.2. Ehdotusasiakirjat

Hakijan tulee toimittaa seuraavat asiakirjat:

Allekirjoitettu hakemus

Vapaamuotoisessa hakemuksessa vastataan kirjallisesti hakumenettelyn asettamiin tavoitteisiin. Siitä tulee käydä ilmi hakijan liikeidean ja konseptin pääperiaatteet, rahoitussuunnitelma, toteutusaikataulu, referenssit sekä esittää millaiset resurssit hakijalla on hankkeen suunnittelun loppuun viemiseksi.

Aluesuunnitelma 1:2000

- Liittyminen Golfkentäntien kokonaisuuteen

Asemapiirros 1:500

- Rakennusmassan tai massojen liittyminen lähiympäristöönsä kortteleittain
- Rakennuksen lähiympäristön käsittely (kulkuväylät, terassit)
- Korkotiedot ja korkeusasemien mahdolliset muutokset

Julkisivut ja leikkaukset 1:100

- Julkisivupiirustukset kaikista ilmansuunnista
- Tarvittava määrä leikkauksia

Katujulkisivut ja –leikkaukset 1:500

- Tarvittava määrä katujulkisivuja ja -leikkauksia, jotta ilmenee rakennuksen suhde puistoon, ympäröivään alueeseen ja naapurirakennuksiin

Näkymäkuvat

- Vähintään kaksi suunnitelmaa havainnollistavia perspektiivikuvia / valokuvasovituksia