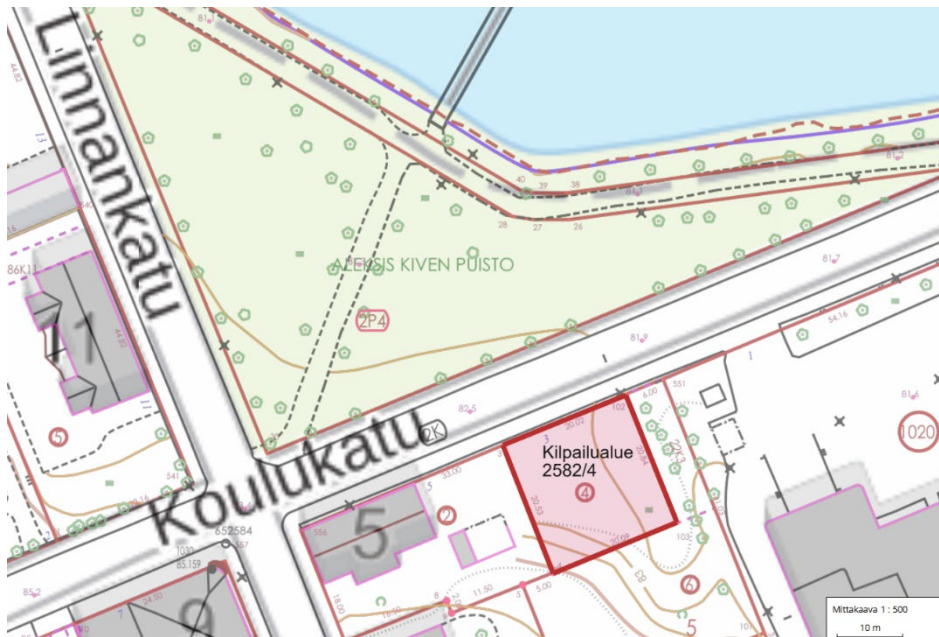


LAATUKILPAILU
PALANDERIN TONTTI 109-2-5-4

KILPAILUOHJELMA

10.6.2025



Sisällys

1	KILPAILUN TAUSTA JA TARKOITUS	3
1.1	Yleistä laatukilpailusta ja sen tarkoitus	3
1.2	Varauspäätös	3
1.3	Osallistumisoikeus ja yleiset kelpoisuusedellytykset.....	4
1.4	Arviointiryhmä	4
2	KILPAILUTEHTÄVÄ	5
2.1	Kilpailualue	5
2.2	Tehtävänanto	6
2.3	Kilpailuehdotusten arviointi ja arviointikriteerit	6
3	KILPAILUTEKNISET TIEDOT	7
3.1	Kilpailuohjelman asiakirjat.....	7
3.2	Kilpailuaika.....	7
3.3	Kilpailuehdotuksen laadinta	8
3.3.1	Kilpailuehdotuksen laadintaohjeet	8
3.3.2	Vaadittavat asiakirjat	8
3.4	Kilpailuehdotuksen toimittaminen ja kilpailun päätyminen	9
3.5	Kilpailun ratkeaminen ratkaiseminen ja tontin varaaminen	9
3.6	Kilpailuehdotusten käyttö- ja julkaisuoikeus.....	10
4	SOPIMUSJÄRJESTELYT SEKÄ TONTIN TOTEUTUKSEN PERIAATTEET JA MÄÄRÄAJAT.....	10
4.1	Tontin toteuttamisen periaatteet	10
4.2	Tontin luovutuksen hinta.....	11
5	TIEDUSTELUT JA YHTEYSHENKILÖT	11

1 KILPAILUN TAUSTA JA TARKOITUS

1.1 Yleistä laatukilpailusta ja sen tarkoitus

Laatukilpailu koskee Hämeenlinnan 2. kaupunginosan (keskusta) asemakaavan 109 2582 mukaista asuin- liike- ja toimistorakennuksen (AL) tonttia nro 4, joka sijaitsee osoitteessa Koulukatu 3, 13100 Hämeenlinna. Tontille halutaan toteutettavan asemakaavan mukaista käyttöä palveleva rakennus, jota haetaan tällä laatukilpailulla. Tontin hinta on määritelty etukäteen. Myyntihinnan määräytymisestä sekä muista luovutusehdoista, on mainittu tarkemmin tämän kilpailuohjelman kohdassa 4.

