

Suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailu:

Kuloistenniityn Portinvartija (A) ja Leppäkertut (B)

Kilpailuohjelma
Kilpailuaika 16.1.-17.4.2023

Raision kaupunki | Kaupunkikehityspalvelut, 7.12.2022

raisio

SISÄLLYS

1. Kilpailukutsu 2
   1.1. Arviointiryhmä 2
2. Kilpailutehtävä 3
   2.1. Kaupungin strategian teemat 3
   2.2. Suunnittelualueiden ja niiden ympäristön yleiskuvaus 4
      2.2.1. Maanomistus, maaperä ja purettavat rakennukset 5
   2.3. Asemakaava 6
      2.3.1. Kilpailukohde A. Portinvartija 6
      2.3.2. Kilpailukohde B. Leppäkertut 7
      2.3.3. Liikenne, liikennemelu ja pysäköinti 8
      2.3.4. Kunnallistekniikka, piha-alueet ja hulevedet 8
      2.3.5. Ekologiset ratkaisut ja innovaatiot 8
3. Kilpailun osallistumis- ja laadintaohjeet 9
   3.1. Kilpailun aikataulu 9
   3.2. Kilpailuun liittyvä lähtöaineisto 9
   3.3. Kilpailukysymykset 9
   3.4. Kilpailuasiakirjojen laadintaohjeet ja sisäänjättö 10
   3.5. Kilpailuehdotuksen vaaditut asiakirjat 10
4. Arviointi ja kilpailun ratkaiseminen 12
   4.1. Arviointi 12
   4.2. Kilpailun ratkaiseminen ja tonttien varaaminen 13
      4.2.1. Keskeiset sopimusehdot 13
   4.3. Kilpailuehdotusten käyttöoikeus 13

1. Kilpailukutsu

Raision kaupunki järjestää avoimen suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun Kuloistenniitty 1 -asemakaava-alueelle. Raision kaupunginvaltuusto päätti 31.1.2022 kokouksessaan alueen tonttien luovutustavaksi tarjouskilpailun, joka toteutetaan tontin hinnan ja laadullisten kriteerien yhdistelmänä (§ 16). Kaupunkikehitysjaosto on hyväksynyt kilpailuohjelman kokouksessaan 7.12.2022 (§ 61).

Kilpailun tavoitteena on laadukkaan ja viihtyisän asuinympäristön toteuttaminen. Rakentamisen tulee muodostaa alueelle arkkitehtonisesti korkeatasoista kaupunkikuvaa ja omaleimaista identiteettiä.

Kilpailun järjestäjä pyytää erillisiä kilpailuehdotuksia kahden asuinkerrostalokorttelin (A. Portinvartija ja B. Leppäkertut) suunnittelusta ja toteutuksesta. Ehdotuksen voi jättää molemmista kilpailukohteista tai vain toisesta kilpailukohteesta. Kilpailuun voi osallistua usealla ehdotuksella.

Tarjouskilpailuun voivat osallistua rakennusliikkeet ja rakennuttajat sekä muut tahot, jotka kykenevät suunnittelemaan ja toteuttamaan esittämänsä kilpailukohteen rakennushankkeen tonttikohtaisen rakentamisvelvoitteen mukaisessa aikataulussa. Kauppahinnasta pyydetään jättämään kilpailuehdotuksen yhteydessä tonttia koskeva, tarjoajaa sitova hintatarjous.

Kilpailusta ei makseta palkkiota. Raision kaupunki varaa itselleen mahdollisuuden hylätä tai hyväksyä tehdyt ehdotukset. Kaupunki voi niin harkitessaan myös hylätä kaikki hakemukset, keskeyttää kilpailuprosessin sekä jättää valitsematta voittajan, mikäli yksikään kilpailuehdotuksista ei sen mielestä täytä riittävän hyvin asetettuja kriteerejä. Kilpailuasiakirjat laaditaan suomen kielellä. Raision kaupunki ei vakuuta kilpailuehdotuksia eikä palauta niitä.

Kilpailuohjelman sisällön ja tavoitteet on valmistellut Kaupunkikehityspalvelut.

Kilpailuaika on **16.1.-17.4.2023**.

Kilpailumateriaali on ladattavissa **16.1.2023** alkaen Raision kaupungin internetsivuilta: www.raisio.fi/tontinluovutuskilpailu.

1.1. Arviointiryhmä

Kilpailuehdotukset arvioi arviointiryhmä, johon kuuluvat kaupunginjohtaja, kaupunkikehitysjohtaja, kaupunginarkkitehti sekä kaupunkikehitysjaoston keskuudestaan valitsemat neljä henkilöä sekä yksi varahenkilö. Arviointiryhmä voi kuulla myös muita asiantuntijoita.

