



Kilpailuohjelma

Satama-alue

Luonnos 9.1.2019



PIENI KAUPUNKI, ISO ELÄMÄ

1 Kilpailukutsu

1.1 Sisällysluettelo

1	Kilpailukutsu.....	2
1.1	Sisällysluettelo.....	2
1.2	Kilpailun järjestäjä, luonne ja tarkoitus.....	3
1.3	Kilpailun kohde.....	4
1.3.1	Kilpailualue.....	4
1.3.2	Alueen historiallinen arvo.....	4
1.3.3	Rakennukset.....	5
1.3.4	Puisto- ja satama-alueet.....	6
1.4	Kilpailun osallistumisoikeus.....	6
1.5	Kilpailun organisaatio.....	6
1.6	Kilpailun ja hankkeen toteutuksen aikataulu.....	7
1.7	Kilpailun kieli.....	7
1.8	Korvaukset ja palkinnot.....	7
1.9	Kilpailun keskeyttäminen ja tarjousten hylkääminen.....	7
2	Kilpailutekniset tiedot.....	7
2.1	Kilpailuasiakirjat.....	7
2.2	Kilpailun tietojen ja ohjelma-asiakirjojen saatavuus.....	8
2.3	Kilpailuseminaari, kilpailua koskevat lisätiedot ja kysymykset.....	8
2.4	Suunnitelmien omistus- ja käyttöoikeudet.....	8
2.5	Kilpailuehdotusten vakuutus ja palautus.....	8
2.6	Tarjouspyyntö ja tarjous.....	8
3	Kilpailijan soveltuvuutta koskevat vaatimukset.....	9
3.1	Molemmat kilpailuosiot 1 ja 2, tarjouskilpailu ja ideakilpailu.....	9
3.1.1	Taloudelliset ja rahoitukselliset edellytykset.....	9
3.1.2	Verojen ja muiden julkisten maksujen suorittaminen.....	9
3.1.3	Rekisteröinnit.....	10
3.2	Lisäksi tarjouskilpailuosiossa (osio 1) on täytettävä seuraavat vaatimukset.....	10
3.2.1	Kilpailijan referenssit.....	10
3.2.2	Henkilöstön kokemus/referenssit.....	10

4	Suunnittelun lähtökohdat	11
4.1	Kilpailualueen kulttuurihistoriallisesta arvosta ja suunnittelutilanteesta johdetut vaatimukset ja ohjeet 11	
4.1.1	Kaupunkikuvalliset ja maisemalliset lähtökohdat	11
4.1.2	Toiminnalliset lähtökohdat.....	11
4.1.3	Rakennussuojelulliset lähtökohdat.....	12
4.1.4	Pysäköinti, huolto ja yhdyskuntatekninen huolto	12
5	Toteutusehdot	12
6	Kilpailuehdotusten arvostelu	13
6.1	Arviointi	13
6.2	Arviointiryhmä	13
6.3	Arvostelukriteerit kilpailun OSIOSSA 1 / Tarjouskilpailu	13
6.4	Arvostelukriteerit kilpailun OSIOSSA 2 / Ideakilpailu	14
7	Kilpailuehdotuksen laadintaohjeet.....	14
7.1	Laadintaohjeet kilpailun OSIOSSA 1 / Tarjouskilpailu.....	14
7.2	Laadintaohjeet kilpailun OSIOSSA 2 / Ideakilpailu	16
8	Kilpailuehdotusten sisäänjätö.....	16

1.2 Kilpailun järjestäjä, luonne ja tarkoitus

Heinolan elinvoimatoimiala järjestää tarjous- ja ideakilpailun Heinolan satama-alueen kehittämiseksi. Ideakilpailun kilpailualue käsittää koko liitekartan mukaisen kilpailualueen. Tarjouskilpailu käydään osoitteessa Kirkkokatu 3 sijaitsevan entisen päiväkotirakennuksen sekä osoitteessa Maaherrankatu 1 sijaitsevien entisten kylpylärakennusten kehittämiseksi ja ostamisesta tai vuokraamisesta.

Kilpailussa on tarkoitus löytää ideoita alueen kehittämiseksi ja rakennuksille käyttö. Kilpailun pyrkimyksenä on kehitysideoinnin ohella myös lisätä ymmärrystä siitä, mitä pidetään kilpailualueen tärkeimpinä ominaisuuksina ja mitä epäkohtina. Tavoitteena on saada historia ja nykyisyys kohtaamaan.

Kilpailussa on kaksi osaa 1. Tarjouskilpailu ja 2. Ideakilpailu. Kilpailija voi osallistua vain toiseen osioon tai molempiin osioihin.

Tarjouskilpailun tarkoituksena on löytää rakennuksille toteutuskelpoiset ratkaisut ja niille toteuttajat. Kilpailun voittajan/voittajien kanssa neuvotellaan rakennuskaupan esisopimus osto- ja toteutusehtoineen. Rakennuksille ei aseteta pohjahintaa. Maapohja vuokrataan.

Ideakilpailun tarkoituksena on löytää ideoita ja mahdollisesti myös niiden toteuttajia kehittämään kansallisen kaupunkipuiston ydinaluetta. Ideakilpailun voittajalle/voittajille voidaan vuokrata alueita idean toteuttamista varten tarpeellisten asemakaava- /lupaprosessien jälkeen.

1.3 Kilpailun kohde

1.3.1 Kilpailualue

Kilpailualue sijoittuu Heinolan keskustan tuntumaan satama- ja kylpyläalueelle sekä keskeisille historiallisille puistoalueille ja entisen Maaherrankadun päiväkodin alueelle.

