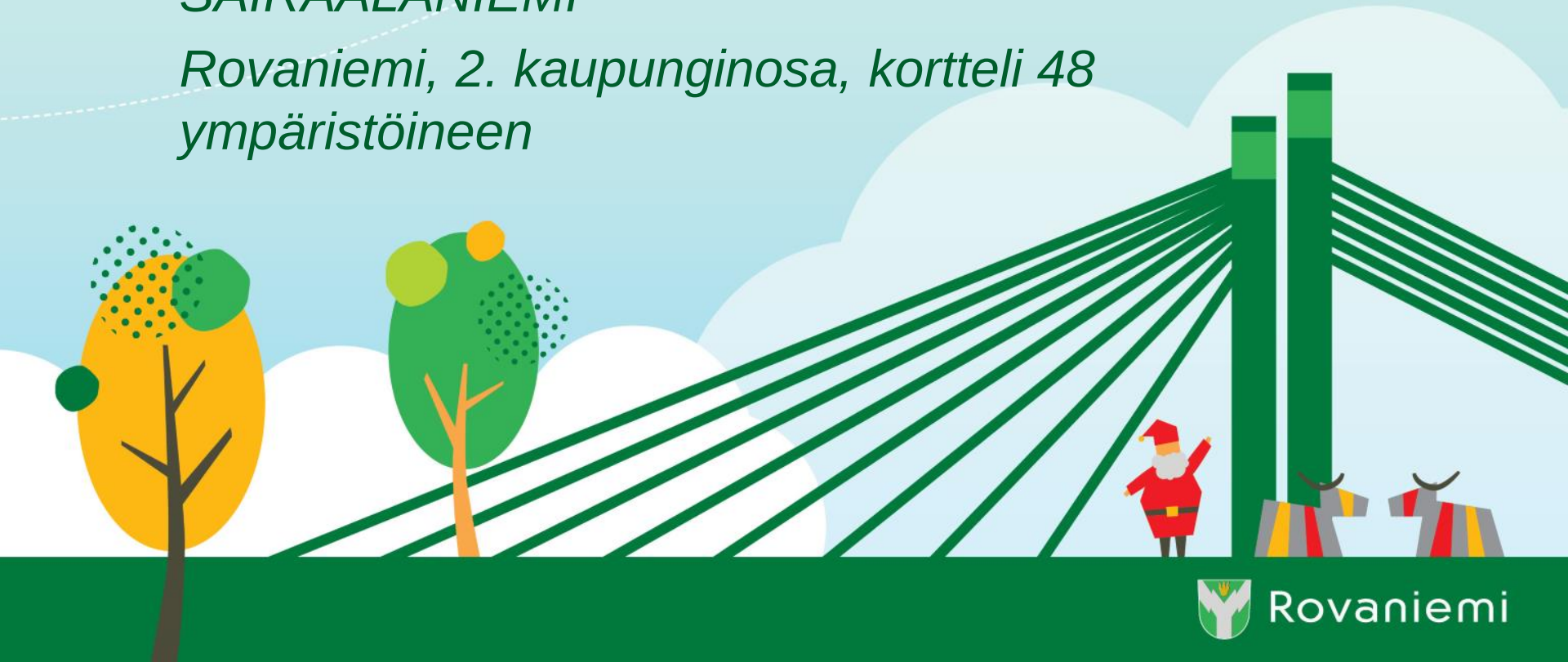


Kumppaniksi kaavoitukseen!

SAIRAALANIEMI

*Rovaniemi, 2. kaupunginosa, kortteli 48
ympäristöineen*



Rovaniemi

KUTSU

Ilmoittautuminen kumppaniksi kaavoitukseen!

Haluatko olla mukana kehittämässä Rovaniemeä? Etsimme kumppaneita Rovaniemen keskeisellä paikalla, Kemijoen rannalla sijaitsevan Sairaalan alueen kaavoitukseen. Ilmoittaudu mukaan viimeistään **1.10.2018 klo 15**.

Kilpailu toteuttaa Rovaniemen kaupunkistrategiaa

<http://www.rovaniemi.fi/loader.aspx?id=48971b17-bd70-4827-98c0-2b05b832feef>

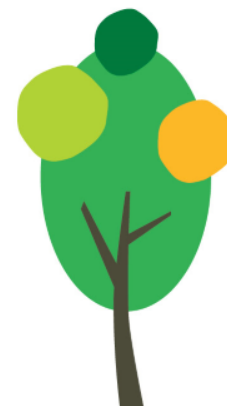
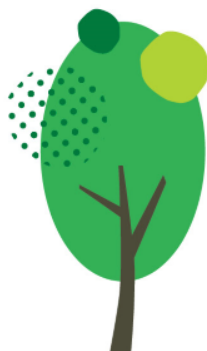


