

## Suunnittelu- ja tarjouskilpailu:

### Kuloistenniityn Portinvartija (A) ja Leppäkertut (B)

## Kysymykset ja vastaukset

Raision kaupunki 3.2.2023

1. Onko tontti ostettavissa vai ainoastaan vuokrattavissa? Kilpailuohjelmassa puhutaan kauppahinnasta, mutta kohdassa 4.2.1. ainoastaan vuokraamisesta. Onko mahdollista ensin vuokrata ja ostaa myöhemmin?

Tontti on ainoastaan vuokrattavissa.

2. Mikäli voittaja ei syystä tai toisesta saa hanketta käyntiin, purkautuuko vuokrasopimus vasta viiden vuoden kuluttua vuokrasopimuksen hyväksymisestä vai voivatko osapuolet purkaa vuokrasopimuksen aiemmin (kohta 4.2.1.)?

Viiden vuoden kuluttua vuokrasopimuksen hyväksymisestä ja kohteen ollessa rakentumatta, kaupunki purkaa vuokrasopimuksen.

3. Voisiko kilpailuehdotusten arviointi- ja pisteytystapaa avata? Miten osallistujat laitetaan paremmuusjärjestykseen?
  - a. Onko laadun osalta käytössä esim. jonkinlainen arviointitaulukko- ja pisteytysmenettely, jolla ehdotukset saadaan järjestykseen ja jolla toisaalta osallistujat pystyvät peilaamaan eri esitysten arvosteluja toisiinsa?
  - b. Miten kauppahintatarjoukset skaalautuvat toisiinsa nähden? Eli jos esim. kilpailija A tarjoaa 155 €/k-m<sup>2</sup> ja kilpailija B 300 €/k-m<sup>2</sup>, miten niiden painoarvo määräytyy kilpailun lopputuloksiin?
4. Kilpailuohjelman kohdassa 4.1. sanotaan: "Arvostelun painoarvo molemmissa kilpailukohteissa: 15 %. Hintatarjouksen tulee olla vähintään 155 €/k-m<sup>2</sup>." Voisiko hintatarjouksen vaikutusta kokonaisarviointiin täsmentää esimerkiksi jollain laskukaavalla tai muulla mitattavissa olevalla tavalla?

Kilpailuehdotukset arvioidaan kilpailuohjelman kohdassa 4.1 Arviointi esitetyillä kriteereillä suhteessa kilpailuohjelman tavoitteisiin. Jokaisesta kilpailuohjelman mukaisesta arviointiteemasta saa enintään 100 pistettä ja näiden pisteiden painoarvo määritetään painoarvoprosentein. Ehdotuksen arviointitaulukot ovat tämän tiedoston lopussa liitteenä.

Hinnan osalta maksimipistemäärän (100) saa korkein hinta ja muut ehdotukset arvioidaan suhteessa korkeimpaan tarjoukseen. Mediaanihinnan tarjonnut saa 45 pistettä. Jos tarjoajia on parillinen lukumäärä, mediaanihinnaksi määritellään kahden keskimmäisen luvun keskiarvo. Hintapisteet lasketaan yhden desimaalin tarkkuudella.

Mediaanihinnan alittava tarjoushinta saa hintapisteitä väliltä 1-45 pistettä lineaarisesti, siten että tarjoushinnan ollessa 60 %:a tai alle mediaanihinnasta, tarjoushinta saa 0 pistettä.

Korkeimman tarjoushinnan ja mediaanihinnan väliin jäävä hintatarjous saa hintapisteet lineaarisesti väliltä 45-100 pistettä.

Kysymyksen esimerkissä mediaanihinnaksi muodostuu näiden kahden tarjouksen keskiarvo: 227,5. 300 €/k-m<sup>2</sup> tarjonnut saa tällöin 100 pistettä ja pohjahinnan tarjonnut 37,4 pistettä.

5. Onko alueelle tulossa päiväkotia ja onko sen toteuttamisen aikataulusta tehty päätöksiä?

Alueelle on asemakaavoitettu paikka päiväkodille, jonka hankesuunnitelmaa valmistellaan paraikaa. Suunnitelmissa on, että päiväkodin käyttöönotto voisi olla vuonna 2025.

