

## Rantakatu 31 asemakaavan muutokseen liittyvä tontinluovutuskilpailu

KRAKLIK 30.08.2022 § 122  
4121/10.00.02.01/2022

Kaupunkirakennepalvelut on valmistellut tarjouskilpailun järjestämistä tontista osoitteessa Rantakatu 31, Joensuu (ent. konservatorio, ent. kauppaoppilaitos). Samanaikaisesti on valmisteltu kiinteistöä ja viereistä katualuetta koskevaa asemakaavan muutosta. Tarkoitus on, että tontinluovutuskilpailu järjestettäisiin kaavaluonnoksen nähtävillä pidon ja palautteen analysoimisen jälkeen ja että kaavaluonnos työstettäisiin kaavaehdotukseksi yhdessä kilpailun voittajan kanssa.

Menettelyä voidaan kutsua kumppanuuskaavoitukseksi. Tarkoituksena on huolehtia kaupungin tavoitteiden toteutumisesta, lainmukaisesta avoimesta kaavoitusmenettelystä ja mahdollistaa tarjouskilpailuun liittyvä innovointi.

Kilpailun ratkaisemisen jälkeen tontti varattaisiin tarjouskilpailun voittajalle, laadittaisiin asemakaavaehdotus yhteistyössä tarjouskilpailun voittajan kanssa ja luovutettaisiin tontti tarjouskilpailun voittajalle. Tontin luovuttaminen edellyttää luonnollisesti, että laadittu asemakaavamuutos hyväksytään ja se saa lainvoiman.

Kilpailun järjestelyt on tarkoitus toteuttaa liitteenä olevan kilpailuohjelmaluonnoksen mukaisesti. Kyseessä olisi laatu- ja hintakilpailu. Kilpailuehdotusten laatu arvioitaisiin viiden eri osatekijän suhteen. Laatuarvioinnin perusteena olisivat tarjoukseen sisältyvät suunnitelma-asiakirjat. Hinta arvioitaisiin suhteessa vähimmäishintaan siten, että myös vähimmäishinta tuottaisi tietyn pistemäärän. Laadun vähimmäistason ja vähimmäishinnan alittavat tarjoukset hylättäisiin. Arvioinnista vastaisi ryhmä, jonka puheenjohtajana toimisi va. kaavoituspäällikkö.

Vähimmäishinnan määrittely on toistaiseksi kesken ja se on tarkoitus lisätä kilpailuohjelmaan myöhemmin. Vähimmäishinta määritellään tontin käypää arvoa vastaavaksi kaupunkirakennelautakunnan hyväksymään kaupungin kerros-, rivi- ja pientalotonttien hinnoitteluun ja markkinavuoropuheluun pohjautuen. Hinnan määrittäminen voi tukeutua myös ulkopuolisen arvioitsijan lausuntoon tai pohjautua siihen yksinomaan.

Kilpailuohjelmaluonnos on liitteenä.

Keskeinen osa kilpailuaineistoa on kilpailun kohteena olevalle tontille laadittu asemakaavaluonnos. Se asettaa reunaehdot hyväksyttävälle tarjouksille kilpailuohjelman muiden ehtojen ohella.

Tontti 167-2-14-12 sijaitsee Sirkkalan sillan länsipäässä Rantakadun varrella Joensuun keskustassa. Tontin pinta-ala on nykyisellään 3006 m<sup>2</sup> ja se rajoittuu Rantakadun ja Yläsatamakadun katualueisiin.

Kaavamuutoksen myötä tontti tulisi pienenemään 265 m<sup>2</sup>:llä, kun pyörätienä käytettävä osa liitettäisiin Rantakadun katualueeseen. Luonnoksen peruslähdekohtana on, että Yläsatamakadun puoleinen osa tontilla sijaitsevasta entisestä kauppaoppilaitoksen rakennuksesta suojeltaisiin ja Rantakadun puoleiselle tontin osalle olisi mahdollista rakentaa enintään viisikerroksinen uudisrakennus.

Asemakaavaluonnos on tarkoitus asettaa nähtäville kilpailuohjelman hyväksymisen jälkeen. Ennen kilpailun käynnistämistä aineistoon liitettäisiin kaavaluonnoksesta saatu palaute ja palautteeseen annetut, viranhaltijoiden kirjoittamat vastineet. Tällä tavoitellaan sitä, että myös palaute voisi vaikuttaa tehtäviin tarjouksiin. Kilpailu ajoittuisi siten loka-marraskuulle.

Luonnoksen asiakirjat ovat oheisaineistona.

Valmistelija kaavoituspäällikkö Juha-Pekka Vartiainen

**Kaupunkiympäristöjohtajan päätösehdotus:**

Kaupunkirakennelautakunta päättää

hyväksyä Rantakatu 31:n tontinluovutuskilpailun järjestämisen liitteenä olevan kilpailuohjelmaluonnoksen mukaisesti. Viranhaltijat ovat oikeutettuja lisäämään kilpailuohjelmaan edellä listatekstissä kuvatulla tavalla määriteltävän vähimmäishinnan ja tarkentamaan kilpailuohjelmaa muiden kuin oleellisten seikkojen osalta ennen kilpailun käynnistämistä.

**Päätös:**

Hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaavoituspäällikkö Juha-Pekka Vartiainen ja kaavoitusarkkitehti Natalia Musikka olivat kokouksessa asiantuntijoina asian käsittelyn aikana.