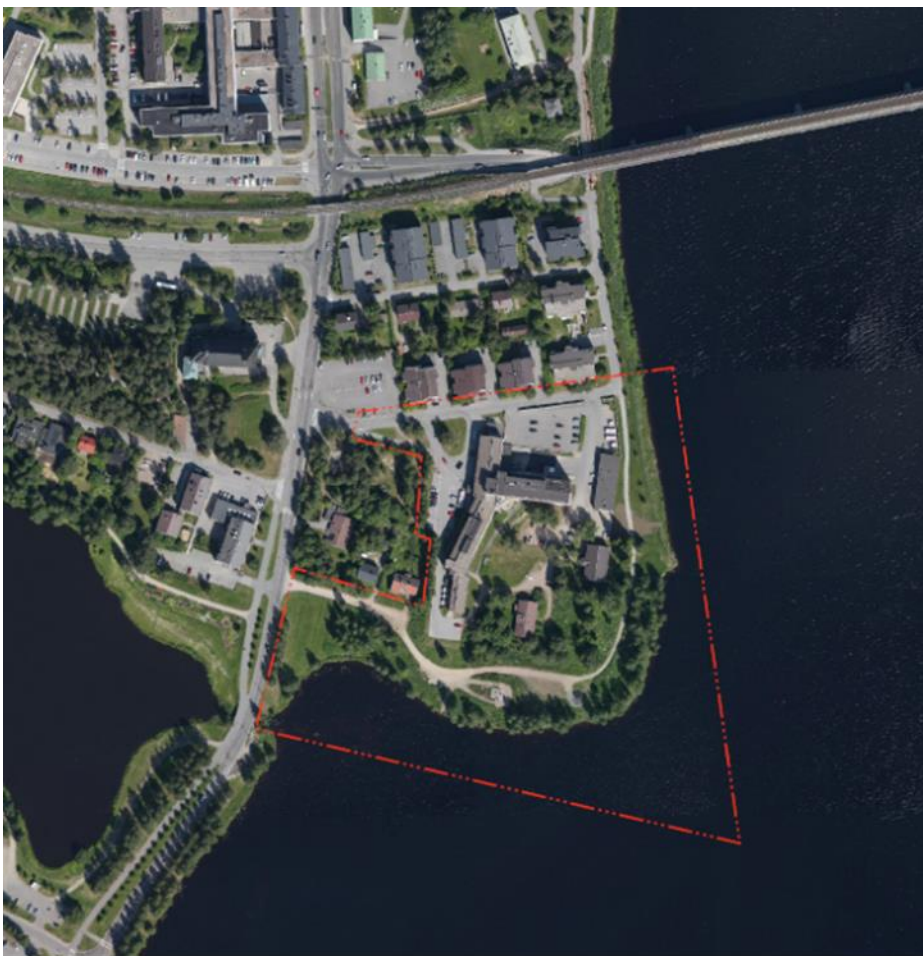
ETSIMME INNOVAATIOITA JA LAATUA SAIRAALANIEMEN KEHITTÄMISEEN

MITÄ HALUAMME?

- Rovaniemen kaupunki on vahva kumppani. Me haluamme kehittää alueitamme yhteistyössä toteuttajien kanssa.
- Sairaalaniemi on nimensä mukaisesti alue, jossa terveyskeskus on sijainnut entisen sotasairaalan tiloissa ja laajennuksessa. Kaupunginhallitus ja perusturvalautakunta ovat päättäneet, että Sairaalakadun toiminnot poistuvat kiinteistöstä 31.12.2017 mennessä.
- Haluamme toimijan, joka näkee alueessa mahdollisuuksia. Sairaalarakennuksen vanha osa on keskustan osayleiskaavassa osoitettu suojeltavaksi rakennukseksi. Asemakaavassa ratkaisemme rakennuksen suojelun tason. Kemijoen rantasuunnitelmassa rantaan on ideoitu kaupunkilaisille ja matkailijoille tärkeä rantareitti. Nykyisen tontin alueella on tilaa hyvin täydennysrakentamiseen. Keskustan osayleiskaava antaa pohjan suunnittelulle.
- Asuminen ja matkailu pitävät Rovaniemen Lapin rakentamisen veturina.

Haemme kumppania, joka kehittäisi nykyisen kiinteistön suojeltavan osan liiketaloudellisesti ja toiminnallisesti Rovaniemelle sopivaan käyttöön. Samalla tarjoaisimme mahdollisuuden osallistua suunnittelualueen täydennysrakentamiseen keskustan osayleiskaavan PY-korttelialueelle.





KILPAILUALUE

Kilpailualue on **2. kaupunginosan kortteli 48**. Ehdotus tulee sovittaa viereiseen puistoalueeseen kartalle osoitetun aluerajauksen ja keskustan osayleiskaavan mukaisesti.



KILPAILUN SISÄLTÖ 1/7

Kilpailun tarkoitus

- Kilpailun tarkoitus on tuottaa arkkitehtoninen, kaupunkikuvallisesti omaleimainen, toiminnallisesti korkeatasoinen ja toteutuskelpoinen suunnitelma kortteliin 48. Kilpailija voi esittää näkemyksensä korttelialueen ja viheralueen rajasta voimassa olevasta kaavasta poiketen.
- Hakea hyvien kansainvälisten esimerkkien tasoisia ratkaisuja, jotka korostavat korttelin estetiikkaa ja imagoa modernin rakentamisen esimerkkinä.
- Löytää vaihtoehtoisia ratkaisuja suojeltavan kiinteistön kehittämiseen ja kaupunkimaiseen kerrostaloasumiseen sekä vapaarahoitteisen ja sosiaalisen asuntotuotannon vaihtoehtoiksi kaupungissa.
- Löytää viheralueelle arkkitehtonisesti ja kaupunkikuvallisesti laadukas toteutus.
- Löytää ratkaisun, jossa kaupunkilaisille tärkeä rantareitti voidaan toteuttaa vaihteittain.