Kilpailun tarkoituksena on:

- tuottaa kaupunkikuvallisesti omaleimainen, korkeatasoinen sekä toteutuskelpoinen kilpailuehdotus (suunnitelma) tontin 4 toteuttamisen perustaksi
- varmistaa kaupungin rakentamiselle asetettujen tavoitteiden toteutuminen
- valita se taho, joka suunnittelee ja toteuttaa kilpailualueena olevan tontin

Kilpailu ratkaistaan, ja kilpailuehdotusten keskinäinen vertailu suoritetaan kokonaisarviointina kilpailulle asetettujen tavoitteiden valossa. Arviointi suoritetaan anonymisti perustuen kilpailuohjelmassa mainittuihin laadullisiin arviointikriteereihin. Tontti varataan korkealaatuisimmaksi arvioidun kilpailuehdotuksen esittäneelle toteuttajalle, tai mikäli riittävän korkealaatuista kilpailuehdotusta ei löydy, pidätetään oikeus olla valitsematta kilpailulle voittajaa.

Laatukilpailun järjestäjänä on Hämeenlinnan kaupunki. Laatukilpailun käytännön järjestelyistä huolehtivat kaupunkirakenteen maankäyttöpalvelut.

Kilpailun järjestäjän edustaja:

Arkkitehti Anni Kauhanen
Maankäytön suunnittelu
Puh. 040 649 1564
@: anni.kauhanen@hameenlinna.fi

Kilpailun sihteeri:

Geodeetti Ester Träff
Maankäyttöpalvelut
Puh. 050 407 6462
@: ester.traff@hameenlinna.fi

1.2 Varauspäätös

Hämeenlinnan kaupunkirakennelautakunta on päättänyt Palanderin tontin laatukilpailun järjestämisestä. Kilpailua varten valittu arviointiryhmä on valtuutettu päättämään kilpailun ehdoista sekä valitsemaan kilpailun perusteella tontin varauksensaajan ja toteuttajan.

1.3 Osallistumisoikeus ja yleiset kelpoisuusedellytykset

Laatukilpailu on avoin kaikille, jotka täyttävät tässä kappaleessa esitetyt kelpoisuusehdot. Laatukilpailun kilpailualueen muodostaa tontti (AL) 2582/4 osoitteessa Koulukatu 3. Osallistujan (tarjoajan) tulee toimittaa kilpailuehdotus mainitusta kilpailualueen tontista, ja sitoutua toimittamansa ehdotuksen toteuttamiseen.

Jotta kilpailulla saadaan varmistettua erittäin korkeatasoisesti suunnitellun ja rakennetun tontin toteutuminen, edellytetään että laatukilpailun osallistujalla on käytettävissään kohteen rakentamisen edellyttämä riittävä tekninen taito, kokemus sekä taloudelliset ja muut rakentamisen edellytykset kaupunkikuvallisesti keskeiselle paikalle sijoittuvan tontin toteuttamiseksi (yleiset kelpoisuusedellytykset).

Osallistujan yleinen kelpoisuus arvioidaan kilpailun sihteerin toimesta kilpailun päättymishetkellä vallitsevan tilanteen mukaan ennen kilpailuehdotuksen arvioinnin aloittamista. Kaupunki voi hylätä kilpailuehdotuksen laatukilpailusta yleisen kelpoisuuden puuttumisen ja/tai eräiden harmaan talouden torjuntaan liittyvien laiminlyöntien perusteella.

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

Kilpailuun osallistumisesta ei makseta korvausta tai palkkiota.

1.4 Arviointiryhmä

Arviointiryhmä arvioi kilpailuehdotukset ja asettaa ne kokonaisuutena arvioiden paremmuusjärjestykseen tämän kilpailuohjelman kohdassa 3.2. mainittujen arviointikriteerien perusteella. Päätösesitys viedään Hämeenlinnan kaupunkirakennelautakunnan hyväksyttäväksi.