Tarjouskilpailun kohteena olevat rakennukset sijaitsevat tonteilla 111-1-19-20 ja 111-1-1-5, jotka ovat kaupungin omistuksessa. Tontilla 111-1-19-20 sijaitsee n. vuonna 1900 rakennettu hirsirakenteinen päiväkotirakennus. Tontilla 111-1-1-5 sijaitsee kolme rakennusta: kylpylän vuonna 1931 rakennettu tiilirakenteinen päärakennus, vuonna 1931 rakennettu hirsirakenteinen kuivahoitotilarakennus ja 1800-luvulla rakennettu hirsirakenteinen asuinrakennus.

Ideakilpailun kohteena on tarjouskilpailun tonttien lisäksi seuraavat yleiset alueet: satama-alue 1L400, uimaranta-alue 1U100, Vanhan sahan rannan puistoalue 1P400, Kylpylänpuisto 1P500, Rantapuiston länsiosa 1P100 sekä näihin liittyvät katualueet.

1.3.2 Alueen historiallinen arvo

Kuvaus

Heinolan Perspektiivi, nykyinen Maaherranpuisto, on 1785 asemakaavaan merkityn maaherran residenssin keskeinen kaupunkitila. Uuden, vastaperustetun hallintokaupungin edustavaksi asemakaavalliseksi ratkaisuksi toteutettu Perspektiivi on Suomen ensimmäisiä uudentyypisiä julkisia puistoalueita.

Perspektiivin toisena päätepisteenä on nykyinen Heinolan kylpyläpuisto ja toisena seminaarin alue. Puistokadun (nyk. Maaherrankatu) varrella on säilynyt yksi lääninhallinnon virkamiehille varatuille tonteille rakennetuista 1700-luvun lopun taloista, Lääninkivalteri Aschanin talo puutarhoineen. Heinolan kaupunginmuseon käytössä olevat puurakennukset sijaitsevat Maaherrankadun varrella, aivan puiston vieressä.

Heinolan Perspektiivi on Vaasan Hovioikeudenpuistikon ohella toinen Suomessa 1700-luvun lopulla toteutetuista merkittävistä puistosommitelmista. Puiston nykyinen asu on 1800-luvun lopulta.

Maaherranpuistikkoon liittyvät Jyrängönkosken rannalla 1800-luvun loppupuolella perustetut Kylpyläpuisto, Rantapuisto ja Heinolan satama.

Historia

Kymenkartanon läänin hallinto siirrettiin Heinolaan 1776. Ensimmäinen asemakaava laadittiin 1779. Maaherra de Geer laati 1785 uuden asemakaavan, jossa vanhempaa kaavaa täydennettiin leveällä puistokadulla, Perspektiivillä. Jyrängön virran puoleiseen päähän Perspektiiviä suunniteltiin lääninresidenssiä, mikä ei kuitenkaan toteutunut. Perspektiiviä rajaavat tontit varattiin lääninhallinnon virkamiehille.

Perspektiivin rannan puoleisessa päässä sijaitsevan Kylpyläpuiston rakentaminen alkoi 1879. Puiston päätteenä oleva Heinolan satama perustettiin 1860. Laiturirakennelmat ja makasiini valmistuivat vuosina 1906-1907. Heinolan kylpylä perustettiin 1891 ja alkuperäisen kylpylän korvannut kivirakenteinen kylpylärakennus valmistui 1931 arkkitehti W.G. Palmqvistin suunnitelmin. Kylpylän perustamiseen liittyi seuraavana vuonna alkanut sataman ja sillan välisen mutaisen ranta-alueen muokkaaminen Rantapuistoksi.

1.3.3 Rakennukset

Tarjouskilpailu käydään neljästä rakennuksesta, jokaisesta erikseen. Rakennukset ja kiinteistöt ovat kokonaisuudessaan Heinolan kaupungin omistuksessa.

Maaherrankadun päiväkotiki (tontti 111-1-19-20)

Pinta-ala 642 k-m².

Kerrosten määrä kellari, 1 kerros ja ullakko

Rakentamisvuosi n. 1900

Rakentamistapa hirsi + lautavuoraus

Kuntotutkimus tehty 2016

Kylpylän päärakennus (tontti 111-1-1-5)

Kerrosala 1581 m²

Kerrosten määrä kellari, 2 kerrosta ja ullakko

Rakentamisvuosi 1931

Rakentamistapa: tiilimuuraus + rappaus

Kuntotutkimus tehty 2017

Kuivahoitorakennus (tontti 111-1-1-5)

Kerrosala 715 m²

Kerrosten määrä kellari, 1 kerros ja ullakko

Rakentamisvuosi 1931

Rakentamistapa: hirsi + rappaus

Kuntotutkimus tehty 2017

Asuinrakennus (tontti 111-1-1-5)

Kerrosala noin 115 m²

Kerrosten määrä 1 kerros ja ullakko

Rakentamisvuosi 1800-luku,
laajennettu 1900-luvulla

Rakentamistapa: hirsi + lautavuoraus

Kuntotutkimus tehty 2017

Kaikki rakennukset ovat joko suojeltuja tai tarkoitus suojella, koska ne sisältyvät arvokkaaseen kulttuuriympäristöalueeseen. Kaupungin lisäksi myös museoviranomainen, ympäristöministeriö ja ympäristöhallinto (ELY) valvovat alueen suojeluarvojen säilymistä. Kuntoselvitysten mukaan rakennusten käyttö vaatii mittavia kunnostustoimia. Rakennukset ovat olleet lähes käyttämättömänä jo vuosia.

