

VARIKON TORNI - Laatukilpailu puukerrostalon rakentamiseksi Oulun Asuntomessuille 2025

KANSALLINEN SUUNNITTELUKILPAILU Oulun kaupunki Julkaistu Hilmassa 28.4.2022 13:51 Ilmoituksen numero 2022-098010

Ostajaorganisaatio	Oulun kaupunki
Yksikkö / alaorganisaatio	Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut
Hankinnan otsikkotiedot	VARIKON TORNI - Laatukilpailu puukerrostalon rakentamiseksi Oulun Asuntomessuille 2025
Hankinnan tyyppi Sopimuksen tyyppi	Rakennusurakat
Hankintanimikkeistö Pääasiallinen CPV-koodi	Rakennustyöt (45000000)
Täydentävä nimikkeistö Täydentävä(t) koodi(t)	Rakennustyöt: suunnittelu ja sijoitus (IA02)

Liitteet ja linkit

	Kilpailuohjelma+28.4.2022.docx
	https://cc.tietoa.fi/oulu/oulu-puukerrostalokilpailu Puukerrostalokilpailun verkkosivu
	https://www.ouka.fi/hartaanselanranta Hartaanselänrannan verkkosivut

Ilmoituksen tiedot

Ilmoituksen kieli	Suomi
Ilmoituksen sisällön kieli	

Hankinnan kohde

Hankintanimikkeistö	Rakennustyöt (45000000)
Pääasiallinen CPV-koodi	

Kilpailun tyyppi

Avoin menettely

Hankkeiden arviointiperusteet	Kilpailuehdotusten arvioinnissa kiinnitetään huomiota ensisijaisesti ehdotuksen arkkitehtoniseen kokonaisratkaisuun ja rakenneteknisiin ratkaisuihin. Arvioinnissa kiinnitetään huomiota seuraaviin asioihin: - Rakennuksen vaikutus kaupunkikuvaan ja kaupunkisiluettiin, rakennuksen maamerkkimäisyys, rakennuksen liittyminen ympäröiviin rakennuksiin sekä mikroilmastovaikutukset. - Innovatiivisen korkean rakentamisen puuarkkitehtuurin laatu ja toteutuskelpoisuus - Puumateriaalin mahdollisuuksien hyödyntäminen ja esille tuominen rakennuksen julkisivussa ja näkyminen rakennuksen sisätiloissa. - Asuntojakauman monipuolisuus - Asuntojen arkkitehtoninen laatu (mm. valoisuus), toimivuus ja muuntojoustavuus sekä innovatiivisuus - Alimpien kerrosten julkisivujen monimuotoisuus ja virikkeellisyys jalankulkijan mittakaavasta tarkasteltaessa, pohjakerroksen avoimuus ja toiminnallisuus osana kaupunkitilaa. - Elinkaarikestävyydelle asetettujen tavoitteiden mukaisuus, julkisivun pitkäaikaiskestävyyden ja huollettavuuden huomioiminen sekä riskirakenteiden välttäminen. - Ehdotuksen hiilijalanjälki ja hiilikädenjälki sekä ilmasto- / ympäristövaikutusten minimoinnin innovatiivisuus ja uusien materiaalien vaikutus tässä.
--------------------------------------	---

Palkinnot ja valintalautakunta

Palkinto/palkintoja jaetaan

Kilpailun arviointiryhmä arvioi kilpailuehdotukset ja asettaa ne paremmuusjärjestykseen kilpailuohjelmassa mainittujen arviointikriteerien mukaan. Kilpailun arviointiryhmään kuuluu kilpailun järjestäjän nimeämiä edustajia Oulun kaupungilta, Osuuskunta Suomen Asuntomessuilta, Suomen Arkkitehtiliitosta, Ympäristöministeriöstä sekä puurakentamisen asiantuntijoita.

Lisäksi tuomaristo voi kuulla tarpeelliseksi katsomiaan asiantuntijoita, jotka eivät osallistu päätöksentekoon eikä heillä ole oikeutta osallistua kilpailuun.