Arviointiryhmään kuuluvat laatukilpailun järjestäjän nimeäminä:

- Hannes Häkkinen, kaavoituspäällikkö, pj
- Niklas Lähteenmäki, elinvoimajohtaja
- Elina Kasteenpohja, kaupungingeodeetti
- Jenni Sabel, infran suunnittelupäällikkö
- Anni Kauhanen, arkkitehti ja kaupunkikuvatyöryhmän jäsen
- Laura Vikman, alueellisen vastuumuseon rakennustutkija

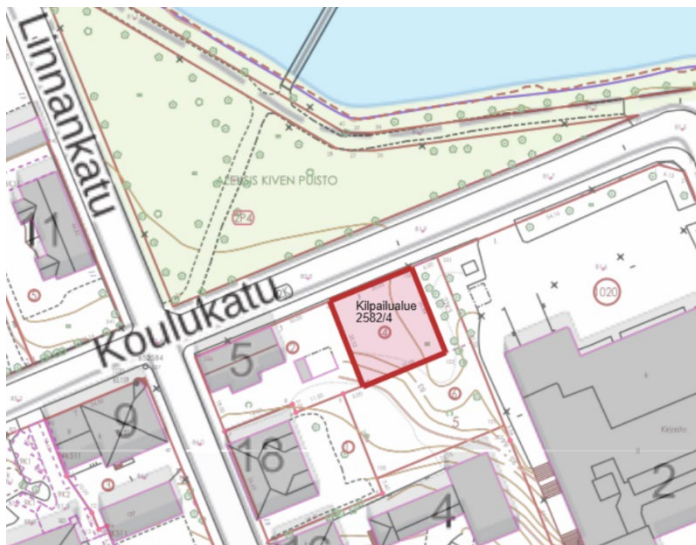
Arviointiryhmä voi kuulla myös muita tarpeelliseksi katsomiaan asiantuntijoita.

Kilpailun arviointiryhmän jäsenet, sihteeri sekä näiden yhtiökumppanit tai lähiomaiset ovat esteellisiä osallistumaan kilpailuun.

2 KILPAILUTEHTÄVÄ

2.1 Kilpailualue

Kilpailualueena on Hämeenlinnan 2. kaupunginosaan (keskusta) sijoittuva, asemakaavassa asuin-, liike- ja toimistorakennukseksi (AL) määritelty tontti. Alueella voimassa oleva asemakaava 109 2582 on luonteeltaan suojelukaava, jonka tavoitteena on kulttuurihistoriallisesti arvokkaan ympäristön säilyttäminen sekä maltillisen täydennysrakentamisen mahdollistaminen. Kohteen kiinteistötunnus on 109-2-5-4 ja käyntiosoite Koulukatu 3, 13100 Hämeenlinna. Tontin pinta-ala on 415 m² ja sillä on kaavanmukaista rakennusoikeutta 250 k-m² + 25 k-m².



Kohde sijoittuu valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön, Hämeenlinnan keskustan talomuseon tuntumaan, joten on tärkeää, että tontti toteutetaan kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtonisesti mahdollisimman korkeatasoisesti ja onnistuneesti. Kohteen naapurustossa on kaupungin museorakennuksia, kirjasto, perusopetuksen koulu sekä yksityisiä asuinrakennuksia. Kohteen sijaintia voidaan pitää ydinkeskustaan sijoittuvana, mutta rauhallisena ja haluttuna paikkana asuin-, toimisto- tai liiketoimintojen käyttöön.-

Tontti sijaitsee kaupungin keskustassa kaupunkikuvallisesti erittäin tärkeällä ja näkyvällä paikalla vastapäätä Aleksis Kiven puistoa, ja tontilta avautuvat näkymät kohti Hämeen Linnaa ja Vanajavettä. Kilpailualueen lähiympäristössä on kunnostettu vanhoja rakennuksia asuinkäyttöön, mikä myös nostaa kohteen statusta. Nämä ovat syitä, joiden johdosta kaupunki on päättänyt järjestää tontin suunnittelua ja toteutusta koskevan laatukilpailun.

Tontin alueella ei ole todettu maaperän pilaantuneisuutta eikä kynnysarvon (VNa 214/2007) ylittäviä haitta-ainepitoisuuksia sekä jätettä.

2.2 Tehtävänanto

Kilpailijan tehtävä on suunnitella arkkitehtonisesti ja kaupunkikuvallisesti korkeatasoinen, toteutuskelpoinen ja asemakaavan mukainen ratkaisu otsikon 2.1 alla esitetyille kilpailualueelle. Lisäksi kilpailijan on voittaessaan pystyttävä sitoutumaan kilpailuehdotuksessa esittämänsä suunnitelman toteuttamiseen tontille sekä tontin ostamiseen kilpailuohjelmassa myöhemmin esitetyllä summalla. Kilpailuehdotuksessa on huomioitava tontin erityislaatuinen sijainti kaupunkikuvassa, minkä lisäksi huomiota tulee kiinnittää kilpailuehdotuksessa esitettävän ratkaisun energiatehokkuuteen.