Arviointiryhmän päätökset ovat enemmistöpäätöksiä. Tasatilanteessa puheenjohtajan ääni ratkaisee. Arviointiryhmän puheenjohtajana toimii kaupunginjohtaja Eero Vainio ja sihteerinä toimii kaupunginarkkitehti Emma Kaitaa.

2. Kilpailutehtävä

2.1. Kaupungin strategian teemat



Raision strategian visiona on, että vuonna 2035 Raisio on vehreä ja vetovoimainen uuden sukupolven kasvukaupunki.

Raisiossa huolehditaan vastuullisesti sekä ympäristöstä että ihmisistä. Hyvin hoidetut viheralueet tuovat viihtyisyyttä ja kauneutta. Kun kaupunkirakenteet on suunniteltu toimiviksi kaikenikäisille ja joukkoliikenne kulkee sujuvasti, on Raisiossa helppo liikkua ja saavutettavuus parantuu.

Raision keskeiset sidosryhmät tarkastelevat kaupunkia eri ikäisten silmin. Tärkeimpänä asiana nähdään erilaisten ihmisten tasa-arvoinen huomiointi päätöksenteossa. Missiona on olla kestävän kasvun rohkea rakentaja. Strategisiin tavoitteisiin on nostettu mm.

- Kestävyyden, ekologisuuden ja luonnon monimuotoisuuden huomioon ottaminen toiminnassa ja päätöksenteossa
- Asuinalueiden eriytymisen ehkäisy

2.2. Suunnittelualueiden ja niiden ympäristön yleiskuvaus

Kilpailukohteet sijaitsevat Raision kaupungin kaakkoisosassa Turun kaupungin rajalla. Alueella on voimassa Kuloistenniitty 1 -asemakaava, joka mahdollistaa uuden asuinaluekokonaisuuden rakentumisen. Kaavoitettu alue on nykyisellään avointa peltoaluetta, joka rajoittuu lännessä Hepokankareen asuinalueeseen, idässä Turun puolella olevaan kallioiseen metsäalueeseen sekä pohjoispuolella metsäalueeseen, joka on aktiivisessa virkistyskäytössä.

Kilpailukohteiden sijainti kaupunkirakenteessa on esitetty mustalla ympyrällä oheisessa opaskarttaotteessa.



Alue tukeutuu liikenteellisesti Kuloistenniitynkatuun, joka liittyy seudullisena joukkoliikenneakselina toimivaan Satakunnantiehen/Raisiontiehen. Alueen kunnallistekniikan rakentaminen on aloitettu ja rakentunut ensimmäisten kortteleiden osalta. Peltoaluetta halkonut valtaoja on siirretty tulevan Suvituulenpuiston virkistysalueen reunaan.

