



SUUNNITTELU- JA TONTINLUOVUTUSKILPAILU

KILPAILUA KOSKEVAT KYSYMYKSET

1. KYSYMYS:

Mikä / mitkä ovat kohteen 3 tonttihinnat?

Kohteen rahoitus- ja hallintamuodot on jätetty kilpailijan päätettäväksi, mutta myyntihinnaksi on merkitty em. seikoista riippumatta 530 eur/k-m². Toisaalta, Kuva 4:ssä todetaan, että tontille 1 ei voi saada ARA-rahoitusta liiketiloille, mikä toisaalta voidaan tulkita siten että tontille muutoin on myönnettävissä ARA-rahoitusta.

VASTAUS:

Kohteen 3 tonttihinnat riippuvat siitä, mikä on tulevan asuntokohteen rahoitus- ja hallintamuoto.

Vaparaahoitteisessa omistus- ja vuokra-asuntotuotannossa myyntihinta on 530 €/k-m² ja samaan hintaan myydään tontti myös ARA:n lyhyen korkotuen ja takauslainan asuntohankkeille.

Kohteessa 3 tonteilla 1 ja 4 ei sallita ARA:n pitkän korkotuen vuokra-asuntoja tai asumisoikeusasuntoja.

ARA-rahoituksen hakemisesta päättää toteuttaja ja rahoituksen myöntämisestä päättää ARA. ARA on kaupungille ilmoittanut kysyttäessä mahdollisuutta saada ARA-rahoitusta kohteessa niin asuntoihin kuin liiketiloihin, että ARA ei rahoita liiketiloja.

2. KYSYMYS:

Tarjouksien yhdenvertaisuuden varmistamiseksi samoista lähtökohdista annettuna, mitkä ovat VAV:in kustannus-hyötyanalyysin laskentaperiaatteet määriteltäessä suurinta mahdollista ostohintaa ja investoinnin kannattavuutta ARA-kohteena?

VASTAUS:

Aran hankinta-arvo lomakkeen mukaisesti hankkeen hinta ei saa ylittää ensimmäisen sivun osalta 2900 €/asm² ja koko hankinta-arvo myös toinen sivu huomioiden tulee olla maksimissaan 3600 €/asm². Joten rakennusurakka+suunnittelu voi olla max. 2800 €/asm². Liittymät+pysäköinti+imukeräysjärjestelmä ja tonttikustannukset voivat olla 700 €/asm². Jos ne ylittävät, niin ensimmäisen sivun kustannukset tulee alentua vastaavasti.

3. KYSYMYS:

Voiko kohteissa esittää vaihtoehtoisia massoitteluratkaisuja asemakaavasta poiketen huomioiden kilpailuohjelmassa rajoitettu kaupunkikuvallinen laatutarkastelu ainoastaan "julkisivusommitteluun"?

VASTAUS:

Tavoitteena on asemakaavan mukainen ratkaisu kilpailuohjelmassa ilmoitetuin tulkinnoin ja poikkeuksin.

Massoitteluratkaisut, jotka johtavat asemakaavamuutokseen, ovat kuitenkin mahdollisia liitteen E lopussa ilmoitetuin perustein: ” Tarjoaja voi esittää myös kilpailuohjelmasta tai asemakaavasta poikkeavan ratkaisuja tai muutosehdotuksia, joiden katsoo merkittävästi edistävän kilpailun teeman kehittämistä. Tullakseen huomioiduksi arvostelussa, sen tulee olla konkreettinen ja toteutettavissa vähäisin jatkoselvittelyin sekä yksilöitävä selkeästi suunnitelmissa ja hintatarjouksessa sekä laatu- että hintaseurauksiltaan.”

4. KYSYMYS:

Pysäköinnin tarjoamisesta. Eikö pysäköintikilpailu olisi perusteltua järjestää vain niille jotka tarjoavat vastaavia ratkaisuja päätoimisesti? Olemme hankkineet kumppanin, mutta emme kokeneet sitä luontevaksi osaksi kilpailukokonaisuutta.

VASTAUS:

Pysäköintitalon kilpailun irrottamista asuntokohteiden kilpailusta harkittiin päätyen kuitenkin ohjelmassa mainittuun menettelyyn. Perusteena ovat kohteiden työmaan yhteiskustannus- ja järjestelyedut sekä tarve liittää kohteiden hintatasoon pysäköinnin osuus ennen loppuratkaisua. Tarjoavat, joilla ei ole valmiutta omaan toteutukseen, voivat käyttää alihankkijana yhteistyökumppania.

Kilpailun voittaneita voidaan tarvittaessa pyytää tarkentamaan laatuvaatimuksia kohtuuhintaisen pysäköinnin järjestämiseksi ennen kilpailun ratkaisua.

5. KYSYMYS:

Onko niin, ettei asuntosijoittanut (yksi toimija) voi ostaa esim. 35 % asunnoista: kohde 1 ja 2?

VASTAUS:

Omistusasunnot kohteissa 1 ja 2 on tarkoitettu myytäväksi vain yksityisille asunnon ostajille. Asuntoja saa myydä vain yhden asunnon yhdelle ostajalle. Tämän periaatteen noudattamiseksi asetetaan sopimussakko.

6. KYSYMYS:

Miten on kohde 3, vastaava kysymys? 7500 kem²

VASTAUS:

Kohteessa 3 sekä tontilla 1, jonka rakennusoikeus on 7500 kem², että tontilla 4, jonka rakennusoikeus on 800 kem², kaupunki ei rajoita rahoitus- ja hallintamuotoa. Asunnot on mahdollista myydä niin yksittäisille perheille kuin myös yksittäisille tai institutionaalisille sijoittajille.

Kohteessa 3, jossa on mahdollista tuottaa hallintamuodoltaan niin omistus- kuin vuokra-asuntoja. Hintavertailussa näitä hallintamuotoja verrataan myyntihinnalla.

Vuokrakohteiden toteuttajien on ilmoitettava pääomavuokran lisäksi asuntojen keskimääräinen laskennallinen myyntihinta.