2.3 Kilpailuehdotusten arviointi ja arviointikriteerit

Kilpailuehdotusten arvioinnissa käytetään arviointikriteerejä, jotka painottuvat laatuun. Kilpailuehdotusten keskinäinen vertailu suoritetaan kokonaisarviointina anonyymisti perustuen kilpailuohjelmassa esitettyihin arviointikriteereihin ja kilpailulle asetettuihin tavoitteisiin. Laatukilpailulla haetaan arkkitehtonisesti ja toiminnallisesti korkeatasoista ratkaisua.

Laatukriteerit ja niiden painoarvot:

1. Rakennuksen ja pihankäytön soveltuvuus ympäröivään miljööseen, pisteet 1-10, painoarvo 40%
 - a. Esitetty rakennus sopii naapurustoon erinomaisesti sekä massoitteeltaan, materiaaleiltaan että mittasuhteiltaan, ja sen sisäänkäyntien sijoittelu, julkisivujen jäsentely sekä kattomaailma ovat luontevat ja ympäristöön sopivat.-
 - b. Rakennus tuo ympäristöön hillityn kontrastin, nykyaikaisella arkkitehtuurillaan, joka kuitenkin materiaaleilla, värityksellä, massoitteella ja muilla arkkitehtonisilla keinoilla asettuu luontevaksi osaksi ympäristöään. -
 - c. Rakennus on innovatiivinen ja sen arkkitehtuuri on omaperäistä ja uniikkia, mutta samalla paikkaansa sopivaa, siitä jotakin ammentavaa ja sitä rikastavaa. Rakennus kunnioittaa ympäristöään.
 - d.
2. Suunnitellun rakennuksen ja pihan toteuttamiskelpoisuus, pisteet 1-10, painoarvo 40%
 - a. Rakentaminen ei vaikeuta naapuritonttien käyttöä.
 - b. Pihan ja rakennuksen tulee sopia yhteen ympäröivien piha- ja katualueiden kanssa.
 - c. Kohde voidaan toteuttaa kohtuullisessa viiden (5) vuoden rakennusvelvoiteajassa.
 - d. Piha tarjoaa yksityisyyttä asujille.
 - e. Ratkaisussa on huomioitu esteettömyys.
3. Rakentamisen hiilineutraalisuus, pisteet 1-10, painoarvo 20%
 - a. Kilpailun osallistujan tulee esittää ehdotuksen vähähiilisyyden kuvaus.
 - b. Rakentaminen tuottaa mahdollisimman vähän päästöjä
 - c. Materiaalit ovat vähähiilisiä tai mieluiten hiiltä sitovia.
 - d. Tontin toteuttamiseen liittyvien energiaratkaisujen tulee olla toteuttamiskelpoisia sekä nykyaikaisia.
 - e. Rakennus on käyttöikänsä aikana hiilineutraali tai "hiiliposiitivinen".
 - f. Rakennusmateriaaleissa on huomioitu kierrättäminen.
 - g. Arkkitehtoninen ratkaisu on muuntojoustava.

Kohdassa 1.4 esitelty arviointiryhmä suorittaa kilpailuehdotusten laatuvertailun ja valitsee sen perusteella ehdotuksen kilpailun voittajaksi. Arviointiryhmä voi myös esittää, ettei mikään ehdotus täytä ohjelmassa mainittuja kriteereitä riittävän korkealla tasolla, ja ettei siten mitään ehdotuksista valita toteutuksen pohjaksi. Tällöin kaikki ehdotukset esitetään hylättäviksi. Samoin kilpailun järjestäjä pidättää myös oikeuden hylätä ehdotukset, jotka poikkeavat olennaisesti kilpailuohjelmasta tai voimassa olevasta asemakaavasta.

Kilpailuun osallistuvien on huomioitava, että suunnitelmista ilmenevää rakentamisen laatutasoa tai muita sen perusratkaisuja ei saa myöhemmin muuttaa heikentävästi. Suunnitelmat viimeistellään kilpailun päätyttyä kaupungin ohjeistuksen mukaan lopullisiksi rakennuslupakuviksi. Suunnitelmassa on kysymys osallistujan antamasta laatulupauksesta, minkä vuoksi osallistuja on velvollinen noudattamaan tonttien toteutuksessa vähintään suunnitelmassa ilmoitettuja laatu- ja suunnittelutavoitteita, sekä perusratkaisuja, ellei kaupungin kanssa muuta sovita. Suunnitelman sitovuus varmistetaan tontin varauspäätöksen ja luovutusasiakirjojen ehdoin.