Etsimme alueelle toteuttajaa!



KILPAILUN SISÄLTÖ 1/7

Rovaniemen kaupunki laatii asemakaavan voittaneen ehdotuksen jättäneen työryhmän kanssa kumppanuuskaavana. Voittaja saa: **varauksen asemakaavassa osoitettuihin tontteihin, mikäli sitoutuu myös kehittämään ja lunastamaan Rovaniemen keskustan osayleiskaavassa suojellun rakennuksen asemakaavassa osoitetun ratkaisun mukaisesti.**

Voittaja/ toteuttaja vastaa:

- Muiden kuin suojeltavien rakennusten purkamisesta ja purkamiskustannuksista
- Purkamiseen liittyvistä viranomaismenettelyistä.
- Lopullisesi rakennussuojelu ratkaistaan asemakaavassa.



KILPAILUN SISÄLTÖ 2/7

Kilpailuprosessi

Vaihe 1: Ilmoittautuminen kilpailuun tämän ohjelman mukaisesti (HILMA-ilmoittautuminen).

Vaihe 2: Kilpailijoiden alustava hyväksyminen; muodolliset edellytykset (KH)

Vaihe 3: Alustavasti hyväksytyjen kilpailuehdotusten taloudellisten vaikutusten arviointi tämän ohjelman mukaisesti (arviointiryhmä). Ulkopuolinen arviointi/ maan hinta (kaupunki).

Vaihe 4: Neuvottelumenettely (arviointiryhmä, ilmoittautuneet ja alustavasti hyväksytyt kilpailijat).

Vaihe 5: Neuvottelumenettelystä johtuvat tarkistukset prosessiin. Kilpailijoiden lopullinen hyväksyminen (arviointiryhmä, KH). Kumppanuussopimuksen lopullinen hyväksyminen. (KH)

Vaihe 6: **Kaavaprosessi käynnistyy**: vireilletulo- ja valmisteluvaihe hyväksytyjen kilpailijoiden viitesuunnitelmien pohjalta. Vaikutusten arviointi. (Strateginen kaavoitus)

Vaihe 7: Vaihtoehtojen valinta kaavan ehdotusvaiheeseen, johon valitaan yksi viitesuunnitelma kaavaprosessissa esille tulleine tarkistuksineen. Hankkeen toteuttajan alustava valinta (arviointiryhmä, KH).

Vaihe 8: Kaavan hyväksyminen (KV).

Vaihe 9: Tontinluovutusehdot (KH).

Vaihe 10: Maan luovutus (KH, tonttipalvelut), rakentaminen (toteuttaja).



KILPAILUN SISÄLTÖ 3/7

Osallistumisoikeus ja kilpailumateriaalin luovutus

Kilpailu on kohdennettu rakennusliikkeille ja rakennuttajille. Kilpailijalle asetetaan kriteerit tässä ohjelmassa. Kilpailuun osallistujille asiakirjat toimitetaan pyynnöstä tiedostomuotoisina ja erikseen pyydettäessä paperimuodossa. Ne asiakirjat, joita ei ole saatavissa tiedostomuotoisina, toimitetaan kilpailuun ilmoittautuneille paperimuodossa. **Osallistujille ei makseta palkkiota.**



KILPAILUN SISÄLTÖ 4/7

Kilpailuaika

- Kilpailu käynnistyy 15.4.2018 (**Hilma: hankintailmoitukset.fi**). Kilpailun käynnistymisestä tiedotetaan kaupungin nettisivuilla, sosiaalisessa mediassa ja lehdessä. Kilpailuaika päättyy 1.10.2018 klo 15.00.
- Kilpailuun liittyvät kysymykset on esitettävä hankintapalveluille sähköpostitse 31.5.2018 klo 15.00 mennessä (viite Sairaalaniemi **ROIDn:o 2017- 4285**).

Sähköpostiosoite: hankintapalvelut.rovaniemi@rovaniemi.fi

Kilpailuun ilmoittautuneiden kanssa järjestetään neuvottelumenettely ennen lopullista hyväksymistä kilpailuun.

- Kilpailuehdotukset tulee jättää Rovaniemen kaupungin kirjaamoon **1.10.2018 klo 15.00** mennessä. Kirjaamon yhteystiedot:

Rovaniemen kaupungin kirjaamo, PL 8216, 96101 Rovaniemi tai
kirjaamo@rovaniemi.fi

Asiakirjoihin tulee merkitä: **ROIDN:o 2017- 4285** ja **LUOTTAMUKSELLINEN**.