Kilpailun palkintoina jaetaan 120 000 euroa seuraavasti:

I palkinto 60 000 euroa

II palkinto 40 000 euroa

III palkinto 20 000 euroa

Suomen Arkkitehtiliitto (SAFA) perii kilpailusääntöjensä mukaan 7 % palkinnoista ja lunastuksista. Palkinnot maksetaan Suomen Arkkitehtiliiton välityksellä.

Palkinnot voidaan jakaa kilpailulautakunnan yksimielisellä päätöksellä toisinkin, 1. palkinnon summan kuitenkin pysyessä samana.

Kaikille osallistujille suoritettavia maksuja koskevat tiedot

Lisätiedot

Tällä hankintailmoituksella ei ilmoiteta hankintalain mukaisesta hankinnasta, vaan kyseessä on tontinluovutukseen liittyvä kuntalain 130 §:n mukainen tarjouskilpailu, johon liittyy puutornin rakentamiseen liittyviä laatukriteereitä. Oulun kaupunki käyttää julkisten hankintojen ilmoituskanavaa Hilmaa ainoastaan toteuttaakseen ko. tontinluovutuskilpailun kuntalain 130 §:ssä edellyttämällä avoimella tavalla.

Hankinnan kuvaus

Kuvaus hankinnasta

Oulun kaupunki järjestää yhteistyössä Osuuskunta Suomen Asuntomessujen, Ympäristöministeriön ja Suomen arkkitehtiliiton (SAFA) kanssa laatukilpailun tontin luovuttamiseksi ja puukerrostalon rakentamiseksi Oulun Asuntomessuille 2025.

Kilpailu on suunnattu suunnittelijoille ja rakentajille muodostamille monialaisille ryhmille, joilla on kyky suunnitella ja toteuttaa uutta innovatiivista korkeaa puuarkkitehtuuria.

Kilpailu on kuntalain 130 §:n mukainen tarjouskilpailu, jossa tontinluovutus tapahtuu laatuperusteilla kilpailuohjelmassa mainittujen kelpoisuusehtojen täyttävälle työryhmälle. Kilpailun voittajaryhmä toteuttaa tontin ja on velvollinen kustannuksellaan suunnittelemaan ja rakentamaan kokonaisvastuuperiaatteella asuntotontin tarjouksessaan esittämänsä mukaisen kilpailuehdotuksen, arviointiryhmän jatkosuunnitteluohjeiden, asemakaavan, tontinvarauspäätöksen ja luovutusasiakirjojen mukaisesti.

Maanvuokrasopimus tulee allekirjoittaa 6 kuukauden kuluessa kilpailun voittajan valintapäätöksen lainvoimaistumisesta. Ennen vuokrasopimuksen allekirjoittamista hakijan tulee esittää asuntomessujen laaturyhmän ja rakennusvalvonnan hyväksymä tontinkäyttösuunnitelma. Rakentaminen tontilla on mahdollista aloittaa vuoden 2023 alussa, mikäli vuokrasopimus on allekirjoitettu. Tontti oltava rakennettu ja käyttöönottokatselmuksessa hyväksytty 31.5.2025 mennessä.

Kilpailun hankintailmoitus (tarjouspyyntö) julkaistaan Hilmassa. Kilpailuohjelma julkaistaan 29.4.2022 ja on tämän jälkeen ladattavissa (liitteineen) kilpailun verkkosivulla <https://cc.tietoa.fi/oulu/oulu-puukerrostalokilpailu>.

Verkkosivuja käytetään myös kilpailutöiden virallisena palauttamisen kanavana ja julkaisualustana sekä kilpailua koskevien kysymysten esittämisen ja vastaamisen välineenä.

Kilpailun järjestäjä varaa oikeuden täydentää kilpailuasiakirjoja. Mahdolliset täydennykset ja täsmennykset ilmoitetaan kilpailun verkkosivulla.