3 KILPAILUTEKNISET TIEDOT

3.1 Kilpailuohjelman asiakirjat

Kilpailuohjelmaan sisältyvät seuraavat liitteet:

1. Varauspäätös liitteineen (kuten tonttikohtaiset varausehdot, yleiset varausehdot, tontinluovutusehdot)
2. Kartta, jossa on esitetty kilpailualueen rajaus
3. Asemakaavakartta ja asemakaavan selostus
4. Havainnekuvan pohjaksi annettu valokuva.
5. Pohjakartta kilpailualueesta, pdf- ja dwg-muodoissa
6. Hallinnanjakosopimus pysäköintitontista (LPA-tontista)
7. Valokuvia suunnittelualueen ja sen ympäristön nykytilanteesta
8. Palanderin tontin rakennushistoriaselvitys
9. Historiallisia kuvia suunnittelualueesta ja sen ympäristöstä
10. Kansallinen kaupunki puisto

Kilpailuohjelman asiakirjat ovat saatavilla 10.6.-10.12.2025 välisenä aikana kilpailun verkkosivuilla osoitteessa www.hameenlinna.fi/palanderintontti.

3.2 Kilpailuaika

Laatukilpailu alkaa kaupunkirakennelautakunnan hyväksyttyä tämän kilpailuohjelman (ti) 15.4.2025.

Kilpailun aloitustilaisuus pidetään (ti) 10.6.2025 klo 10:00 Hämeenlinnan Teams välityksellä.

Laatukilpailun kesto on kuusi (6) kuukautta. Kilpailu päättyy (ke) 10.12.2025 klo 12.

3.3 Kilpailuehdotuksen laadinta

3.3.1 Kilpailuehdotuksen laadintaohjeet

Kaikki asiakirjat tulee varustaa merkinnällä "Laatukilpailu Palanderin tontti" ja kilpailijan nimimerkillä. Kilpailuehdotuksen tulee sisältää kaikki jäljempänä mainitut vaaditut asiakirjat, ja niiden tulee sisällöltään vastata kilpailun järjestäjän asettamia vaatimuksia.

Kilpailu käydään anonyymisti ja kilpailuehdotuksen jokainen asiakirja on varustettava nimimerkillä. Kilpailuehdotuksen mukana on palautettava nimimerkillä varustettu erillinen tiedosto, joka sisältää ehdotuksen tekijän yhteystiedot. Lisäksi on ilmoitettava ehdotuksen pääsuunnittelijan nimi ja yhteystiedot. Asiakirjoihin tehty merkinnät, joista ilmenee joko suoraan tai välillisesti ehdotuksen tekijä tai kohteen suunnittelijat, ovat kiellettyjä. Mikäli ehdotuksen salaisuus on tahallisesti vaarannettu, voi järjestäjä jättää ehdotuksen käsittelemättä-

Osallistuja voi halutessaan jättää useamman kuin yhden ehdotuksen, jolloin kukin ehdotus käsitellään erillisenä toisista riippumattomana kilpailuehdotuksena. Kustakin ehdotuksesta tulee toimittaa kaikki vaaditut asiakirjat.

Kaikki asiakirjat tulee toimittaa sähköisesti värillisinä A3-kokoisina (297 x 420 mm) pdf-tiedostoina. Tiedostojen tarkkuuden tulee olla 300 dpi ja maksimikoko 30 Mt. Kilpailuehdotuksen selostus laskelmineen sekä tekijän nimimerkkiin liittyvät yhteystiedot voidaan toimittaa A4-koossa. Asiakirjat voi joko yhdistää yhdeksi tiedostoksi tai palauttaa erillisinä tiedostoina. Asiakirjojen palautuslaatikko löytyy kilpailun verkkosivuilta.

3.3.2 Vaadittavat asiakirjat

Asemapiirros 1:200

Asemapiirroksessa esitetään tontin jäsentely, rakennuksen sijoittuminen tontille ja tontin pihajärjestelyt. Asemapiirrokseseen merkitään ehdotuksen arvioinnin kannalta tärkeimmät korkeusasemat. Piirroksessa esitetään liittymät kaduilta, ja tarvittaessa liikennejärjestelyt voi esittää tämän lisäksi erillisenä kaaviona. Asemapiirroksesta tulee käydä ilmi myös suunnittelualueen liittyminen välittömään ympäristöönsä.