Voimassa olevassa asemakaavassa päiväkodin tontti 111-1-19-20 on osoitettu sairaaloiden ja muiden sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YS-12). Entisen kylpylän tontti 111-1-1-5 on osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K). Asemakaavat eivät ole enää ajantasaisia.

1.3.4 Puisto- ja satama-alueet

Asemakaavan mukaiset yleiset alueet ovat kaikille avoimia alueita ja ne kuuluvat kansalliseen kaupunkipuistoon. Kaupunkipuistosta on laadittu hoito- ja käyttösuunnitelma. Puistot ovat kulttuurihistoriallisesti merkittävä kokonaisuus ja kaupunkipuistoon kuuluvia kiinteistöjä tulee kehittää siten, että toiminta tukee puiston kulttuurihistoriallisten arvojen säilymistä.

1.4 Kilpailun osallistumisoikeus

Kilpailu on avoin ja osallistumisoikeus on kaikilla, jotka täyttävät kilpailun järjestäjien luvussa 3 ilmoittamat vähimmäisvaatimukset ja jotka arvioivat pystyvänsä toteuttamaan hankkeen kilpailuehtoja noudattaen.

1.5 Kilpailun organisaatio

Kilpailun järjestäjänä toimii Heinolan elinvoimatoimiala.

Päätökset kilpailun voittajasta tekee arviointiryhmä.

Päätökset rakennusten myynnistä tekee kiinteistöpäällikkö.

Päätökset tonttien vuokraamisesta tekee maankäyttöinsinööri.

1.6 Kilpailun ja hankkeen toteutuksen aikataulu

Lisätään aikataulun varmistuttua.

1.7 Kilpailun kieli

Kilpailun virallinen kieli on suomi. Kilpailuehdotukset tulee laatia suomen kielellä. Neuvottelujen kaikki vaiheet käydään ja siihen liittyvät asiakirjat laaditaan suomen kielellä.

1.8 Korvaukset ja palkinnot

Kilpailussa ei makseta palkkioita.

1.9 Kilpailun keskeyttäminen ja tarjousten hylkääminen

Kilpailun järjestäjillä on oikeus keskeyttää kilpailu kilpailun aikana perustellusta syystä. Kilpailun järjestäjät voivat hylätä kaikki tarjoukset.

2 Kilpailutekniset tiedot

2.1 Kilpailuasiakirjat

Lähtötietoina projektipankista saadaan seuraavat asiakirjat:

- Tämä kilpailuohjelma
- Aluepiirros
- Myytävien rakennusten piirustukset
- Heinolan ydinkeskustan osayleiskaava 2020
- Ajantasa-asemakaava ja kaavamääräykset
- RKY-alueiden tiedot
- Kuntotutkimukset
- Valokuvia kilpailualueesta
- Kansallisen kaupunkipuiston hoito- ja käyttösuunnitelma
- Kaupallinen selvitys

2.2 Kilpailun tietojen ja ohjelma-asiakirjojen saatavuus

Kilpailua koskevat asiakirjat ovat noudettavissa projektipankista osoitteessa...

Projektipankissa julkaistaan myös kilpailijoiden lähettämät kysymykset ja kilpailun järjestäjien niihin antamat vastaukset (kaikki kilpailijat näkevät omat ja toisten tekemät kysymykset ja niihin annetut vastaukset).

Kilpailua koskevien asiakirjojen latauslinkkiä varten osallistujan on ilmoitettava yhteystietonsa Katri Kuivalaiselle (katri.kuivalainen@heinola.fi) Aihekenttään merkintä "Aineistopyyntö Satama-alue" Aineiston latauslinkki on henkilökohtainen.

Yhteystietoja käytetään kutsuttaessa osallistujia kilpailuseminaariin.

2.3 Kilpailuseminaari, kilpailua koskevat lisätiedot ja kysymykset

Kilpailuseminaari järjestetään kilpailun käynnistyttyä erikseen ilmoitettavana ajankohtana. Kilpailuun liittyvät kysymykset ja tiedustelut tulee toimittaa viikko ennen seminaaria projektipankkiin.

Ennakkoon esitetyistä kysymyksistä ja niihin annettavista vastauksista laaditaan yhteenveto, joka käydään läpi kilpailuseminaarissa ja joka tallennetaan projektipankkiin.

2.4 Suunnitelmien omistus- ja käyttöoikeudet

Kilpailuun osallistuja luovuttaa Heinolan kaupungille oikeuden hyödyntää kilpailuideaa ja materiaaleja omassa toiminnassaan. Materiaaleja käytetään viestinnässä eri kanavissa.

Suunnitelmiin liittyvien tekijän- ja käyttöoikeuskysymysten osalta noudatetaan voimassa olevaa lainsäädäntöä. Mikäli suunnitelma sisältää voimassa olevan lainsäädännön mukaisia liikesalaisuuden piiriin kuuluvia kohtia, tulee niistä olla yksilöity selvitys ja ne tulee olla helposti erotettavissa suunnitelmasta.

2.5 Kilpailuehdotusten vakuutus ja palautus

Kilpailun järjestäjät eivät vakuuta kilpailuehdotuksia eivätkä palauta niitä kilpailijoille.

2.6 Tarjouspyyntö ja tarjous

Kilpailun järjestäjät pyytävät kilpailun osioon 1 liittyen kilpailijoilta kirjallisen tarjouksen rakennusten ostamisesta tai vuokraamisesta ja tonttien

vuokraamisesta. Voittaneiden tarjousten tekijöiden kanssa tehdään rakennuskaupan esisopimukset tai vuokrasopimukset rakennuksista.