6. Riittääkö rakentamisveloitteen täyttämiseksi se, että rakentaminen on aloitettu 3 vuoden kuluessa vai pitääkö loppukatselmus olla pidetty 3 vuoden kuluessa?

Rakennuksen tulee olla valmis ja käyttöönotettu 3 vuoden kuluessa. Velvoiteajan jatkoa voi anoa kaupungilta ja anomukset käsitellään tapauskohtaisesti.

7. Onko tarjoushinnassa kyseessä erillinen kynnyseraha, jonka lisäksi maksetaan siihen pohjautuvaa vuokraa?

Pohjahinnaksi on asetettu 155 €/k-m<sup>2</sup>. Vuokra määräytyy tarjottavan euromäärän pohjalta vuotuisen vuokran ollessa 5 %:ia kokonaissummasta.

8. Käytetäänkö pyydettyä tarjoushintaa vain vuokranmäärittämiseen?

Tarjoushintaa käytetään vuokranmäärittämiseen. Tarjoushinnalla on rajallisia vaikutuksia tilastoitaviin markkinahintoihin ja hintaa käytetään yhtenä arviointikriteerinä kilpailussa.

9. Mistä hetkestä tonttien rakentamisvelvoiteaika alkaa?

Rakentamisvelvoiteaika alkaa vuokra-ajan alkamisesta.

10. Paljonko tonttikohtainen rakentamisveloitteen aloitusajankohta limittyy Leppäkertuissa, jossa on kaksi tonttia?

Tonttikohtaisessa rakentamisveloitteessa ei ole limitystä Leppäkertuissa, jossa on kaksi tonttia. Velvoiteajan jatkoa voi anoa kaupungilta ja anomukset käsitellään tapauskohtaisesti.

11. Jos sama toimija toteuttaa kaikki kolme tonttia, niin pitkällekö ajalle tonttien rakentamisveloitteen aloitusajankohta vaiheistuu?

Jos sama toimija voittaisi molemmat kilpailut, voitaisiin harkita kolmannelle tontille vuotta pidempää varausaika.

12. Mistä hetkestä tonttien vuokranmaksuvelvoite alkaa?

Lopulliset tontinluovutuspäätökset tekee Ration kaupunginhallitus. Tavoitteena on käsitellä tontinvaraamispäätökset kaupunginhallituksen kokouksessa 16.6.2023. Varaamisaika jatkuu vuoden 2023 loppuun asti, minä aikana tulee allekirjoittaa vuokrasopimus. Vuokranmaksuvelvoite alkaa, kun vuokrasopimus on allekirjoitettu. Varausmaksu on 2,5 % tontille muodostuvasta kokonaishinnasta. Varausmaksu hyvitetään vuokranmaksussa.

13. Mikäli Leppäkertun yksiöt toteutetaan ilman saunoja, hyvin suunniteltuina kalustaminen huomioon ottaen, voiko niiden koko olla alle 30 m<sup>2</sup>?

Leppäkertun yksiöiden tulee olla kilpailuohjelman mukaisesti yli 30 m<sup>2</sup>.

14. Lasketaanko rakennusalueen ylittäminen vähäiseksi poikkeamiseksi asemakaavasta?

Tontin sisällä rakennusala voidaan vähäisesti ylittää, jos ratkaisu on tontin käytön, kaupunkikuvallisen laadun tai muun kilpailuohjelman tavoitteiden kannalta perusteltu.

15. Mitä tarkoitetaan varautumisella sähköautojen latausmahdollisuuteen?

Latausmahdollisuuden varautumisella tarkoitetaan putkitusta tai muita johtoteitä, joihin voidaan myöhemmin asentaa tarvittava kaapelointi sähköajoneuvojen latauspisteitä varten, sekä kaapelointia sähköajoneuvojen latauspisteitä varten.

16. Pitääkö sähköautojen latausmahdollisuuden varautumisella varautua nopeaan lataukseen vai riittääkö hidas lataaminen?

Hidas lataaminen riittää asuinrakennuksissa.