Rakennuspiirustukset 1:200

Suunnitelmasta esitetään rakennuksen pohjapiirrokset (sisäänkäyntikerroksen pohjapiirros voidaan esittää asemapiirroksen yhteydessä), 4 kpl väritettyjä julkisivupiirroksia ja vähintään yksi suunnitelmaa havainnollistava leikkaus. Lisäksi voidaan esittää muita suunnitelman havainnollistamista tukevia kuvia kuten leikkauksia tai kattokuva.

Havainnekuvat

2 kpl perspektiivikuvia, joista toisessa suunnitelma on upotettu valmiiksi annetulle pohjakuvalle ja toinen on esitetty vapaavalintaisesta suunnasta.

Havainnekuvaa varten annettu pohjakuva on liitteenä 4.

Aluejulkisivupiirros 1:500

Aluejulkisivukuvassa on esitetty suunnitelma osana ympäristöään Koulukadun suunnasta katsottuna.

Selostus

Lyhyt selostus, jossa esitetään ratkaisun pääperiaatteet, suunnitelman sisältö ja hankkeen energiaratkaisut. Lisäksi selostuksessa esitetään rakennuksen huonetilakohtainen hyötyalalaskelma ja kokonaisbruttoala.

Kilpailijalla on oikeus liittää ehdotukseensa myös muita laadun tai muun arvioimisen kannalta tarpeelliseksi katsomiaan piirustuksia tai selvityksiä, kuten havainnekuvia. Piirustusten on oltava julkaisukelpoisia ja käsittelyn kestäviä.

3.4 Kilpailuehdotuksen toimittaminen ja kilpailun päättyminen

Kilpailuehdotukset sekä tiedosto, joka sisältää tekijän tiedot palautetaan kilpailun nettisivuilla olevaan "Kilpailuehdotuksien palautus" palautuslaatikkoon (ke) 10.12.2025 klo 12.00 mennessä. Tiedostot tulee varustaa merkinnällä "Laatukilpailu Palanderin tontti" sekä kilpailijan nimimerkillä. Kilpailuehdotuksen mukana on palautettava erillinen tiedosto, joka sisältää ehdotuksen tekijän yhteystiedot. Kaupunki pidättää oikeuden pidentää ehdotusten jättämiselle varattua aikaa kilpailun aikana.

Kaupunki pidättää itsellään oikeuden hylätä tehdyn kilpailuehdotuksen, mikäli osallistuja ei täytä kohdassa 1.3 mainittuja yleisiä kelpoisuusehtoja. Lisäksi kaupungilla on oikeus hylätä tehty kilpailuehdotus eräiden harmaan talouden torjuntaan liittyvien laiminlyöntien perusteella.

Kaupunki ei vastaa mistään osallistujille mahdollisesti aiheutuvista kuluista tai kustannuksista, mikä koskee sekä hyväksyttyjä että hylättyjä kilpailuehdotuksia.

Ehdollisia kilpailuehdotuksia ei hyväksytä.

Edellä mainitun kilpailuehdotusten sisäänjättöajan jälkeen jätettyjä kilpailuehdotuksia ei käsitellä.

3.5 Kilpailun ratkeaminen ratkaiseminen ja tontin varaaminen

Arviointiryhmä valitsee kilpailuehdotusten joukosta sen, joka kilpailuohjelman arviointikriteerien perusteella on kokonaisuutena arvioiden laadultaan paras ja toteuttamiskelpoinen. Tämän jälkeen arviointiryhmä esittää Hämeenlinnan kaupunkirakennelautakunnalle Palanderin tontin 2582/4 varaamista tälle toteuttajalle. Arviointiryhmän arviointipöytäkirja, jossa jokainen ehdotus on arvioitu, liitetään kaupunkirakennelautakunnan esityslistatekstiin. Arviointipöytäkirjaan kirjataan myös mahdolliset jatkosuunnitteluohjeet, joita toteuttaja on velvollinen noudattamaan. Arviointiryhmä voi myös seuraamuksitta esittää, että tontti jätetään kokonaan varaamatta.