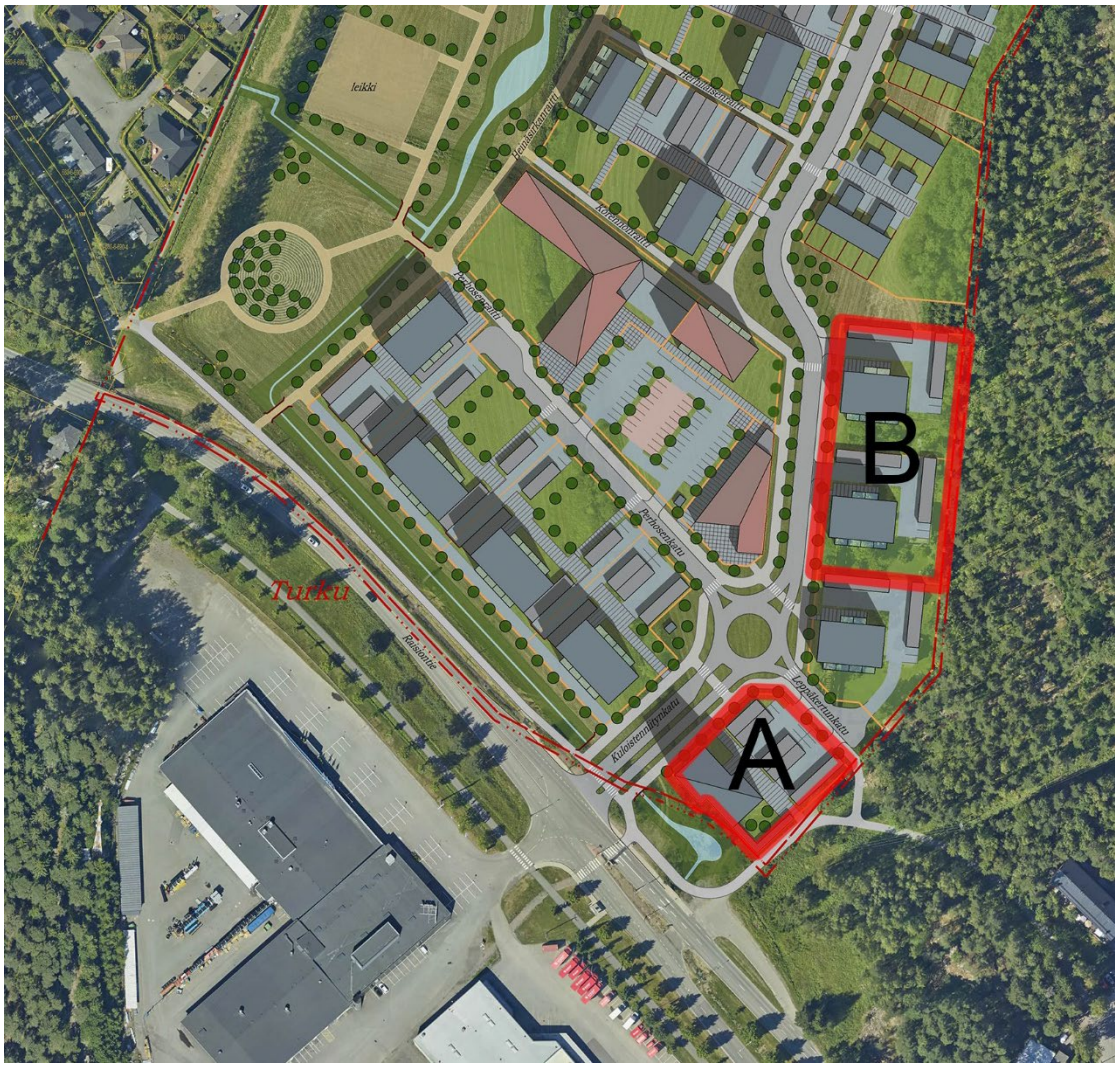
Raision keskustaan on alueelta matkaa n. 2,5 km ja Turun Länsikeskuksen palveluihin noin kilometri. Koko Kuloistenniitty 1 -asemakaava-alueelle on osoitettu rakennusoikeutta kerrostalorakentamiseen yhteensä 44 220 k-m² ja rivitalorakentamiselle yhteensä 7 400 k-m². Alueen sydämeen tulee sijoittumaan

palvelukortteli, jonne voidaan toteuttaa päiväkoti, palvelusasumista ja kaupallisia palveluita.

Kilpailussa on mukana kaksi eri kohdetta:

A. Portinvartija: Kortteli 6084 tontti 1
B. Leppäkertut: Kortteli 6085 tontit 2 ja 3

Kilpailukohteet asemakaavan havainnekuvaan rajattuina.



2.2.1. Maanomistus, maaperä ja purettavat rakennukset

Kilpailukohteiden maanomistajana on Raision kaupunki. Alueen maaperä on pääosin viljely- ja niittykäytössä ollutta peltomaata. Alueelle on tehty useita kairauksia ja pohjatutkimustiedot löytyvät Geologian tutkimuskeskuksen sivuilta: https://gtkdata.gtk.fi/Pohjatutkimukset/index.html

Kilpailukohteelle B. Leppäkertut, tontille 2, sijoittuu purettavia rakennuksia, joiden purkamisesta vastaa tontin toteuttaja. Purettavien rakennusten haitta-ainekartoitus on osa kilpailun lähtöaineistoa.

2.3. Asemakaava

Alueella on voimassa 15.12.2021 vahvistunut Kuloistenniitty 1 –asemakaava. Asemakaava ja siihen liittyvä selostus ovat osa kilpailuaineistoa, joka on ladattavissa kilpailun internetsivuilta.

2.3.1. Kilpailukohde A. Portinvartija

Turun rajalle, Satakunnantien viereen, voidaan toteuttaa yksittäinen kahdeksankerroksinen asuintalo (suunnittelukohde A.) ikään kuin Kuloistenniityn asuinalueen portinvartijaksi. Paikalle voi nousta tavanomaisen asuinkerrostalon sijaan opiskelija-asuntola, majoitustilaa tai useita asumismuotoja sisältävä hybridirakennus.



Asemakaavassa kilpailukohde on asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK-48), jolle saa toteuttaa enintään kahdeksankerroksisen asuinrakennuksen. Kohde käsittää korttelin 6084 kokonaisuudessaan. Asuinrakennukselle on osoitettu rakennusoikeutta 3200 k-m². Tontille on osoitettu lisäksi auton säilytyspaikan rakennusalaa sekä auton säilytyspaikan ja talousrakennuksen rakennusalaa yhteensä 560 k-m². Tontin pinta-ala on 2203 m². Ajoneuvoliittymät sijoittuvat Leppäkertunkadun suuntaan. Yllä on ote asemakaavasta korttelin 6084 kohdalta (ei mittakaavassa).

