

## ARVOSTELU- JA VALINTAKRITEERIT

## LIITE E

### KIVISTÖN KOULUN YMPÄRISTÖ / TONTINLUOVUTUSKILPAILU

Tässä käsitellään kilpailun arvostelun suoritusta. Asian muut edellytykset on käsitelty kilpailuohjelmassa.

#### Asuntokehteden laatuarviointi

Laadun arviointi tapahtuu kokonaisarviointina nimimerkein varustetuista suunnitelmista. Arvioinnin suorittavat työvaliokunnan jäsenet tehden ehdotuksista muistiinpanoja sekä antaa arvostelut ehdotuksittain seuraavista arviointikohteista:

##### Kaupunkikuva:

- julkisivusommittelu ja materiaalit, taiteenkonsepti

##### Rakennuskonsepti:

- talotyyppi ja porrashuoneet, yhteistilaratkaisut

##### Asuntojen laatu

- asuntojakautuma ja muunneltavuus,

- asuntopohjien toimivuus ja tilalliset ansiot

Kohteen 3 tontit arvostellaan erikseen ja arviot yhdistetään kerrosalojen suhteessa.

Konsultti kokoaa kommentit ja esittää arvostelujen yhdistelmät, joka on neuvoa-antava. Sen pohjalta työvaliokunta valitsee ehdotusten laadun perusteella jokaisesta kohteesta jatkoon enintään puolet mutta vähintään kaksi ehdotusta, jotka edustavat kunkin kohteen kärkiryhmiä. Jos ehdotuksia on pariton määrä, rajasta päätetään tapauskohtaisesti. Arvioinnin yhteenvedossa huomioidaan ehdotusten kehityskelpoisuus.

#### Asuntokehteden hintatarjoukset

Hintatarjoukset annetaan omassa suljetussa nimimerkein varustetussa kurossa. Hintatarjous varustetaan päiväyksellä sekä tarjoajan virallisin allekirjoituksin.

Hintatasoa käsitellään erillisenä ja hintatiedot avataan laatuarvioinnin jälkeen.

Tarjoushinnat sidotaan asuinrakentamisen kokonaisindeksiin 100,48 / heinäkuu 2016 (2015=100).

Ne ilmoitetaan velattomana sisältäen kaikki tarjouskohteen kustannukset veroineen ja maksuineen mukaan lukien tontin hankintakustannukset ja kunnallistekniikan liittymismaksut kohdan 2.4 mukaan sekä yrittäjän katteet. Hintatietojen lisäksi annetaan kaikista tarjotuista tonteista asuntomäärä (+sivuasunnot) / hsto-m<sup>2</sup> / keskiala m<sup>2</sup> yhteensä sekä kohteittain.

Kohde1: K 23184/T1 ja T2 / omistus: Keskimääräinen myyntihinta/hsto-m<sup>2</sup>

Kohde2: K 23184/T3 /omistus: Keskimääräinen myyntihinta/hsto-m<sup>2</sup>

K 23186/T3 /asumisoikeus\*: Keskimääräinen asumisoikeusmaksu / hsto- m<sup>2</sup> (15% kok.hinnasta) sekä keskimääräinen asumisoikeuden perusvastike / hsto-m<sup>2</sup> / kk

Kohde3: K 23186/T1 / vapaa\*\*:  
Keskimääräinen myyntihinta/ hsto-m<sup>2</sup> tai vuokrakohteessa keskimääräinen pääomavuokra / hsto-m<sup>2</sup> / kk

K 23186/T2 / vuokra\*\*\*: Keskimääräinen myyntihinta/ hsto-m<sup>2</sup> VAV:lle

K 23186/T4 / vapaa: Pienkerrostalot raakatilana

Keskimääräinen myyntihinta/ hsto-m<sup>2</sup> (mahd. aputilat erikseen) tai vuokrakohteessa keskimääräinen pääomavuokra / hsto-m<sup>2</sup> / kk

\* pitkän korkotuen ARA-asumisoikeusasuntoja

\*\* vapaarahoitteisia vuokra- tai omistusasuntoja / tai lyhyen korkotuen ARA-vuokra-asuntoja