Kaupunkirakennelautakunta päättää esityksen perusteella valita laatukilpailun voittajan ja varata suunnittelualueen tontin (AL) 2582/4 parhaimman suunnitelman laatineelle toteuttajalle arviolta tammikuussa 2026 sillä ehdolla, että varauksensaaja tontin varausehtona noudattaa toteutussopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen ehtoja. Kaupunkirakennelautakunta voi myös seuraamuksitta päättää, että tontti jätetään osittain tai kokonaan varaamatta.

Kaupunkirakennelautakunnan päätöksen jälkeen kilpailun tuloksesta (ratkaisusta) ilmoitetaan tarkemmin erikseen järjestettävässä julkistamistilaisuudessa ja kilpailun verkkosivuilla.

Sopimusjärjestelyistä, tontin toteutuksen ja luovutuksen periaatteista ja määräajoista sekä myyntihinnasta on mainittu tarkemmin kilpailuohjelman kohdassa 4.

3.6 Kilpailuehdotusten käyttö- ja julkaisuoikeus

Kilpailun järjestäjällä ei ole omistusoikeutta kilpailuehdotuksiin. Kaikkien ehdotusten tekijänoikeudet jäävät tekijälle. Kilpailun järjestäjällä on kuitenkin oikeus korvauksetta julkaista ehdotuksista kuvia omissa julkaisuissaan, verkkosivuillaan sekä muissa vastaavissa tilaisuuksissa, ellei kilpailija sitä nimenomaan joltain osin perustellusta syystä kiellä.

Kilpailuehdotuksia ei palauteta.

4 SOPIMUSJÄRJESTELYT SEKÄ TONTIN TOTEUTUKSEN PERIAATTEET JA MÄÄRÄAJAT

4.1 Tontin toteuttamisen periaatteet

Kaupunkirakennelautakunnan tontin myyntiä koskevan päätöksenteon jälkeen Hämeenlinnan kaupungin ja kilpailun voittajan välillä allekirjoitetaan toteuttamissopimus lisäehtoineen sekä kiinteistökaupan esisopimus lisäehtoineen. Kaupungilla on oikeus tarvittaessa lisätä mallisopimukseen tonttikohtaisia erityisehtoja ja tehdä myös muita kilpailun tavoitteiden saavuttamisen kannalta perusteltuja muutoksia, jotka eivät ilmene mallisopimuksista. Mainituissa sopimuksissa ei voida millään tavoin sopia kaupungin lakisääteisestä viranomaistoiminnasta. Tämän vuoksi kaupunki ei vastaa hankkeeseen liittyvistä mahdollisista viranomaismääräyksistä tai -ohjeista aiheutuvista lisäkustannuksista, ellei osapuolten välillä erikseen toisin sovita. Kaupunki ei myöskään vastaa hankkeelle aiheutuvista mahdollisista vahingoista tai viivästymisistä, mikäli rakennus- tai muiden viranomaislupien käsittely pitkittyy esimerkiksi valitusten johdosta tai ne eivät tule lainvoimaisiksi.

Mikäli kaupunki ja parhaimman kilpailuehdotuksen tekijä eivät pääse neuvotteluissa sopimukseen toteutussopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimusten ehdoista, kuten tontin luovuttamiseen ja toteuttamiseen liittyvistä ehdoista, kaupungilla on oikeus seuraamuksitta käynnistää neuvottelut laatukilpailussa toiseksi tulleen ehdotuksen laatijan kanssa.

Toteutussopimus ja kiinteistökaupan esisopimus tulee allekirjoittaa kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun kaupunkirakennelautakunta on sen hyväksynyt, ellei osapuolten välillä erikseen toisin sovita. Mahdolliset sopimusten muutokset on tehtävä kirjallisesti ja molempien osapuolten on allekirjoitettava ne.

Tonttien toteuttaja on velvollinen omalla kustannuksellaan suunnittelemaan ja rakentamaan tontin valmiiksi kokonaisvastuuperiaatteella tämän kilpailuohjelman, esitetyn suunnitelman, arviointiryhmän jatkosuunnitteluohjeiden, asemakaavan sekä tonttien varauspäätöksen ja luovutusasiakirjojen mukaisesti. Tällöin toteuttaja on velvollinen noudattamaan muun muassa voimassa olevaa lainsäädäntöä, rakentamista koskevia muita säännöksiä sekä hyvää ja

rakentamiskäytäntöä. Suunnitelman laatinutta suunnittelijaa ei saa vaihtaa ilman kilpailun arviointiryhmän suostumusta.