KILPAILUN SISÄLTÖ 5/7

Arviointiryhmä

- Kaupunginhallitus on nimennyt arviointiryhmään osallistuvat puolueiden edustajat (9.4.2018 § 141). Kaupunginjohtaja nimeää virkamiesedustajat.
- Arviointiryhmä tekee kilpailuun ilmoittautuneiden tarjoajien vertailun, tekee esityksen kaupunginhallitukselle kilpailuun hyväksyttävistä kilpailijoista sekä tekee kaupunginhallitukselle perustellun esityksen kaavaehdotuksen pohjaksi hyväksyttävän vaihtoehdon valitsemiseksi.
- Arviointiryhmä voi esittää, ettei tarjoaja täytä ohjelmassa mainittuja kriteereitä ja ettei tarjoajaa oteta mukaan kilpailuun. Tällöin tarjous esitetään hylättäväksi. Samoin kilpailun järjestäjä pidättää oikeuden hylätä ehdotukset, jotka poikkeavat olennaisesti kilpailuohjelmasta.



KILPAILUN SISÄLTÖ 5/7

Ehdotusten arviointikriteerit.

- Ehdotuksen arkkitehtoninen kokonaisuus ja omaperaisuus.
- Yleiskaavassa esitetyn suojellun rakennuksen kehittämisen innovatiivisuus ja toteuttamiskelpoisuus.
- Alueelle osoitettujen rakennusten käyttötarkoituksen vaihtoehtoisuus ja monipuolisuus.
- Mahdollisten asuinrakennusten huoneistojakauman monipuolisuus. Sosiaalisen ja vapaarahoitteisen asuntotuotannon sijoittuminen osaksi kokonaisuutta.
- Rakennusten liittyminen ympäristöön. Rantareitin (Kemijoen rantasuunnitelman ja keskustan osayleiskaavan periaatteiden pohjalta) ja yleisten viheralueiden laadukas kehittäminen. Tilaratkaisujen ja ulkotilojen toimivuus. Viihtyisyys ja turvallisuus.
- Rovaniemen *Circwaste* tavoitteiden huomioiminen (materiaalitkierto.fi)
- Rovaniemen kaupunkistrategian tavoitteiden huomioiminen soveltuvin osin.



KILPAILUN SISÄLTÖ 5/7

Ehdotusten arviointi.

- Arviointikriteerien täyttäminen kriteereittäin (toteutuu hyvin, toteutuu, ei toteudu)
- Aluesuunnitelma (arviointi: erinomainen, tavanomainen)
- Paikointusratkaisut (arviointi: erinomainen, tavanomainen)
- Uusien rakennusten tilakaaviot (arviointi: innovatiivinen tai tavanomainen)
- Suojeltavan rakennuksen käyttötarkoituksen muutos (arviointi: innovatiivinen tai tavanomainen)
- Korttelirakenteen toiminnallinen monipuolisuus (arviointi: innovatiivinen tai tavanomainen)
- Sosiaalisen ja vapaarahoitteisen asumisen suhde (arviointi: ei-hyväksyttäväksi, hyväksyttävissä)
- Uusien rakennusten arkkitehtuuri (arviointi: korkeatasoinen tai tavanomainen)
- Suojellun rakennuksen lunastushinta (arviointi: hyväksyttävissä)
- Kokonaisuuden vaikutus Rovaniemen kuntatalouteen, joka sisältää yritysvaikutukset ja kaavatalouden (arviointi: erinomainen tai normaali).

Arviointi perustuu arviointiryhmän kokonaisarviointiin, jossa otetaan huomioon edellä mainitut seikat.



KILPAILUN SISÄLTÖ 5/7

Ehdotusten arviointi/ kustannukset

Rovaniemen kaupunki tekee tarjoajien ehdotuksista alustavan kuntataloudellisen arvioinnin. Taloudellisuudessa tarkastelussa arvioidaan rakentamisen ja käytön aikaiset investointi- ja verotulot sekä kaavatalous (maanvuokra-/ myyntitulot ja investointimenot) sekä kiinteistöverot.

Rovaniemen kaupunki tekee kortteliin osoitettujen toimintojen osalta sijoittuvan yrityksen vaikutusten arvioinnin (SYVA).



KILPAILUN SISÄLTÖ 6/7

Tontin hinnoittelu

Rovaniemi noudattaa maanluovutuksessaan pääsääntöisesti kaupunginvaltuuston hyväksymää maapoliittista ohjelmaa (12.2.2018, 46 §). Linkki aineistoon:
<http://www.rovaniemi.fi/loader.aspx?id=836747ea-6c71-49b5-b88a-03c69a6cbc1d> .

Pääsääntöisesti kaupunginhallitus määrittelee tontinluovutusehdot lainvoiman saaneen asemakaavan perusteella. **Tässä kaavassa kaupunki pyytää ulkopuolisen tekemän hinta-arvion maan arvosta prosessin alkuvaiheessa.**



KILPAILUN SISÄLTÖ 7/7

Vaadittavat asiakirjat

Selvitys ehdottomista kelpoisuusehdoista ja niitä koskevat todistukset.

Viitesuunnitelma, joka sisältää seuraavat asiakirjat:

- Aluesuunnitelma (1:2000)
- Paikointusratkaisut (1:500)
- Tilakaaviot kerroksittain/ uudet rakennukset (1:200)
- Suojeltavan rakennuksen käyttötarkoitus ja tilakaaviot kerroksittain (1:200)
- Havainnekuvat

Konseptikuvaus, joka sisältää toteuttamissuunnitelman (pdf)

Tarjous suojellun rakennuksen (rajattava kartalle) lunastuksesta (hintaa €/ ALV 0%).