29.4.2022: Kilpailun julkaisu

19.5.2022 klo 10–11: Kilpailua koskeva Webinaari

31.5.2022 klo 16: Arvointilautakunnan vastaukset webinaarissa esitettyihin kysymyksiin

1.8.2022 klo 16: Kilpailua koskevien kysymysten jättäminen kilpailun verkkosivulla

19.8.2022 klo 16: Arvointilautakunnan vastaukset kilpailijoiden jättämiin kysymyksiin kilpailun verkkosivuilla

15.10.2022 klo 16: Kilpailuehdotusten palautus kilpailun verkkosivuilla

15.11.2022 (arvio): Tuomariston päätöksen esittäminen yhdyskuntalautakunnalle

Yhdyskuntalautakunnan päätöksen jälkeen järjestetään julkaisuseminaari, jossa esitellään kilpailutyöt ja niissä löydetty uudet ratkaisut.

Suunnittelukohde ja tavoitteet: Kilpailun tontti sijoittuu Hartaanrannalle, joka sijaitsee Oulujoen suistoalueen Hartaanselän koillisrannalla, Toppilan salmen suulla. Alue kuuluu Tuuran kaupunginosaan. Hartaanranta on osa laajemmasta Hartaanselänrannan alueesta, jonne on vuonna 2022 valmistunut kolme asemakaavaa. Alueella järjestetään Oulun asuntomessut vuonna 2025.

Kilpailun suunnittelukohteena on Hartaanrannan asemakaavassa osoitettu 16-kerroksinen puinen maamerkkitorni. Rakennuksella tulee olemaan vahva maamerkkiluonne ja se näkyy Oulujoen suiston vesimaisemassa kauas yli Hartaanselän. Sillä on myös rooli alueen ainutkertaisena tunnuksena, joten siltä voi odottaa omaleimaista idea ja ratkaisua, jolla on vahva ja erottuva hahmo. Rakennuksen tulee heijastaa paikan henkeä ja identiteettiä ja toimia koko alueen kiintopisteenä.

16-kerroksinen puukerrostalo on asuntomessujen pääteemoja ja tavoitteita noudattava pilottikohde ja sellaisena luonteeltaan kehitys- ja koerakentamishanke. Korkean puurakennuksen suunnittelun ja toteuttamisen yhteydessä toivotaan kehitettävän ennen kaikkea puuarkkitehtuuria ja -rakennetekniikkaa, mikä edellyttää korkeatasoista puurakentamisen osaamista. Suunnittelun yhteydessä jouduttaneen tutkimaan ja kehittämään korkean puurakentamisen uusia rakentamistapoja ja puurakentamisjärjestelmiä. Kilpailun tavoitteena on myös valottaa eroja erilaisten ratkaisujen hiilijalanjäljissä. Puukerrostalon toteutusvaiheessa esitellään Oulun alueen rakennuslalle vaativan kohteen suunnittelun ongelmakohtia sekä niiden ratkaisuja ja tehdään tätä kautta teollista, vähähiilistä ja suurimittakaavaista puurakentamista tunnetuksi.

Kilpailulla haetaan innovatiivisen ja korkeatasoisen puuarkkitehtuurin ja -rakennetekniikan teknisten toteutusratkaisujen ohella myös muita rakentamisen vähähiilisyyttä edistäviä ratkaisuja asuntoratkaisujen ja materiaalikäytön osalta. Puurakentamisen kehittämiseen toivotaankin liitettävän monipuolisesti energiatehokkaiden ja kiertotaloutta toteuttavien materiaalien hyödyntämistä, taloteknisiä ratkaisuja sekä rakennusten ja asuntojen muuntojoustavuutta edistäviä ratkaisuja.