3 Kilpailijan soveltuvuutta koskevat vaatimukset

3.1 Molemmat kilpailuosiot 1 ja 2, tarjouskilpailu ja ideakilpailu

3.1.1 Taloudelliset ja rahoituskelliset edellytykset

Kilpailijalla on käytössään sellaiset taloudelliset ja rahoituskelliset edellytykset, että se pystyy toteuttamaan yhteistyökumppaniensa kanssa hankkeen esittämänsä kilpailuehdotuksen mukaisesti. Tätä ominaisuutta arvioidaan kilpailijan laatiman oman selvityksen perusteella. Selvityksessä tulee olla:

- Kuvaus kilpailijasta ja mahdollisista yhteistyökumppaneista sekä sopimusjärjestelyistä
- Tiedot kilpailijan omistuksista, taloudesta ja toiminnasta
- Kilpailijan keskeiset tuloslaskelmat ja taseen tunnusluvut
- Todennäköinen hankkeen omistus- ja rahoitusmalli (miten hankkeen rahoitus turvataan) sekä oman ja vieraan pääoman suunnitellut lähteet.
- Kilpailijaa koskevat vahvistetut tilinpäätösasiakirjat kolmelta edelliseltä tilikaudelta. Mikäli kilpailija ei voi toimittaa tilinpäätöstietoja, koska on vasta aloittanut toimintansa, kilpailijalla on mahdollisuus toimittaa selvitys vakavaraisuudestaan ja maksukyvystään muulla kilpailun järjestäjän hyväksymällä tavalla.

3.1.2 Verojen ja muiden julkisten maksujen suorittaminen

Kilpailijan tulee olla suorittanut sijoittumismaansa lainsäädännön mukaiset verot ja sosiaaliturvamaksut sekä eläkevakuutusmaksut, jos tarjoaja on Suomessa verovelvollinen ja velvollinen maksamaan sosiaaliturvamaksuja. Jos maksujen laiminlyönti on vähäinen, jää kilpailijan sulkeminen kilpailun ulkopuolelle kilpailun järjestäjän harkintaan. Selvityksessä tulee olla:

- Veroviranomaisen todistus maksetuista veroista ja sosiaaliturvamaksuista
- Työeläkekassan ja/tai vakuutusyhtiön todistus eläkevakuutuksen ottamisesta ja eläkevakuutusmaksujen suorittamisesta

Todistukset ja selvitykset eivät saa olla kolmea kuukautta vanhempia.

3.1.3 Rekisteröinnit

Kilpailija on rekisteröitynyt kaupparekisteriin, ennakkoperintälain mukaiseen ennakkoperintärekisteriin ja työnantajarekisteriin sekä arvonlisäverolain mukaiseen arvonlisäverovelvollisten rekisteriin, jos lainsäädäntö edellyttää rekisteröitymistä. Kilpailija sitoutuu toimittamaan kilpailun järjestäjän pyynnöstä alla mainitut sekä muut tarvittavat selvitykset, joiden perusteella vaatimuksen täytyminen arvioidaan:

- Kilpailun järjestäjät tarkistavat rekisteröitymisen yritys- ja yhteisöjärjestelmästä.
- Kaupparekisteriote.
- Jos kilpailija ei ole rekisteröitynyt edellä mainittuihin rekistereihin, on tämän toimitettava selvitys rekisteröimättömyyden perusteista.

Todistukset ja selvitykset eivät saa olla kolmea kuukautta vanhempia.

3.2 Lisäksi tarjouskilpailuosiossa (osio 1) on täytettävä seuraavat vaatimukset

3.2.1 Kilpailijan referenssit

Kilpailija (yritys tai jokin yritysryhmän yritys tai ehdokkaan nimeämä yhteistyökumppani) on viimeisen kymmenen vuoden aikana toteuttanut sijoittajana, rakennuttajana, kiinteistökehittäjänä tai pääurakoitsijana ainakin yhden lähtökohdiltaan tämän kilpailun kohteeseen verrattavan rakentamiskokonaisuuden. Toimitettavassa selvityksessä tulee olla:

- Referenssiluettelo vaatimuksen mukaisista rakennushankkeista aikataulu- ja laajuustietoineen sekä kilpailijan rooli ja vastuut esitetyissä hankkeissa.
- Mahdollinen kilpailijan selvitys toimitilojen omistukseen liittyvästä sijoitustoiminnasta.

Mikäli referensseinä esitetään yhteistyökumppanin referenssejä, tulee kilpailijan esittää selvitys yhteistyökumppanin sitoutumisesta hankkeeseen.

Mikäli kilpailija on rakennusliike, tulee päähakijan lisäksi esittää vähintään yksi yhteistyökumppani, joka tulee käyttämään kohdetta palveluiden tai tuotteiden tarjoamiseen (pois lukien mahdolliset konseptit, joissa toteutetaan vain asumista)

3.2.2 Henkilöstön kokemus/referenssit

Kilpailijalla (yrityksellä, yritysryhmällä tai sen nimeämällä yhteistyökumppanilla) tulee olla käytettävissä suunnittelua ja toteutuksen

valmistelua varten riittävästi kokenutta henkilöstöä kilpailun kohde huomioon ottaen.