Rovaniemen kaupunki voi tilata tarvittavia lisäselvityksiä tarjoajalta. Tarjoajan tulee antaa suunnittelupalvelun **arvonlisäveroton tuntihinta** on xx €/h (alv 0%).



KILPAILUN SISÄLTÖ 7/7

Vaadittavat asiakirjat

Selvitys ehdottomista kelpoisuusehdoista ja niitä koskevat todistukset.

Viitesuunnitelma, joka sisältää seuraavat asiakirjat:

- Aluesuunnitelma (1:2000)
- Paikointusratkaisut (1:500)
- Tilakaaviot kerroksittain/ uudet rakennukset (1:200)
- Suojeltavan rakennuksen käyttötarkoitus ja tilakaaviot kerroksittain (1:200)
- Havainnekuvat

Konseptikuvaus, joka sisältää toteuttamissuunnitelman (pdf)

Tarjous suojellun rakennuksen (rajattava kartalle) lunastuksesta (hintaa €/ ALV 0%).

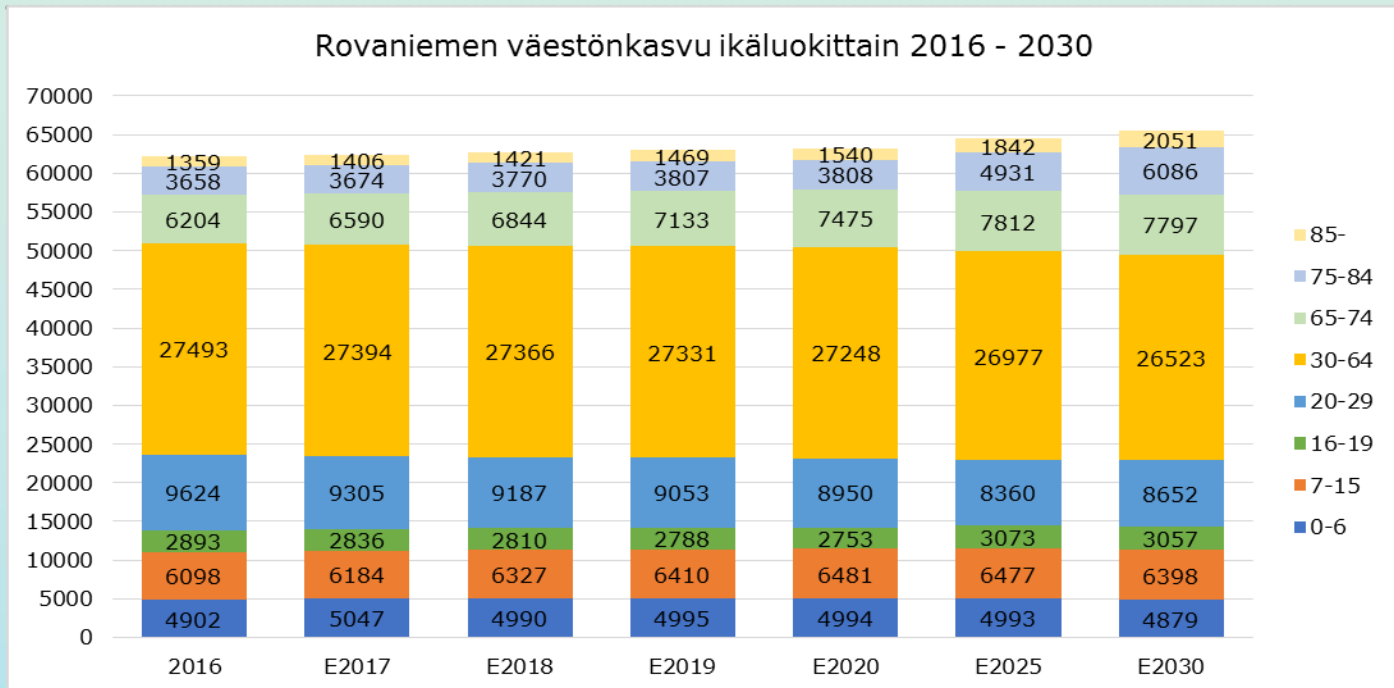
Rovaniemen kaupunki voi tilata tarvittavia lisäselvityksiä tarjoajalta. Tarjoajan tulee antaa suunnittelupalvelun **arvonlisäveroton tuntihinta** on xx €/h (alv 0%).