Rakennuksen tulee muodostaa alueelle yksittäisenä maamerkkinä arkkitehtonisesti korkeatasoista kaupunkikuvaa ja luoda ympäristöönsä omaleimaista identiteettiä persoonallisten julkisivuaiheiden, -materiaalien tai värien avulla.

Tarkennetut suunnitteluohjeet kohteelle A. Portinvartija
Asuntojakautuman painottuessa pienempiin huoneistoihin, rakennuksen yhteiskäyttötilojen määrään ja laatuun sekä rakennusrungon muuntojoustoon tulee kiinnittää erityistä huomiota.

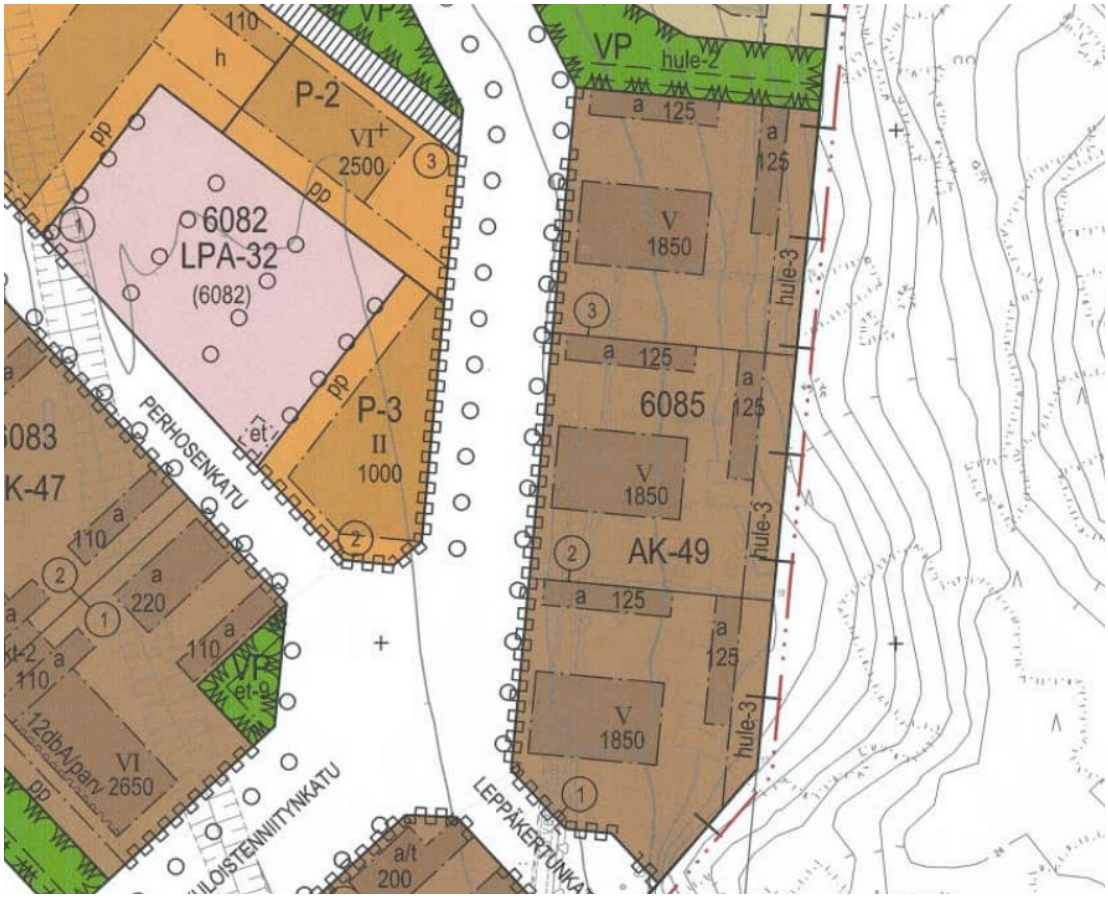
Asemakaavamääräyksistä voidaan vähäisessä määrin poiketa, jos ratkaisu parantaa asumisviihtyvyyttä, toiminnallisuutta ja/tai lisää ekologisia ja vähähiilisiä innovaatioita. Mahdolliset poikkeamiset tulee perustella kilpailuehdotuksessa.

2.3.2. Kilpailukohde B. Leppäkertut

Toinen kilpailukohteista sijoittuu alueen kokoojakadun, Kuloistenniitynkadun varteen kallioisen metsäalueen kupeeseen. Kohde käsittää korttelin 6085 tontit 2 ja 3. Eteläisin tontti on yksityisen maanomistuksessa ja jää tämän kilpailun ulkopuolelle.