17. Kuinka suurelle osalla autopaikkoja pitää varautua sähköautojen lataamiseen?

Valmiustarve koskee jokaista autopaikkaa.

*(733/2020, Laki rakennusten varustamisesta sähköajoneuvojen latauspisteillä ja latauspistevalmiuksilla sekä automaatio- ja ohjausjärjestelmillä)*

## ARVIOINTITÄULUKKO: A. Portinvartija

**Ehdotuksen nimimerkki**

Ehdotus vastaa kiitettävästi asetettuja tavoitteita	Tavoitteet on huomioitu pääasiassa hyvin	Tavoitteet on huomioitu tyydyttävästi	Ehdotus ei vastaa esitettyyn tavoitteeseen
36-50 pistettä	16-35 pistettä	1-15 pistettä	0 pistettä

<b>Kaupunkikuvallinen ja arkkitehtoninen laatu, painokerroin 40 %</b>				
Ehdotus on arkkitehtonisesti korkeatasoinen, julkisivusommittelu on hallittua ja paikkaansa sopivaa. Rakennus on toteuttamiskelpoinen.	50			
Ehdotus luo kaupunkikuvallisesti merkittävää ympäristöä. Ehdotuksessa toteutuu asemakaavan asettamat kaupunkikuvalliset tavoitteet. Ehdotus luo omaleimaista identiteettiä esimerkiksi persoonallisten julkisivuaiheiden, -materiaalien tai värien avulla.	50			

osion kokonaispisteet: 100  
osion kokonaispisteet painokertoimella: 0,4

40,00

<b>Tontin suunnittelu ja piha-alueet, painokerroin 15 %</b>	36-50 pistettä	16-35 pistettä	1-15 pistettä	0 pistettä
---	----------------	----------------	---------------	------------

Rakennusten ja eri toimintojen sovittelu tontille sekä niiden liittyminen toisiinsa. Rakennusten sijoittelu luo mittakaavaltaan miellyttäviä ulkotiloja ja paikkoja. Eri toiminnot linkittyvät piha-alueella luontevasti.	50			
Hulevesien hallintaratkaisut ja toimivuus osana ympäristöä.				
Piha-alueiden laatu, turvallisuus, viihtyisyys ja valaistus.	50			

osion kokonaisarvio: 100  
osion kokonaispisteet painokertoimella: 0,15

15,00

<b>Tila- ja asumisratkaisut sekä yhteisöllisyys, painokerroin 15 %</b>	36-50 pistettä	16-35 pistettä	1-15 pistettä	0 pistettä
--	----------------	----------------	---------------	------------

Tila- ja asumisratkaisujen innovatiivisuus ja asuntojakautuksen monipuolisuus. Asuntojen sisätalallinen toimivuus, munneltavuus ja joustavuus. Asunnot on kalustettavissa eri tavoin. Rakennusrungon muuntojoustavuus erityisesti, kun kohteeseen on esitetty majoitustoimintaa, palveluasumista tai muita pieniä asuinyksiköitä.	50			
Yhteiskäyttötilat ja pyörähuolto- ja säilytys.	50			

osion kokonaisarvio: 100  
osion kokonaispisteet painokertoimella: 0,15

15,00

<b>Ekologiset ratkaisut ja innovaatiot, painokerroin 15 %</b>	67-100 pistettä	31-66 pistettä	1-30 pistettä	0 pistettä
---	-----------------	----------------	---------------	------------

Ehdotuksessa on käytetty ekologista kestävyyttä edistäviä ratkaisuja. Suunnittelussa on huomioitu rakennuksen rungon käyttöikä, energiatehokkuus, aurinkoenergian hyödyntäminen, sähköautojen lataus on mahdollistettu	100			
Luonnon monimuotoisuuden huomioiminen. Viherkatot.				
Materiaalivalintojen vähähiilisyys ja/tai kiertotalouden huomioiminen. Suunnitelmassa on suosittu puurakentamista.				

osion kokonaispisteet painokertoimella: 0,15

15,00

<b>Hinta, painokerroin 15 %</b>				
---------------------------------	--	--	--	--