LÄHTÖTIEDOT



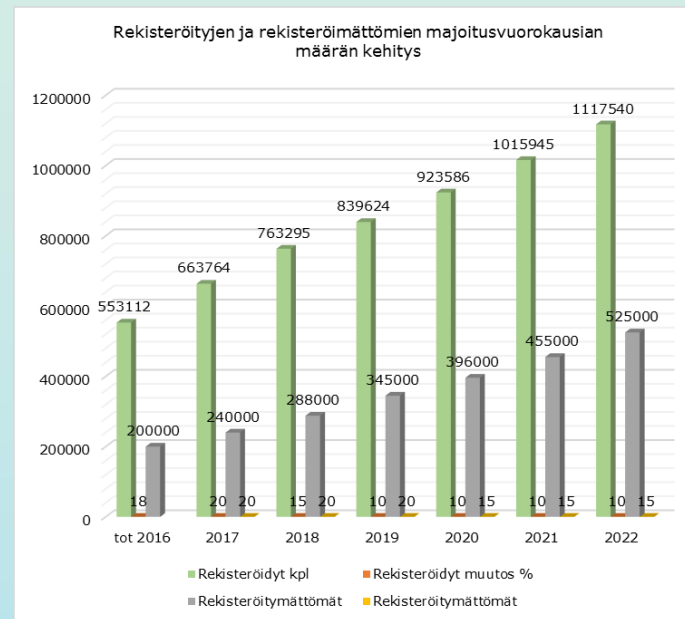
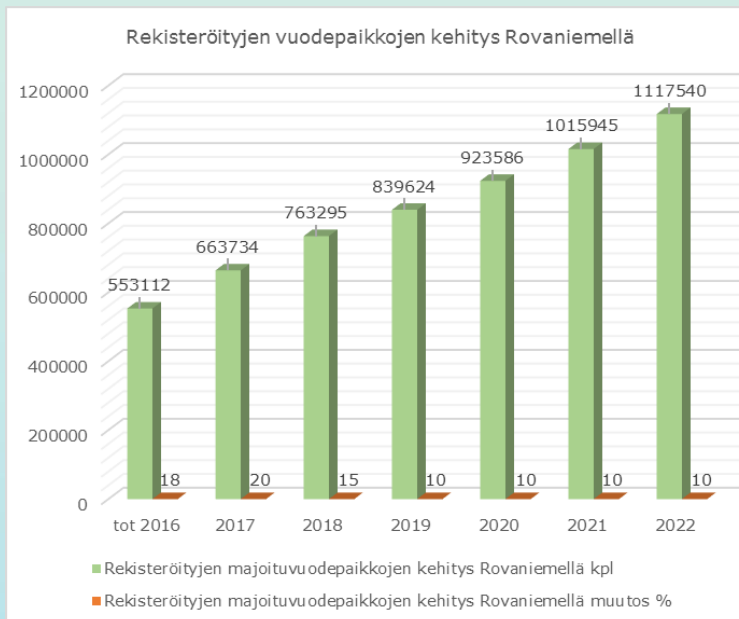
Rovaniemen väkiluku kasvaa



Rovaniemi on matkailukaupunki

Rovaniemellä majoitusmyynti oli 1,42 miljoonaa euroa (syyskuu 2017 tilanne). Yhteensä rekisteröityjen majoitusliikkeiden myynti oli syyskuussa (2017) 1,42 miljoonaa euroa, kun vuotta aiemmin myynti oli 1,37 miljoonaa euroa. Huoneiden keskihinta oli 80,0 euroa (+2 euroa) ja käyttöaste 43,3 % (-4 prosenttiyksikköä). Tammi-syyskuussa (2017) kotimaisia yöpymisiä tehtiin Rovaniemellä 162 000 (-8 %) ja ulkomaalaisia 269 000 (+27 %), eli yhteensä 431 000 (+11 %) yötä.

Rovaniemi on matkailukaupunki



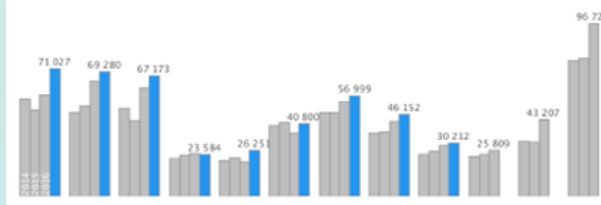
Rovaniemi on matkailukaupunki

Total				
bedplaces	rooms/ cottages/igloos	Beds	Extra beds	Total beds
Now / 2017	1568	3518	1131	4649
For season 2017- 2018	158	484	181	665
Total by the end of 2017	1726	4002	1312	5314
Estimated for 2018- 2019	60	200	120	320
Total by the end of 201	1786	4202	1432	5634

Majoitusmyynti, huoneiden keskihinta ja käyttöaste sekä RevPAR

	Majoitusmyynti €	Huoneiden keskihinta €	Huonekäyttöaste %	RevPAR €
01-09 2013	15 900 000	78,99	52,19	43,06
01-09 2014	15 700 000	80,54	53,19	44,76
01-09 2015	16 100 000	82,74	53,73	46,07
01-09 2016	19 800 000		57,22	
01-09 2017	24 700 000		59,12	