Kilpailijan tulee nimetä seuraavat asiantuntijat:

- Hankkeen johto: hankkeen johtajalla tulee olla kokemusta rakennushankkeiden suunnittelun menestyksekkästä johtamisesta
- Pääsuunnittelija / arkkitehtisuunnittelun johto: pääsuunnittelijalla / arkkitehtisuunnittelun johtajalla tulee olla kokemusta poikkeuksellisen vaativien korjausrakennushankkeiden suunnittelun menestyksekkästä johtamisesta

Toimitettavassa selvityksessä tulee olla:

- Ilmoitettujen asiantuntijoiden olennaiset henkilöreferenssit tämän hankkeen kannalta
- Henkilöiden koulutus ja mahdolliset pätevydet

4 Suunnittelun lähtökohdat

4.1 Kilpailualueen kulttuurihistoriallisesta arvosta ja suunnittelutilanteesta johdetut vaatimukset ja ohjeet

4.1.1 Kaupunkikuvalliset ja maisemalliset lähtökohdat

Pääpiirteissään nykyisen asemakaavan mukaisen puistoalueen tulee säilyä kaikille avoimena, julkisena puistona, jonka osalta nykyisen asemakaavan ja kansallisen kaupunkipuiston tavoitteet säilyvät. Kylpylän piha-alueiden aitaaminen on mahdollista vain osittain/viitteellisillä aitaustavoilla ja nykyinen kevyen liikenteen kulkuyhteys on säilytettävä (siirto mahdollinen).

Vesialueelle tulevat toimenpiteet eivät saa vaarantaa kokonaisuuden maisemahistoriallisten ja kaupunkikuvallisten arvojen säilymistä.

Kilpailualue on kokonaisuudessaan Heinolan Perspektiivi –nimistä valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä.

Suunnittelussa tulee erityisesti huomioida rakennusten kunnostaminen kulttuurihistoriallisia arvoja kunnioittaen, sovittaminen puistoalueisiin ja kaupunkirakenteeseen.

4.1.2 Toiminnalliset lähtökohdat

Rakennusten tulevat käyttötarkoitukset tulee esittää kilpailuehdotuksessa. Asuminen on mahdollista, mikäli se on kokonaiskonseptin kannalta riittävän perusteltua ja mahdollistaa koko alueen tavoitteiden toteutumisen. Lisäksi tulee varmistaa esitettyjen rakennusten soveltuvuus asuinkäyttöön.

Eduksi katsotaan, jos käyttö sisältää kaupunkilaisille avoimia toimintoja ja rakennuksiin sijoitetaan liike- ja asiakaspalvelutiloja. Toiminnan aiheuttamat liikennejärjestelyt eivät saa vaarantaa alueen arvoja.

Toiminnan tulee ensisijaisesti sijoittua nykyisiin rakennuksiin. Mahdollisen täydennysrakentamisen tulee olla nykyisille rakennuksille alisteista ja perustua olemassa olevan rakennuskannan käytön ja alueen luonteeseen soveltuvan toiminnan tukemiseen. Täydennysrakennusoikeuden tarpeellisuus myytävien rakennusten tonteilla pääkäytön tukena tulee osoittaa teknistaloudellisten syiden perusteella.

4.1.3 Rakennussuojelulliset lähtökohdat

Rakennusten kulttuurihistoriallisten ja rakennustaiteellisten arvojen vaalimisen tulee olla alueen kehittämisen lähtökohtana. Nykyisessä kaavassa sr-1 merkinnällä on suojeltu kylpylän päärakennus. Ylempi asteisten suunnitelmien suojelutavoitteiden mukaisesti lähtökohtana on kuitenkin oltava kaikkien rakennusten säilyttäminen. Tältä osin nykyinen asemakaava ei ole ajantasainen.

4.1.4 Pysäköinti, huolto ja yhdyskuntatekninen huolto

Tontin 111-11-1-5 alueella sijaitseva pysäköintialue toimii tällä hetkellä yleisenä pysäköintialueena palvelen satamaa ja uimaranta-alueita. Mikäli kilpailuehdotuksessa autopaikat sijoittuvat tälle alueelle, on löydettävä korvaavia ratkaisuja yleiselle pysäköinnille. Rakennusten huolto on sovitettava kaupunkikuvaan.

Alueella sijaitsevat nykyiset yhdyskuntateknisen huollon verkostot on otettava suunnittelussa huomioon sekä esitettävä näiden muutostarve ja uuden tekniikan rakentamisen tarve.

5 Toteutusehdot

Rakennuksen ostaja sitoutuu viiden vuoden kuluessa kunnostamaan rakennuksen asemakaavan, rakennusjärjestyksen ja kaupungin rakennusvalvontaviranomaisen ja Päijät-Hämeen maakuntamuseon hyväksymien piirustusten mukaisesti siihen valmiusasteeseen, että rakennusvalvontaviranomainen voi siinä suorittaa vähintään osittaisen loppukatselmuksen, jossa rakennus hyväksytään käyttöön otettavaksi. Kaupunki voi myöntää kunnostamisvelvollisuuden määräaikaan jatkoa asemakaavan viivästyessä tai muusta perustellusta syystä.

Mikäli rakennuksen ostaja ei ole täyttänyt edellä määrättyä rakennusluvan hakemis- tai rakennusten kunnostamisvelvoitettaan tai kunnostamisvelvollisuudelle mahdollisesti myönnetyn jatkoajan ehtoja, on hän velvollinen suorittamaan myyjälle sopimussakkona kaksinkertaista tontinvuokraa siihen saakka, kunnes ehdot täyttyvät.

Rakennusten käyttö vaatii mittavia kunnostustoimia. Rakennusten muutos- ja korjaustöissä rakennusten kulttuurihistoriallinen arvo ei saa vähentyä. Uudisrakentamista koskevista esteettömyysvaatimuksista voidaan hakea poikkeusta. Tavoitteena on, että yleisötilat ovat esteettömiä ja rakennusten muissa kerroksissa olevia toimintoja vastaavia tiloja löytyy aina esteettömistä kerroksista, jolloin erityyppisten tilojen saavutettavuuden suhteen ei synny rajoitteita (MRL 118 §, esteettömyysasetus, tarveharkinta historiallisesti arvokkaissa kohteissa).