Asemakaavassa kilpailukohde on asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK-49), jolle saa toteuttaa enintään viisikerroksisia asuinrakennuksia. Jokaiselle tontille on osoitettu rakennusoikeutta asuinrakennukselle 1850 k-m² ja lisäksi auton säilytyspaikan rakennusalaa 250 k-m². Molempien tonttien pinta-alat ovat 2280 m².

Rakennusten tulee muodostaa yhtenäistä ja arkkitehtonisesti korkeatasoista rakennettua ympäristöä. Korttelialueiden rakennuksille tulee luoda omaleimaista identiteettiä käyttämällä arkkitehtonisina tehosteina vaihtelevia julkisivuaiheita ja –materiaaleja tai -värejä. Rakennusten, katosten ja rakennelmien tulee luoda yhdessä eheä kokonaisuus. Asuinrakennuksilla tulee olla jokin orientoitumista helpottava, rakennuksen yksilöivä aihe.



Tarkennetut suunnitteluohjeet kohteelle B. Leppäkertut
Rakennusten huoneistotyyppijakauman on oltava monipuolinen ja perheasuntojen tulee olla kattavasti edustettuina. Asuntojen kokonaislukumäärästä korkeintaan 20 % saa olla yksiöitä. Yksiön huoneistoalan tulee olla yli 30 m². Putkimaisia ja pimeitä (vain vähän luonnonvaloa hyödyntäviä) asuntoratkaisuja on vältettävä.

Kilpailuasiakirjoissa on selkeästi esitettävä huoneistotyyppijakauma ja asuntojen koot. Asuntojen suunnittelussa tulee huomioida sisätilojen toimivuus, muuntojousto sekä eri ikäryhmien asumistarpeet.

Asemakaavamääräyksistä voidaan vähäisessä määrin poiketa, jos ratkaisu parantaa asumisviihtyvyyttä, toiminnallisuutta ja/tai lisää ekologisia ja vähähiilisiä innovaatioita. Mahdolliset poikkeamiset tulee perustella kilpailuehdotuksessa.

2.3.3. Liikenne, liikennemelu ja pysäköinti

Korttelin A. Portinvartija ajoneuvoliittymä sijaitsee tontin pohjoislaidalla Leppäkertunkadulla. Tontin etelänpuoleinen piha-alue tulee suojata aita- tai katostyyppisellä meluesteellä niin, että päiväajan (55 dB) ja yöajan (45 dB) ulkomelun ohjearvot alittuvat.

Autopaikkoja on rakennettava 1 ap/ 100 kerrosalaneliömetriä kohti. Tavanomaisessa asumiskäytössä autopaikat on vieraspaikkoja lukuun ottamatta katettava ja niiden leveyden on oltava vähintään 2,70 m. Autokatosten takaseinä tulee olla umpinainen ja niissä tulee varautua sähköautojen latausmahdollisuuteen. Tavanomaisessa asumisessa vieraspaikkoja on osoitettava vähintään 4 ap.

Korttelin B. Leppäkertut tonteille 2 ja 3 ajetaan Kuloistenniitynkadulta.

Autopaikkoja on rakennettava 1 ap / 100 asuinkerrosalaneliömetriä kohti. Autopaikat on vieraspaikkoja lukuun ottamatta katettava ja niiden leveyden on oltava vähintään 2,70 m. Autokatosten takaseinän tulee olla umpinainen. Katoksissa tulee varautua sähköautojen latausmahdollisuuteen. Vieraspaikkoja on osoitettava vähintään 2 ap / asuinrakennus.

Molempia suunnittelukohteita koskeva asemakaavamääräys:
Asuntoa kohti on varattava 2 polkupyöräpaikkaa. Paikoista vähintään 50 % tulee sijoittaa lukittaviin sisätiloihin. Polkupyörien kunnostukseen ja pesuun tulee varata asianmukainen tila.

2.3.4. Kunnallistekniikka, piha-alueet ja hulevedet

Kunnallistekniset johdot sijoittuvat katualueille. Kohteen A. Portinvartija vesihuoltoliittymä sijoittuu tontin pohjoisrajalle. Kohteen B. Leppäkertut kunnallistekniikan liittymät sijoittuvat Kuloistenniitynkadun varteen.

Suunnitelmassa on esitettävä koko tonttia koskeva pihajärjestely-, valaistus- ja istutussuunnitelma. Istutusten kasvuedellytykset tulee varmistaa ja istutusalustojen tulee olla riittävät. Hulevesien imeyttäminen sekä viivyttäminen ja johtaminen alueelliseen hulevesijärjestelmään tulee esittää rakennuslupa-asiakirjoissa. Hulevesien viivytyskapasiteettia tulee rakentaa 1 m³/100 m² läpäisemätöntä pintaa kohti. Hulevesien hallinnassa voi hyödyntää autokatosten ja talousrakennusten viherkattoja.