Suunnittelukohteen tontti: Kilpailun kohteena oleva tontti on Oulun kaupungin omistuksessa. Tontin koko on 1060 m², sen kokonaisrakennusoikeus on 7550 k-m² ja sille saa rakentaa asuin-kerrostalon (AK). Rakennuksen maantasokerrokseen tulee sijoittaa pääkäyttötarkoitusta häiritsemätöntä myymälä- tai liiketilaa vähintään 200 km². Oulun kaupunki vuokraa tontin kilpailun voittaneelle rakennusliikkeelle, rakennuttajalle tai sijoittajataholle 60 vuodeksi. Ensisijaisesti toivotaan kohteen rakentamista perustajaurakointina omistusasunnoiksi, mutta myös hybridiratkaisut ovat sallittuja.

Lisäkoodit hankintanimikkeistä

CPV-lisäkoodi(t)

Muutoksenhakumenettely

Virallinen nimi	Markkinaoikeus
Postiosoite	Sörnäistenkatu 1
Postinumero	00580
Postitoimipaikka	Helsinki
Maa	Suomi
Verkko-osoite	http://www.oikeus.fi/markkinaoikeus
URL	
Sähköpostiosoite	markkinaoikeus@oikeus.fi

Muutoksenhakumenettelyjen määräaika (-aikoja) koskevat tarkat tiedot

Edellä mainitusta hankintapäätöksiä koskevasta muutoksenhakumenettelystä poiketen, hankkeeseen pätee kuntalain mukainen muutoksenhaku.

Tietojen, tarjousten tai osallistumishakemusten lähettämisen määräaika

Päivämäärä 15.10.2022 16:00

Kielet, joilla tiedot, tarjoukset tai osallistumishakemukset voidaan toimittaa

Kielet Suomi

Osallistujien valintaperusteet

Kilpailuehdotuksen laatimiseen osallistuvassa työryhmässä tulee olla mukana:

- Pääsuunnittelija, joka täyttää MRL 120 a §:ssä määritellyt vaatimukset. Pääsuunnittelijan tulee olla ylemmän korkeakoulututkinnon suorittanut arkkitehti, jolla on kokemusta puukerrostalojen suunnittelusta tai vastaavasta vaativasta puurakentamiskohteesta. Työryhmässä pääsuunnittelijaksi nimetyn henkilön tulee olla käytettävissä jatkosuunnittelussa, eikä henkilöä saa vaihtaa,
- Rakennussuunnittelija, joka täyttää MRL 120 b §:ssä määritellyt vaatimukset,
- Arkkitehtisuunnittelija, jolla on esittää referenssejä korkeatasoisesta asutusuunnittelusta, esim. kilpailumenestystä, ammattilehdissä julkaistuja töitä, alan opetustehtävät tms.
- Puurakentamiseen perehtynyt erityissuunnittelija, jolla on kokemusta puukerrostalojen toteutusvaiheesta pilari-palkki-, tasoelementti tai tilaelementtiratkaisuna tai riittävästi muuta kokemusta teollisesti toteutetusta, vaativasta puurakennuskohteesta,
- Palotekninen asiantuntija, joka hallitsee puukerrostaloihin liittyvän toiminnallisen paloturvallisuustarkastelun ja -suunnittelun P0-paloluokassa,
- Akustiikkasuunnittelija sekä
- Ilmastoasiantuntija, jolla on riittävä kokemus vähähiilisyyslaskelmien teosta.

Pääsuunnittelija, rakennussuunnittelija ja arkkitehtisuunnittelija voivat olla myös yksi ja sama henkilö kokemuksesta riippuen. Erikoisasiantuntijat voivat toimia asiantuntijoina useammassa ryhmässä, edellyttäen että he säilyttävät kilpailusalaisuuden. Näiden lisäksi työryhmässä voi olla muita työssä avustavia jäseniä.

Urakoitsijalta ja muilta hankkeen osapuolilta toimivilta yrityksiltä edellytetään riittävää taloudellista vakavaraisuutta hankkeen toteutumisen varmistamiseksi. Tonttia voivat hakea kaikki rakennusliikkeet, joiden luottoluokitus Asiakastiedon rekistereissä on A tai enemmän. Muutoin noudatetaan tavanomaisia menettelyitä tontinluovutuksen suhteen, kuten käyttösuunnitelmamenettely sekä velvoite teettää tontilla maaperätutkimus perustamistapalautusuntoineen. Kilpailuehdotuksen voi toimittaa yksin tai yhteenliittymänä.