6 Kilpailuehdotusten arvostelu

6.1 Arviointi

Kilpailuehdotukset arvioi paremmuusjärjestykseen arviointiryhmä sen perusteella, kuinka ansiokkaasti suunnitelmat täyttävät kokonaisarvioinnin perusteella asetetut arviointi- ja valintakriteerit.

Ennen kilpailuehdotusten arvioinnin päättymistä ja voittajien julkaisua kaupunki ei julkaisi kilpailuehdotuksia.

6.2 Arviointiryhmä

Arviointiryhmään kuuluvat kilpailun järjestäjän nimeäminä:

Heikki Mäkilä, elinvoimajohtaja

Harri Kuivalainen, kaupunginarkkitehti

Ilpo Hyytiä, kiinteistöpäällikkö

Markus Hakalin, paikkatietoinsinööri

Katri Kuivalainen, kaavoitusarkkitehti

Arviointiryhmä voi kuulla tarpeelliseksi katsomiaan asiantuntijoita.

Arviointiryhmän sihteerinä toimii Katri Kuivalainen.

6.3 Arvostelukriteerit kilpailun OSIOSSA 1 / Tarjouskilpailu

Arviointi ja pisteytys jakautuu seuraavasti:

- Tarjottu rakennuksen ostohinta 10 %
- Konsepti ja laatu 90 %,
josta

- | | |
|---------------------------|------|
| ○ Toiminta-ajatus | 40 % |
| ○ Kokemus | 30 % |
| ○ Kunnostuksen laajuus | 15 % |
| ○ Taloudelliset resurssit | 15 % |

Arviointiryhmä kokoontuu ja päättää kunkin tarjouksen pisteytyksestä vertailuperusteittain seuraavaa asteikkoa noudattaen.

- | | |
|---------------|-----------------|
| • Heikko | 0-25 pistettä |
| • Tyydyttävä | 26-50 pistettä |
| • Hyvä | 51-75 pistettä |
| • Erinomainen | 76-100 pistettä |

6.4 Arvostelukriteerit kilpailun OSIOSSA 2 / Ideakilpailu

Arviointi ja pisteytys jakautuu seuraavasti:

- | | |
|--|------|
| • Toiminta-ajatus, sijainnin hyödyntäminen sekä palvelukonseptin kiinnostavuus ja liiketoimintapotentiaali | 40 % |
| • Teknis-taloudellinen toteutuskelpoisuus | 20 % |
| • Arvokkaan kulttuuriympäristön huomioiminen | 20 % |
| • Taloudelliset resurssit hankkeen toteuttamiseksi | 15 % |

Arviointiryhmä kokoontuu ja päättää kunkin tarjouksen pisteytyksestä vertailuperusteittain seuraavaa asteikkoa noudattaen.

- | | |
|---------------|-----------------|
| • Heikko | 0-25 pistettä |
| • Tyydyttävä | 26-50 pistettä |
| • Hyvä | 51-75 pistettä |
| • Erinomainen | 76-100 pistettä |

7 Kilpailuehdotuksen laadintaohjeet

7.1 Laadintaohjeet kilpailun OSIOSSA 1 / Tarjouskilpailu

Vaadittavat asiakirjat:

- Yksilöity selvitys kilpailijasta sekä muista yhteistyökumppaneista luvun 3 mukaisesti. Tekijän nimi yhteistyöryhmineen, yhteystiedot. Lisäksi on merkittävä, kenellä on ehdotuksen tekijänoikeudet.
- Selostus, jossa esitetään luonnossuunnitelman yleiskuvaus sekä toiminnallinen konsepti
 - Suunnitelman idea ja toiminnallinen liittyminen ympäristöön
 - Keskeisten teknisten ratkaisujen ja innovaatioiden esittely
 - Kuvaus suunnitelman liikeideasta ja konseptista
 - Kuvaus rakentamisesta, joka sisältää viitesuunnitelman ja selvityksen aiotuista kunnostamis-/korjaustoimenpiteistä ja niiden laajuudesta
 - Viitesuunnitelma, joka sisältää kuvauksen toteuttamisesta seuraavien asioiden osalta:
 - Aluesuunnitelma, josta käy ilmi tontin käyttö ja kulkuyhteydet
 - Tilakaaviot kerroksittain sekä suunniteltu lisärakentaminen
 - Paikoituksen ja jätehuollon ratkaisut
 - Viitesuunnitelmassa voi esittää liiketoimintaan liittyviä tai sitä tukevia ideoita myös tontin ulkopuolisille kaupungin omistamille alueille (kadut, satama-alue, puistoalueet, uimaranta-alue). Näiden alueiden toteutuksesta sovitaan erikseen.
 - Kuvaus toteuttamisen mahdollisesta vaiheistuksesta
 - Kuvaus suunnitelman toteutettavuudesta, kehityskelpoisuudesta ja joustavuudesta
- Idealuonnos karttaesityksenä
 - Piirustuksessa on esitettävä alueiden ja rakennusten käyttötarkoitukset
- Tarjous suojellun rakennuksen/rakennusten lunastuksesta (hinta €/ALV 0%). Mikäli tarjous koskee useampaa rakennusta, on ilmoitettava tarjoushinta erikseen kullekin rakennukselle sekä se, koskeeko tarjous myös yksittäistä rakennusta/mitä kombinaatioita tarjous koskee. Vaihtoehtoisesti kilpailija voi esittää rakennusten vuokraamista.
- Mikäli ehdotus sisältää liikesalaisuuden piiriin kuuluvia kohtia, tulee niistä olla yksilöity selvitys ja sen tulee olla helposti erotettavissa suunnitelmasta.