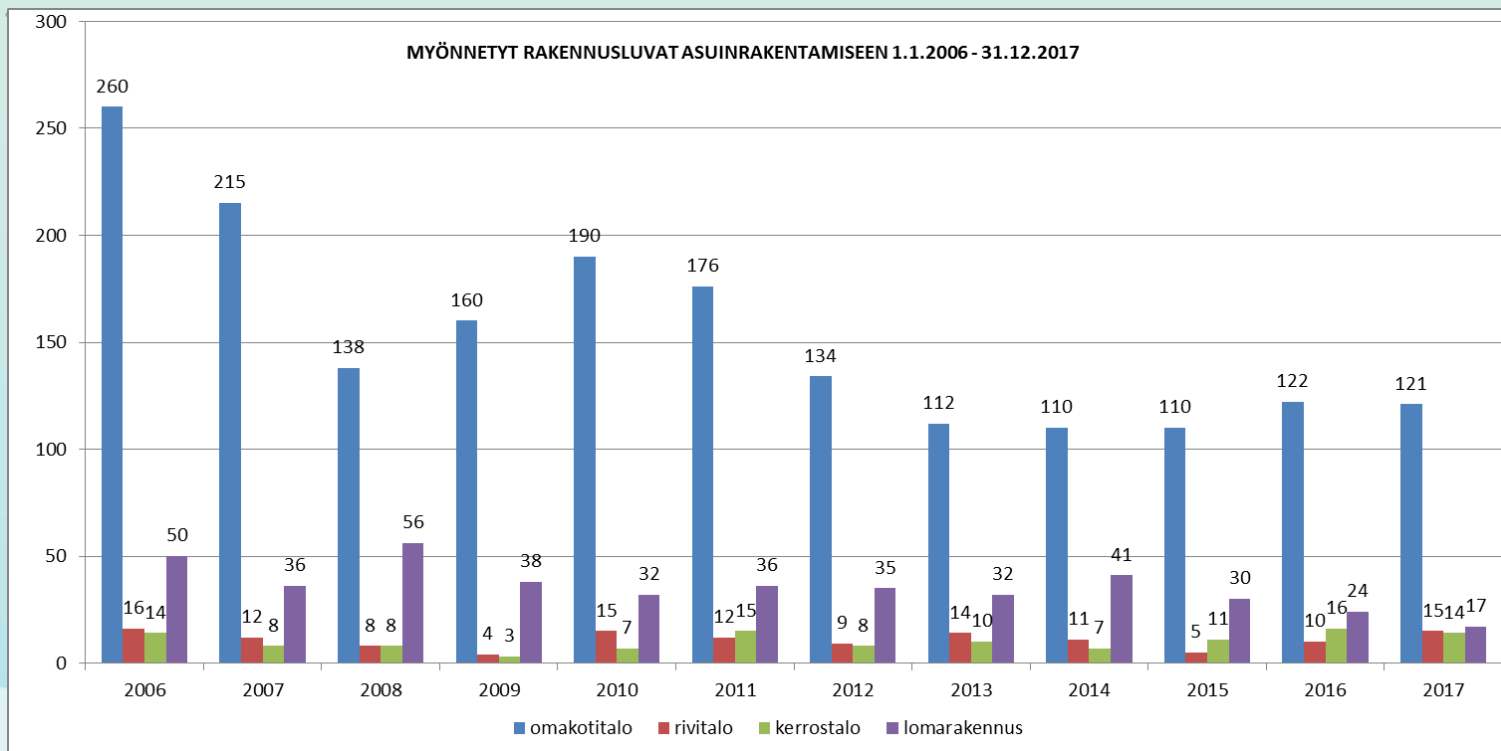
Yöymiset majoitusliikkeissä (yötä)



RevPAR (€)