Hintatarjouksen tulee olla vähintään 155 €/k-m <sup>2</sup> . Maksimipistemäärän (100) saa korkein hinta. Muut ehdotukset arvioidaan suhteessa korkeimpaan tarjoukseen.				100
---	--	--	--	-----

osion kokonaispisteet painokertoimella: 0,15

15,00

Kokonaispisteet

100

## ARVIOINTITAUUKKO: B. Leppäkertut

**Ehdotuksen nimimerkki**

Ehdotuksen nimimerkki	Ehdotus vastaa kiitettävästi asetettuja tavoitteita	Tavoitteet on huomioitu pääasiassa hyvin	Tavoitteet on huomioitu tyydyttävästi	Ehdotus ei vastaa esitettyyn tavoitteeseen
<b>Kaupunkikuvallinen ja arkkitehtoninen laatu, painokerroin 30 %</b>	36-50 pistettä	16-35 pistettä	1-15 pistettä	0 pistettä
Ehdotus on arkkitehtonisesti korkeatasoinen, julkisivusommittelu on hallittua ja paikkaansa sopivaa. Rakennus on toteuttamiskelpoinen.	50			
Ehdotus luo kaupunkikuvallisesti merkittävää ympäristöä. Ehdotuksessa toteutuu asemakaavan asettamat kaupunkikuvalliset tavoitteet. Ehdotus luo omaleimaista identiteettiä esimerkiksi persoonallisten julkisivuaiheiden, -materiaalien tai värien avulla.	50			

osion kokonaispisteet: 100

osion kokonaispisteet painokertoimella: 0,3

30,00

<b>Tontin suunnittelu ja piha-alueet, painokerroin 15 %</b>	36-50 pistettä	16-35 pistettä	1-15 pistettä	0 pistettä
Rakennusten ja eri toimintojen sovittelu tontille sekä niiden liittyminen toisiinsa. Rakennusten sijoittelu luo mittakaavaltaan miellyttäviä ulkotiloja ja paikkoja. Eri toiminnot linkittyvät piha-alueella luontevasti.	50			
Hulevesien hallintaratkaisut ja toimivuus osana ympäristöä.				
Piha-alueiden laatu, turvallisuus, viihtyisyys ja valaistus.	50			

osion kokonaisarvio: 100

osion kokonaispisteet painokertoimella: 0,15

15,00

<b>Tila- ja asumisratkaisut sekä yhteisöllisyys, painokerroin 25 %</b>	36-50 pistettä	16-35 pistettä	1-15 pistettä	0 pistettä
Asuntojakauman monipuolisuus, perheasunnot. Asuntojen sisätilojen toimivuus, muuntojousto ja valoisuus. Asunnot on kalustettavissa eri tavoin.	50			
Yhteiskäyttötilat ja pyörähuolto- ja säilytys.	50			

osion kokonaisarvio: 100

osion kokonaispisteet painokertoimella: 0,25

25,00

<b>Ekologiset ratkaisut ja innovaatiot, painokerroin 15 %</b>	67-100 pistettä	31-66 pistettä	1-30 pistettä	0 pistettä
Ehdotuksessa on käytetty ekologista kestävyttä edistäviä ratkaisuja. Suunnittelussa on huomioitu rakennuksen rungon käyttöikä, energiatehokkuus, aurinkoenergian hyödyntäminen, sähköautojen lataus on mahdollistettu	100			
Luonnon monimuotoisuuden huomioiminen. Viherkatot.				
Materiaalivalintojen vähähiilisyys ja/tai kiertotalouden huomioiminen. Suunnitelmassa on suosittu puurakentamista.				

osion kokonaispisteet painokertoimella: 0,15

15,00

<b>Hinta, painokerroin 15 %</b>				
---------------------------------	--	--	--	--

Hintatarjouksen tulee olla vähintään 155 €/k-m<sup>2</sup>. Maksimipistemäärän (100) saa korkein hinta. Muut ehdotukset arvioidaan suhteessa korkeimpaan tarjoukseen.

100

osion kokonaispisteet painokertoimella: 0,15

15,00

**Kokonaispisteet****100**