2.3.5. Ekologiset ratkaisut ja innovaatiot

Rakentamisessa tulee suosia energiatehokkaita ja ympäristöystävällisiä ratkaisuja, ekologisesti kestävän kaupunkisuunnittelun periaatteiden mukaisesti. Aurinkoenergian hyödyntämiseen tulee varautua teknisten tilojen ja kattorakenteiden suunnittelussa. Puurakentamista ja autopaikkojen viherkatoksia tulee suosia.

3. Kilpailun osallistumis- ja laadintaohjeet

3.1. Kilpailun aikataulu

Kilpailu alkaa	16.01.2023	
Kilpailuun liittyvien kysymysten jättö	24.01.2023	loppuun mennessä
Vastaukset kysymyksiin julkaistaan	03.02.2023	klo 15:00 mennessä
Ehdotukset on jätettävä	17.04.2023	klo 15:00 mennessä
Kilpailun ratkaisu julkistetaan	01.06.2023	mennessä

3.2. Kilpailuun liittyvä lähtöaineisto

Kilpailuaineisto on ladattavissa **16.1.2023 alkaen** Raision kaupungin internetsivulta: www.raisio.fi/tontinluovutuskilpailu. Aineisto on maksuton ja sitä saa käyttää vain kilpailuehdotuksen laatimiseen.

Lähtöaineisto

1. Kilpailuohjelma (tämä asiakirja)
2. Kilpailualueen A. Portinvartija suunnittelurajaus (pdf)
3. Kilpailualueen B. Leppäkertut suunnittelurajaus (pdf)
4. Asemakaavaote
   - 4a. Asemakaavaote (dwg)
   - 4b. Asemakaavaote (dgn)
   - 4c. Asemakaavaote (pdf)
5. Kuloistenniitty 1 -asemakaava-aineisto
   - 5a. Kaavaselostus (pdf)
   - 5b. Asemakaavakartta (pdf)
   - 5c. Havainnekuva (pdf)
6. Kantakartta: sisältää kiinteistö- ja pohjakartan
   - 6a. Kantakartta (dwg)
   - 6b. Kantakartta (dgn)
   - 6c. Kantakartta (pdf)
7. Katusuunnitelma (pdf)
8. Kuvia alueelta (zip)
9. Haitta-ainekartoitus purettavien rakennusten osalta (pdf)

Alueen pohjatutkimustiedot löytyvät Geologian tutkimuskeskuksen sivuilta: https://gtkdata.gtk.fi/Pohjatutkimukset/index.html

Ilmakuvaa ennen alueen rakentumista voi tarkastella valitsemalla taustakartaksi ilmakuvan Raision kaupungin karttapalvelusta: http://srvfacta/webgis/

3.3. Kilpailukysymykset

Kilpailijoilla on mahdollisuus lähettää kirjallisesti kilpailua koskevia kysymyksiä sähköpostitse kaupungin kirjaamoon (kirjaamo@raisio.fi) **tiistain 24.1.2023 loppuun mennessä.** Viestin aiheeksi tulee merkitä: “Tontinluovutuskilpailu, kysymykset”.

Vastaukset esitettyihin kysymyksiin julkaistaan **3.2.2023 klo 15:00 mennessä** osoitteessa www.raisio.fi/tontinluovutuskilpailu.

3.4. Kilpailuasiakirjojen laadintaohjeet ja sisäänjättö

Kilpailu on salainen. Kaikki piirustukset ja asiakirjat on varustettava työryhmän nimimerkillä. Hakuajan jälkeen kilpailuehdotukset ovat julkisia asiakirjoja.

Kilpailuehdotus palautetaan **muistitikulla** ja sen oheen on liitettävä **erillinen läpinäkymätön kirjekuori**, jonka päällä lukee kilpailuehdotuksessa käytetty nimimerkki ja merkintä ”Tontinluovutuskilpailu, kilpailukohde A. Portinvartija/kilpailukohde B. Leppäkertut, nimimerkkikuori”

Kirjekuoren sisällä tulee löytyä seuraavat tiedot:

- kilpailuun osallistuvan kilpailuryhmän yrityksen tai yritysten nimet, yhteystiedot (puhelin, sähköposti) ja yhteyshenkilön nimi
- kilpailuehdotuksen suunnittelijoiden nimet ja yhteystiedot
- tekijäoikeuden haltijan nimi

Kirjekuoret avataan sen jälkeen, kun kilpailu on ratkaistu ja arviointiryhmän arvostelupöytäkirja allekirjoitettu.