Toteuttaja on velvollinen omalla kustannuksellaan hakemaan kaikki tontin toteuttamiseen vaadittavat viranomais- ja muut luvat sekä suostumukset. Edelleen toteuttaja on velvollinen noudattamaan myönnettyjen viranomais- ja muiden lupien ehtoja ja määräyksiä sekä muita rakentamista koskevia viranomaismääräyksiä, ellei niistä myönnetä poikkeamispäätöstä, jonka ehtoja on siinä tapauksessa myös noudatettava.

Toteuttaja vastaa lisäksi omalla kustannuksellaan osaltaan kaikista tontin toteuttamisen edellyttämistä yhteisjärjestely-, sopimus-, rahoitus- ja muista vastaavista järjestelyistä sekä hankkeen toteutuksen valvonnasta.

Kaupunki ei vastaa edellä mainituista seikoista tai niistä aiheutuvista kustannuksista. Tontin rakentaminen katsotaan valmistuneeksi, kun rakennusvalvontaviranomainen on loppukatselmuksessa hyväksynyt käyttöönotettaviksi kaikki tontin asemakaavan mukaisesti rakennettaviksi osoitetut rakennukset.

4.2 Tontin luovutuksen hinta

Laatukilpailussa tontin luovutusperiaatteet ja hinta määritellään etukäteen. Tontin kauppakirjan ehdot, kuten tontin kauppahinta, perustuvat toteutussopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen ehtoihin. Laatukilpailuun perustuvalla tontin luovuttamisella voidaan varmistaa kaupungin rakentamiselle asetettujen tavoitteiden toteutuminen.

Tontti myydään kiinteähintaisena laatukilpailun voittajalle. Hinta on 110 000 euroa, ja se perustuu hintavertailuun alueella tehdyistä kaupoista. Hinnoittelussa on otettu huomioon rakentamiselle asetettujen vaatimusten vaikutus rakentamiskustannuksiin. Ostajan on osallistuttava lisäksi tontille vievän kulkuväylän kunnossa- ja puhtaanapitokustannuksiin.

Tontin keskeiset luovutusehdot määritetään tontinvarauspäätöksessä. Kaupunki määrää tonttikohtaiset luovutusehdot ottaen huomioon muun muassa tontille tässä kilpailuohjelmassa asetetut tavoitteet, tontin yleiset varausehdot sekä kaupungin vastaavanlaisissa tontinluovutuksissa tavanomaisesti käyttämät ehdot.

5 TIEDUSTELUT JA YHTEYSHENKILÖT

Kilpailuohjelmaa koskevat tarkentavat kysymykset tulee esittää nimimerkillä ja osoittaa arviointiryhmälle. Kysymykset tulee lähettää sähköpostitse (ma) 30.9.2025 klo 15 mennessä kilpailun sihteerille osoitteeseen: ester.traff@hameenlinna.fi.

Vastaukset määräaikaan mennessä esitettyihin kysymyksiin annetaan kaikille yhteisesti laatukilpailun verkkosivuilla, ja tämä pyritään tekemään (ma) 15.10.2025 mennessä. Myös kilpailun aikana tapahtuvat mahdolliset täydennykset ja korjaukset kilpailuohjelmaan sekä kilpailuehdotusten laadintaan mahdollisesti vaikuttavat lisäohjeet ja mahdollinen tieto kilpailuehdotusten jättämiselle varatun määräajan lykkäyksestä julkaistaan ainoastaan kilpailun verkkosivuilla osoitteessa www.hameenlinna.fi/palanderintontti.

Yhteyshenkilöt:

Myynti: maankäyttöpalvelut
tonttipalvelut@hameenlinna.fi

Kaavoitus ja suunnitteluyhteistyö: kaavoitus
Arkkitehti Tuija Aaltonen, puh. 050 520 4942, tuija.aaltonen@hameenlinna.fi

Rakennuslupa ja suunnitteluyhteistyö: rakennusvalvontapalvelut
Lupa-arkkitehti Hanna Oijala, puh. 050 509 0679, hanna.oijala@hameenlinna.fi

Rakennettu kulttuuriympäristö: Hämeenlinnan kaupunginmuseo
kulttuuriymparisto@hameenlinna.fi

Kilpailun sihteeri: maankäyttöpalvelut
Geodeetti Ester Träff, puh. 050 407 6462. ester.traff@hameenlinna.fi