\*\*\* pitkän korkotuen ARA-vuokra-asuntoja

Kohteen 3 tontilla 1 sisältyy tarjoukseen myös ah-tila, jota ei liiketilana hyväksytä ARA-hintaan, vaan sen kustannukset sekä myynti- tai vuokratuotot ovat tarjoajan vastuita (viitekaaviossa n. 300 m<sup>2</sup>). Asuntoihin liittyvä ah-tila käsitellään asuntojen hinnoissa (viitekaaviossa n. 100 m<sup>2</sup>). Molemmissa tapauksissa ah-tila on lisärakennusoikeutta.

Pienkerrostalon hinta/hsto-m2 ilmoitetaan sisäosat *raakatilana*, mikä määritellään tarkemmin tarjoajan rakennustapaselostuksessa tarjoajan oman talotyypin mukaan.

Kohteen 3 eri rakennusten hinnat yhdistetään vertailuhinnaksi painotettuna eri osien laajuuden suhteessa.

## **Pysäköintitalon hintatarjoukset**

Pysäköintitalon tarjouksen tekevät kaikkien kohteiden tarjoajat kilpailuohjelman kohdan 4.2 mukaan sisältäen kaikki kohteen kustannukset kuten pääkohteessa. Tontti luovutetaan kuitenkin korvauksetta. Pysäköintitalon tarjoustiedot annetaan samassa tarjouksessa, mutta erillisessä nimi-merkein varustetussa suljetussa kuoressa, pääkohteen kanssa seuraavasti.

K 23184/T3 /pysäköintitalo: Pysäköintipaikat: hinta € / autopaikka

Kaksivaiheista arviointia ei sovelleta, vaan laatuarviointi koskee ratkaisun kaupunkikuvallista laatua sekä ohjelman mukaista toimivuutta em. menettelyn tapaan.

Tarjous varustetaan päiväyksellä sekä tarjoajan virallisilla allekirjoituksin. Vain asuntokohteiden voittajien pysäköintitalon hintatarjouskuoret avataan.

Pysäköintitalon voittaja valitaan laadun ja tarjouksen hintapainotteisena yhdistelmänä ja liitetään jatkoneuvotteluissa jonkun asuintontin voittaneen ryhmän toteutettavaksi.

## **Täydennystietoja ja voittajien valinta**

Kaikkien kohteiden keskimääräiset myyntihinnat ilmoitetaan huoneistoneliometriä kohden virallisen huoneistoalan mukaisesti. Vaparaahoitteisten omistuskohteiden asuntoja voidaan tarjota vain yksityishenkilöiden ostettavaksi, minkä vakuudeksi asetetaan erillinen sopimussakko.

Vertailuhintaan ei huomioida korjauksia esim. keskialan, materiaalisen laatutason tai taideprojektin perusteella. Hintatiedot ovat luottamuksellisia, ja ne julkistetaan vain kilpailun voittajien päätietojen osalta. ARA-kohteissa vuokra- ja asumisoikeusasuntojen hinnat ja maksut ilmoitetaan viranomaisohjeiden mukaan. Erillisen urakkakilpailun korvaavaksi ARA hyväksyy tämän kilpailun.

Tarjoaja voi esittää myös kilpailuohjelmasta tai asemakaavasta poikkeavan ratkaisuja tai muutosehdotuksia, joiden katsoo merkittävästi edistävän kilpailun teeman kehittämistä. Tullakseen huomioituksi arvostelussa, sen tulee olla konkreettinen ja toteutettavissa vähäisin jatkoselvittelyin sekä yksilöitävä selkeästi suunnitelmissa ja hintatarjouksessa sekä laatu- että hintaseurauksiltaan.

Laadullisesti keskitasoa paremmista jatkoon valituista ehdotuksista jokaisen kilpailukohteen voittaja on omilla suunnitelmillaan alhaisimpaan keskimääräiseen huoneistoneliometrin hintaan sitoutunut. Kilpailun tulos viedään päättävien elimien hyväksyttäväksi, mihin kilpailuarviointi päättyy.