Nimimerkillä varustetut kilpailuehdotukset tulee olla postitettuna perillä alla olevassa osoitteessa **17.4.2023 klo 15:00 mennessä**, jolloin kilpailu päättyy.

Raision kaupunki
”Tontinluovutuskilpailu, A. Portinvartija/ B. Leppäkertut”
Kaupunkikehitysjaosto
PL 100
21201 Raisio

Ehdotukset voidaan myös tuoda Raision kaupungintalon aulaan maanantaina **17.4.2023 klo 9:00-15:00 välisenä aikana**.

Hakija vastaa siitä, että kilpailuehdotus on perillä kilpailuaikana. Kilpailun järjestäjä ei vakuuta eikä palauta ehdotuksia.

3.5. Kilpailuehdotuksen vaaditut asiakirjat

Kilpailuehdotusaineisto tulee toimittaa muistitikulla pdf-muodossa. Mittakaavallisiin esityksiin on liitettävä mittakaavajana. Piirustukset on esitettävä värillisinä. Kilpailu on salainen, joten kaikki asiakirjat sekä muistitikku on varustettava nimimerkillä.

Muistitikulle tulee liittää seuraavat asiakirjat:

Selostus ja hintatarjous
Lyhyt selostus, josta ilmenee ratkaisun yleisperustelut, ekologiset innovaatiot ja arkkitehtoniset ideat. Selostukseen liitetään hintatarjous. Hinta esitetään muodossa €/k-m².

Lopullinen kokonaishinta muodostuu asemakaavassa esitetyn tonttikohtaisen kokonaiskerrosalamäärän mukaan tai tontille toteutettavan kerrosalamäärän mukaan, jos asemakaavassa annettu rakentamisoikeuden määrä on ylitetty.

Teknisten ratkaisuiden pääperiaatteet, materiaalivalinnat, asuntojakauma lukumäärineen ja huoneistoaloineen sekä autopaikkojen ja polkupyöräpaikkojen lukumäärät voidaan esittää niihin liittyvien piirustusten yhteydessä.

Asemapiirros 1:500
Rakennukset esitetään varjostettuina 45 asteen tulokulmassa lounaasta. Rakennuksiin merkitään niiden kerroslukumäärät. Lisäksi esitetään asuinrakennusten sisäänkäyntien paikat.

Leikkauspiirustus 1:200
Arvostelun kannalta oleellinen leikkauspiirustus, jossa tulee esittää räystään ja vesikaton ylimmän kohdan sekä eri tasojen ja kerrosten korkeusasemat. Leikkauspiirustuksessa esitetään myös kattokulmat.

Julkisivut 1:200
Julkisivukuvissa esitetään materiaalit ja värit sekä rakennuksen korkeusasemat.

Pohjapiirustukset 1:200
Kaikista keskenään erityyppisistä kerroksista esitetään pohjapiirroskuvat. Pohjapiirustuksiin tulee merkitä huoneistotyypit, huoneistokoot, tasojen korkeusasemat sekä tilojen käyttötarkoitukset.

Maantasokerroksessa tulee osoittaa rakennuksen sisäänkäynnit sekä näkyä tontin pihajärjestelyt toimintoineen, jätehuollon järjestämisen periaate, istutukset, valaistus, hulevesien käsittelyn pääperiaatteet sekä pysäköinnin järjestäminen.

Piha-alueen huolto- ja pelastusreitit tontilla esitetään erillisenä kuvana.

Pohjapiirustuksiin tulee merkitä myös talotekniset tilat ja tilavaraukset.

Näkymäkuvat
Kilpailuehdotukseen on liitettävä vähintään kaksi ulkonäkymää, joista toinen on päivä- ja toinen iltavalaistuksessa.

Kilpailijat voivat liittää ehdotukseensa myös muuta suunnitelmaa selventävää aineistoa.

4. Arviointi ja kilpailun ratkaiseminen

4.1. Arviointi

Kilpailu arvioidaan alla esitetyillä kriteereillä suhteessa kilpailun tavoitteisiin ja kilpailuohjelman sisältöön. Raision kaupunki varaa itselleen mahdollisuuden hylätä tai hyväksyä tehdyt ehdotukset.

Kaupunkikuvallinen ja arkkitehtoninen laatu
Arvostelun painoarvo kilpailukohteessa A. Portinvartija: 40 %
Arvostelun painoarvo kilpailukohteessa B. Leppäkertut: 30 %

Ehdotuksen tulee luoda arkkitehtonisesti korkeatasoista sekä kaupunkikuvallisesti merkittävää, omaleimaista ympäristöä. Rakennuksen tulee olla toteuttamiskelpoinen.