7.2 Laadintaohjeet kilpailun OSIOSSA 2 / Ideakilpailu

Vaadittavat asiakirjat:

- Yksilöity selvitys kilpailijasta sekä muista yhteistyökumppaneista luvun 3 mukaisesti. Tekijän nimi yhteistyöryhmineen, yhteystiedot, Lisäksi on merkittävä, kenellä on ehdotuksen tekijänoikeudet.
- Selostus, jossa esitetään luonnossuunnitelman yleiskuvaus sekä toiminnallinen konsepti
 - Suunnitelman idea ja toiminnallinen liittyminen ympäristöön
 - Keskeisten teknisten ratkaisujen ja innovaatioiden esittely
 - Suunnitelman mukainen rakentaminen ja tarvittava rakennusoikeus
 - Paikoituksen ja jätehuollon ratkaisut
 - Kuvaus toteuttamisen mahdollisesta vaiheistuksesta
 - Kuvaus suunnitelman liikeideasta ja konseptista
 - Kuvaus suunnitelman toteutettavuudesta, kehityskelpoisuudesta ja joustavuudesta
- Idealuonnos karttaesityksenä
 - Piirustuksessa on esitettävä alueiden ja rakennusten käyttötarkoitukset
- Ehdotus voi sisältää myös rakennussuunnitelmia ja vapaamuotoista havainnemateriaalia.
- Mikäli ehdotus sisältää liikesalaisuuden piiriin kuuluvia kohtia, tulee niistä olla yksilöity selvitys ja sen tulee olla helposti erotettavissa suunnitelmasta.

8 Kilpailuehdotusten sisäänjättö

Kilpailuehdotusten toimittaminen tapahtuu kilpailijan vastuulla. Myöhästyneitä ehdotuksia ei käsitellä. Kilpailuehdotukset liitteineen tulee jättää suljetussa kuoressa viimeistään xx.xx.2019 osoitteella:

Heinolan kaupunki
Elinvoimapalvelut
PL 61
18101 Heinola

Käyntiosoite: Rauhankatu 3

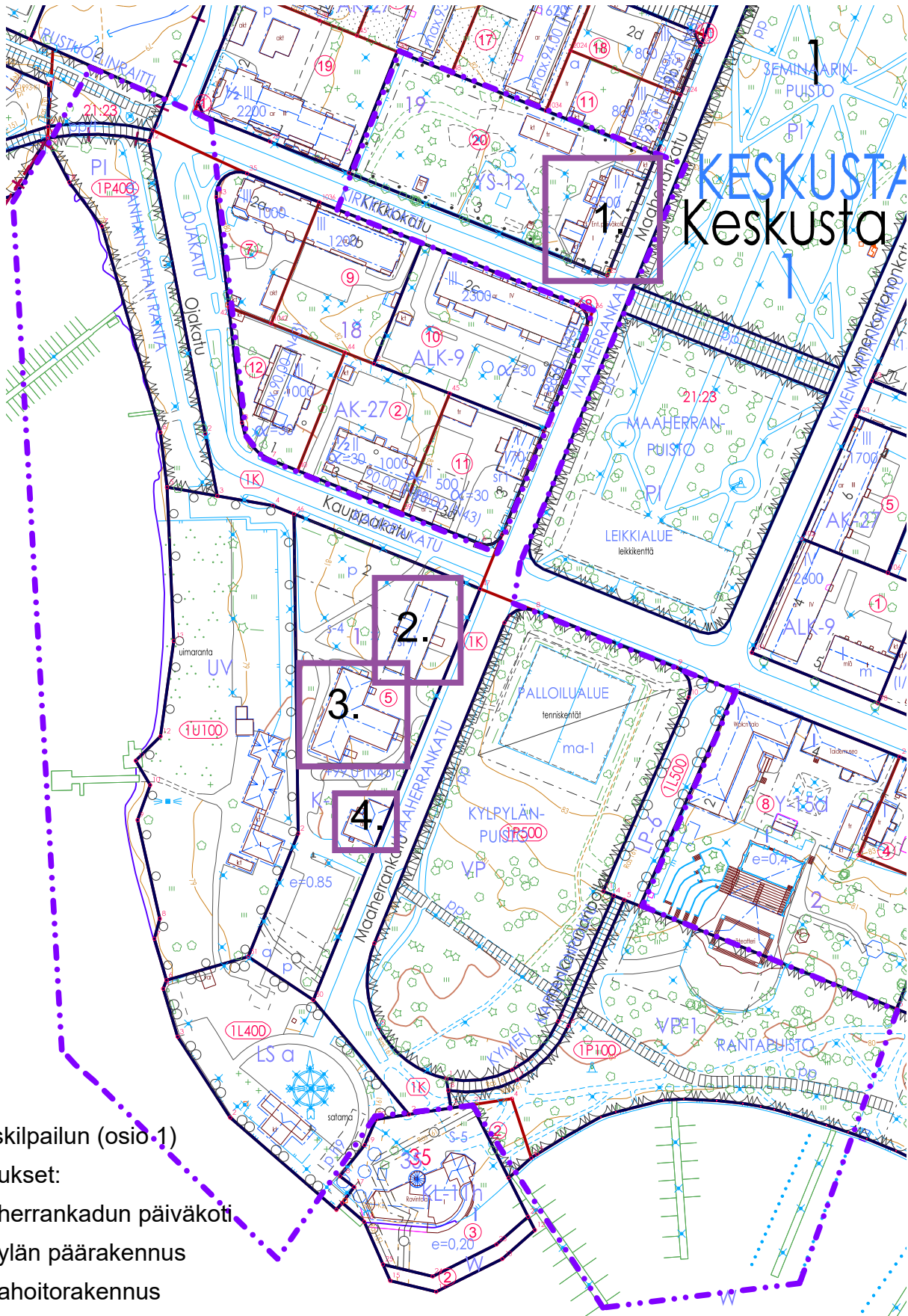
Asianumero 2658/14.02./2018

Kuoret tulee varustaa merkinnällä "SATAMA-ALUEEN IDEAKILPAILU"