Osallistujan kelpoisuus arvioidaan kilpailun arvointiryhmän toimesta kilpailuehdotuksen arvioinnin jälkeen. Kaupunki voi hylätä kilpailuehdotuksen yleisen kelpoisuuden puuttumisen perusteella ja / tai harmaan talouden torjuntaan liittyvien laiminlyöntien perusteella.

Osallistujan tulee kilpailuehdotuksen toimittamisen yhteydessä toimittaa tekijä- ja yhteystietojen lisäksi (Näiden tietojen palautus siis saman lailla kuin "nimikuoren", ohjeet kohdassa 2.11 Kilpailusalaisuus):

1. Selvitys taloudellisesta vakavaraisuudesta
2. Työryhmän jäsenten referenssiluettelot (max 2 x A4/jäsen)
3. Harmaan talouden torjuntaan liittyen seuraavat asiakirjat:
 - kaupparekisteriote
 - selvitykset ennakkoperintärekisteriin, alv-rekisteriin ja mahdollisesti työnantajarekisteriin liittymisestä
 - verottajan todistus siitä, ettei verovelkoja ole, taikka jos on, verovelkatodistus
 - selvitykset työntekijöiden eläkevakuutuksesta ja eläkemaksujen maksamisesta
 - selvitys työhön sovellettavasta työehtosopimuksesta tai keskeisistä työehdoista
 - selvitys työterveyshuollon järjestämisestä.

Kaupungilla on tarvittaessa oikeus pyytää lisäselvityksiä yleisten kelpoisuusedellytysten ja harmaan talouden torjuntaan liittyvien seikkojen osalta. Osallistujan on toimitettava nämä lisätiedot arvointiryhmälle kahden viikon kuluessa pyynnöstä.

Yhteyshenkilö

Nimi Ritva Kuusisto

Sähköpostiosoite ritva.kuusisto@ouka.fi
Puhelin +358 406575776

Hankinta-asiakirjat

Hankinta-asiakirjat ovat saatavilla internet-osoitteessa

<https://cc.tietoa.fi/oulu/oulu-puukerrostalokilpailu>

Lisätietoja saa

Ostajan osoitteesta

Virallinen nimi	Oulun kaupunki
Yksikkö / alaorganisaatio	
Y-tunnus	0187690-1
Yritys- ja yhteisötunnus	
Postiosoite	Solistinkatu 2
Postinumero	90140
Postitoimipaikka	Oulu
Maa	Suomi
Aluekoodi	Pohjois-Pohjanmaa (FI1D9)
NUTS-koodi	
Verkko-osoite	https://www.ouka.fi/oulu/paatoksenteko-ja-hallinto/yhdyskunta-ja-ymparistopalvelut
URL	
Sähköpostiosoite	ritva.kuusisto@ouka.fi

Tiedot, tarjoukset tai osallistumishakemukset on tehtävä/jätettävä

Sähköisesti osoitteessa

<https://cc.tietoa.fi/oulu/oulu-puukerrostalokilpailu>

Nimi ja osoitteet

Virallinen nimi	Oulun kaupunki
Yksikkö / alaorganisaatio	Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut
Y-tunnus	0187690-1
Yritys- ja yhteisötunnus	
Postiosoite	Solistinkatu 2
Postinumero	90140
Postitoimipaikka	Oulu
Maa	Suomi
Aluekoodi	Pohjois-Pohjanmaa (FI1D9)
NUTS-koodi	
Verkko-osoite	https://www.ouka.fi/oulu/paatoksenteko-ja-hallinto/yhdyskunta-ja-ymparistopalvelut
URL	
Sähköpostiosoite	ritva.kuusisto@ouka.fi

Ostajan tyyppi

Alue- tai paikallistason virasto/laitos

Pääasiallinen toimiala

Asuminen ja yhdyskuntapalvelut