Tontin suunnittelu ja piha-alueet
Arvostelun painoarvo molemmissa kilpailukohteissa: 15 %

- rakennusten ja eri toimintojen sovittelu tontille sekä niiden liittyminen toisiinsa
- piha-alueiden laatu, turvallisuus, viihtyisyys ja valaistus
- hulevesien hallintaratkaisut ja toimivuus osana ympäristöä.

Pelkästään kohdetta A. koskeva: Tila- ja asumisratkaisut sekä yhteisöllisyys
Arvostelun painoarvo kilpailukohteessa A. Portinvartija: 15 %

- rakennusrungon muuntojousto
- tila- ja asumisratkaisujen innovatiivisuus ja asuntojakauman monipuolisuus
- asuntojen sisätilallinen toimivuus, muunneltavuus ja joustavuus
- yhteiskäyttötilat
- pyörähuolto ja -säilytys

Pelkästään kohdetta B. koskeva: Tila- ja asumisratkaisut sekä yhteisöllisyys
Arvostelun painoarvo kilpailukohteessa B. Leppäkertut: 25 %

- asuntojakauman monipuolisuus, perheasunnot
- asuntojen sisätilojen toimivuus, muuntojousto ja valoisuus
- yhteiskäyttötilat
- pyörähuolto ja säilytys

Ekologiset ratkaisut ja innovaatiot
Arvostelun painoarvo molemmissa kilpailukohteissa: 15 %

- ekologista kestävyyttä edistävät ratkaisut perusteluineen
- luonnon monimuotoisuuden huomioiminen
- materiaalivalintojen vähähiilisyys ja/tai kiertotalouden hyödyntäminen
- puun käyttö
- rakennuksen rungon käyttöikä.

Hinta
Arvostelun painoarvo molemmissa kilpailukohteissa: 15 %

- Hintatarjouksen tulee olla vähintään 155 €/k-m².

4.2. Kilpailun ratkaiseminen ja tonttien varaaminen

Arviointiryhmän tavoitteena on valita kilpailuehdotuksista yksi voittajaehdotus kummallekin kilpailukohteelle. Arviointiryhmä voi valita lisäksi varasijalle 1-2 kilpailuehdotusta siltä varalta, että voittaja luopuu hankkeesta tai sillä ei ole riittäviä edellytyksiä toteuttaa hanketta.

Raision kaupunki voi niin harkitessaan myös hylätä kaikki hakemukset, keskeyttää kilpailuprosessin sekä jättää valitsematta voittajan, mikäli yksikään kilpailuehdotuksista ei sen mielestä täytä riittävän hyvin asetettuja kriteerejä.

Arviointiryhmä pyrkii tekemään kilpailuehdotusten arvostelun kilpailun voittajista ja julkistaa tulokset **kesäkuuhun 2023 mennessä.** Arvostelusta laaditaan pöytäkirja, joka sisältää yleisarvostelun sekä ehdotuskohtaisen arvostelun.

Tieto kilpailun ratkaisusta ilmoitetaan sähköpostitse kaikille osallistujille. Lisäksi kilpailun tuloksista tiedotetaan kaupungin internetsivuilla. Tontin-/tonttiensaaja on velvollinen toimittamaan tilaajavastuulain mukaiset tarvittavat todistukset ja selvitykset ennen tontin varaamista, mikäli niitä erikseen pyydetään.

Lopulliset tontinluovutuspäätökset tekee Raision kaupunginhallitus. Tavoitteena on käsitellä tontinvaraamispäätökset **kaupunginhallituksen kokouksessa 16.6.2023.**

4.2.1. Keskeiset sopimusehdot

Tontin vuosivuokra on 5 % hyväksytyn tarjouksen mukaisesta kauppahinnasta. (kaupunginvaltuuston päätös 31.1.2022, 16 §). Vuokrasopimusaika on 50 vuotta.

Tonttikohtainen rakentamisvelvoiteaika on kolme vuotta. Mikäli rakentaminen ei toteudu rakentamisvelvoiteajan puitteissa, nousee vuokrasopimuksen mukainen vuosivuokra sen jälkeen 15 %:n tasolle, kunnes kohde on rakentunut.

Kaupungilla on oikeus purkaa yksipuolisesti vuokrasopimus, jos hanke ei ole valmistunut sovitussa aikataulussa. Viiden vuoden kuluttua vuokrasopimuksen hyväksymisestä ja kohteen ollessa rakentumatta, kaupunki purkaa vuokrasopimuksen.

4.3. Kilpailuehdotusten käyttöoikeus

Raision kaupungilla on oikeus käyttää kilpailuaineistoa tekijätietoineen esittely-, näyttely- ja julkaisutarkoituksiin. Ehdotusasiakirjoihin liittyvien tekijän- sekä käyttö- ja keksijänoikeuskysymyksien osalta noudatetaan voimassa olevaa lainsäädäntöä.