Mikäli kilpailuehdotus lähetetään postitse tai toimitetaan muun kuljetuslaitoksen kuljetettavaksi, on tarjoajan itse varmistettava, että kilpailuehdotus ehtii määräaikaan mennessä perille.

Lisäksi vastaava aineisto tulee toimittaa projektipankkiin em. ajankohtaan mennessä.

Satama-alueen ideakilpailu, ote ajantasa-asemakaavasta



Tarjouskilpailun (osio 1)

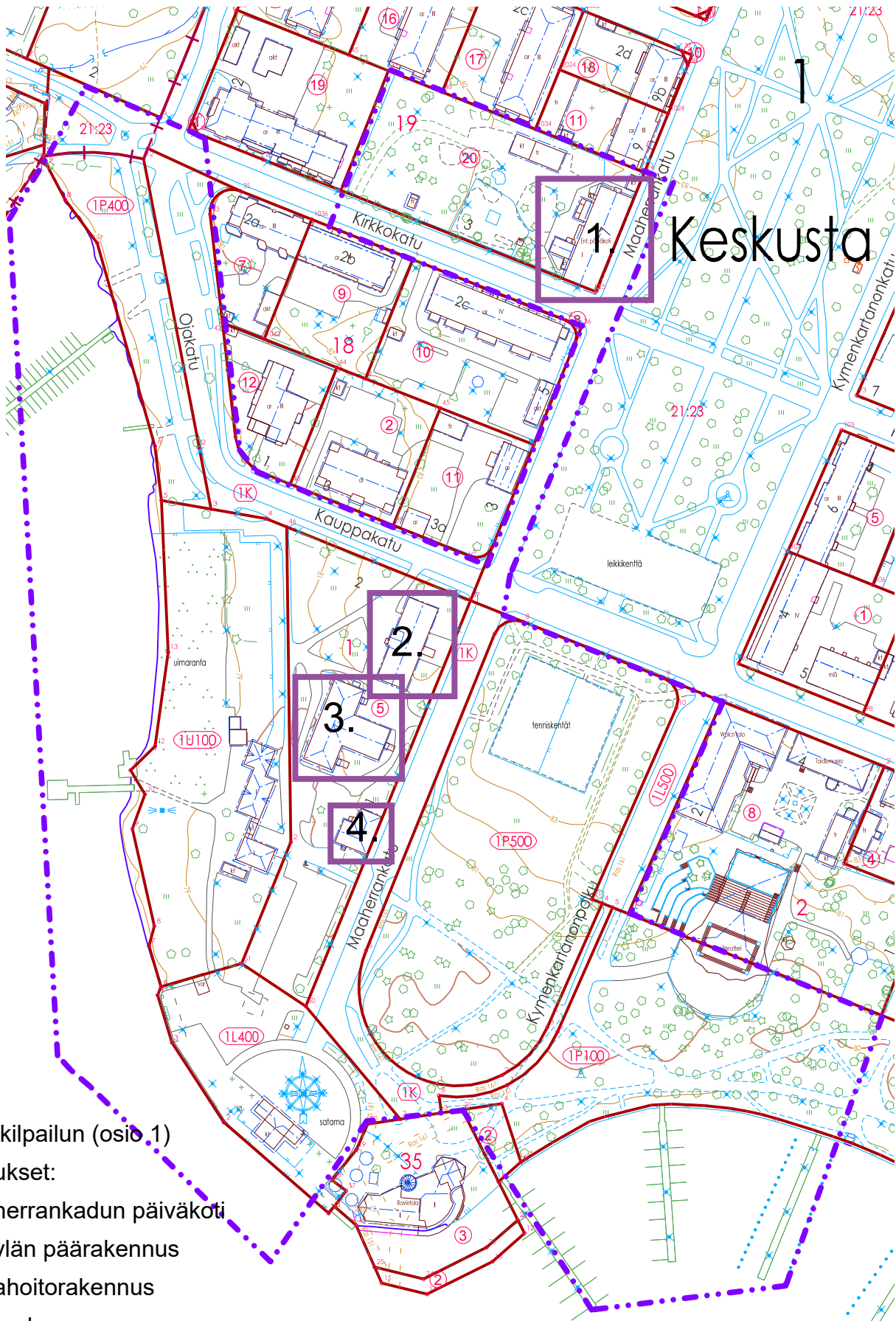
rakennukset:

1. Maaherrankadun päiväkoti
2. Kylpylän päärakennus
3. Kuivahoitorakennus
4. Asuinrakennus

Ideakilpailun (osio 2)

kilpailualueen raja

Satama-alueen ideakilpailu, kartta kilpailualueesta



Tarjouskilpailun (osio 1)
rakennukset:

1. Maaherrankadun päiväkot
2. Kylpylän päärakennus
3. Kuivahoitorakennus
4. Asuinrakennus

Pohjakartta © Heinolan kaupunki ETRS-GK26 / N2000

Ideakilpailun (osio 2)
kilpailualueen raja