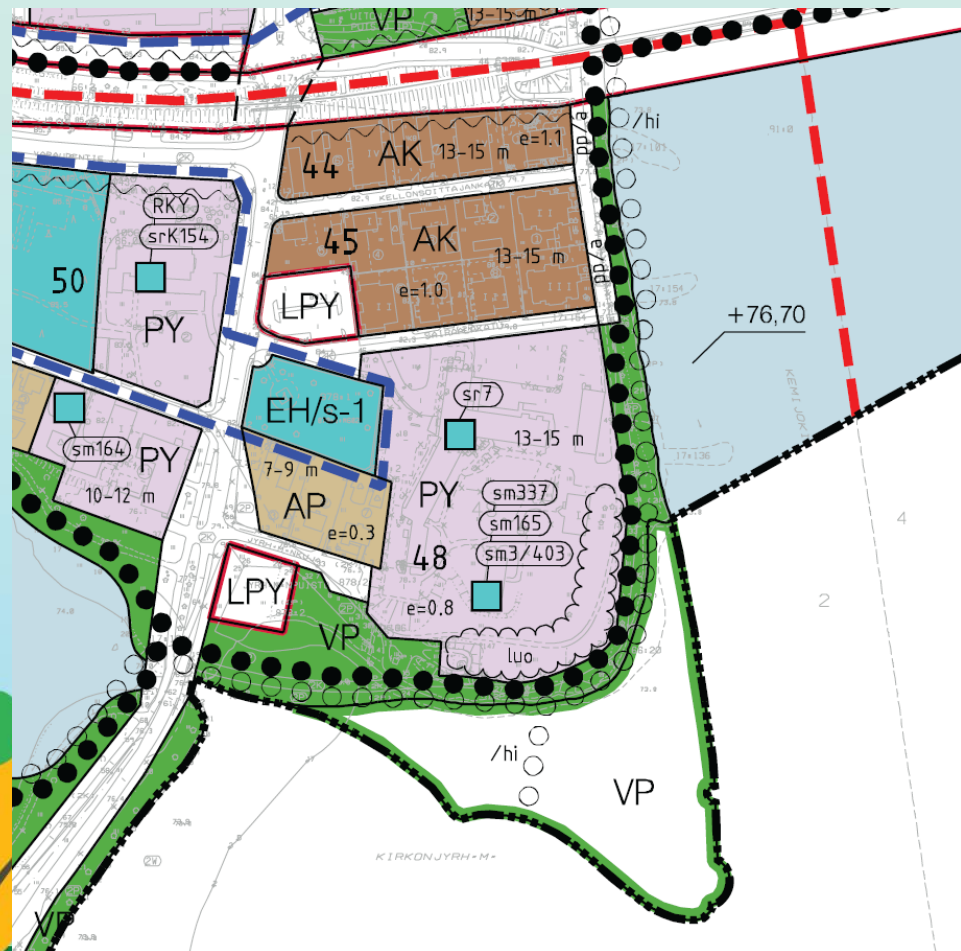


Rovaniemellä rakennetaan



Rovaniemen keskustan osayleiskaava

<http://www.rovaniemi.fi/fi/Palvelut/Kaat-jakiinteistot/Kaavatori/Yleiskaava?showmodul=213&CityPlanID=9173319c-0501-4909-b21c-b9ab9346167c>



Rovaniemen keskustan osayleiskaava

Suunnittelualue on 8.7.2015 voimaan kuulutetussa keskustan oikeusvaikutteisessa osayleiskaavassa osoitettu seuraaviin käyttötarkoituksiin: uusi tai olennaisesti muuttuva alue (VP, valkoinen pohja) puisto (VP, vihreällä pohja), julkisten palvelujen ja hallinnon alue (PY) sekä yleiseen tai yksityiseen pysäköintiin varattu alue (LPY).

- Suunnittelualueen läpi puistoalueella on osoitettu ohjeellinen kevyenliikenteenreitti, jonka sijainti tarkentuu asemakaavoituksen yhteydessä, sekä hiihtoon tarkoitettu reitti.

Keskustan osayleiskaavassa on myös korttelikohtaisia kaavamerkintöjä ja –määryksiä:

- Korttelissa 48 on suojelumerkintä (sr7). Merkinällä osoitetaan suojeltava rakennus. Lisäksi korttelissa on osoitettu kolme muinaismuistomerkintää (sm337, sm165 ja sm3/403) sekä luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue (luo).
- Kortteleissa 48 on myös osoitettu likimääräinen aluetehokkuusluku eli kerrosalan suhde alueen pinta-alaan. Rakennusoikeus määritellään asemakaavassa kunkin alueen sisällä korttelialue- ja rakennusalakohteisesti. Erityisistä toiminnallisista ja kaupunkikuvallisista syistä asemakaavassa voidaan osoittaa yleiskaavamääräyksenä esitettyjä korkeampia tehokkuuksia, mikäli pihatilat, asukkaiden oleskelualueet, autopaikoitus ja muut toiminnot ja ympäristön kannalta keskeiset vaatimukset voidaan osoittaa toteutettaviksi. Aluetehokkuusluku on $e=0.8$. Lisäksi kortteleissa on osoitettu rakennuksen likimääräinen enimmäiskorkeus mitattuna viereisen kadun pinnasta. Ohjeena on, että määräys koskee myös rakenteita ja laitteita. Osoitettu enimmäiskorkeus on 13-15m.



Rovaniemen keskustan osayleiskaava

Yleiskaavassa esitetty ratkaisu on perustunut vuonna 2012 voimassa olleeseen periaatteeseen, että terveyskeskus on nykyisessä kiinteistössä. Kaupunginhallitus ja perusturvalautakunta ovat päättäneet terveyskeskusratkaisusta kaavassa esitetystä poiketen sen jälkeen kun kaava on saanut lainvoiman. Terveyskeskuksen säilyttämiselle korttelissa 48 ei ole enää perusteluja. Rovaniemen kaupunki soveltaa tarvittaessa asemakaavassa MRL 42 §:n 4 momenttia. Rovaniemen kaupungin tekemien palveluverkkopäätösten mukaisesti 1. kaupunginosan korttelissa 48 ei jatkossa ole enää tarvetta osoittaa aluevarausta terveyskeskukselle.

MRL 42.4 §: *Jos yleiskaava on ilmeisen vanhentunut, asemakaava voidaan perustellusta syystä laatia tai muuttaa sisällöltään 1 momentissa säädetystä poiketen. Tällöin on kuitenkin huolehdittava siitä, että asemakaava sopeutuu yleiskaavan kokonaisuuteen ja otettava huomioon, mitä 39 §:ssä säädetään yleiskaavan sisältövaatimuksista.* [\(21.4.2017/230\).](#)



Rovaniemen keskustan osayleiskaava

<http://www.rovaniemi.fi/loader.aspx?id=5029cff4-0309-4547-b602-d536c70c6df5>



Vuonna 1937 Rovaniemen Pullinniemeen valmistunut sairaala oli Lapin ensimmäinen tiilinen sairaalarakennus. Lapin maakuntamuseon kokoelmat.



Lääkintöhallituksen arkkitehti Jussi Paatela (lähde: Eva Salomaa, JYL emerita)

Sotasairaalana 10.10.1939- 27.2.1940 (lähde: Kansallisarkisto)

Numero selvityksessä	Nimi ja sijainti	Perustelut ja kuvaus
7	Sairaalarakennus, Sairaalakatu 1	KH, KK esote Sairaalakatu 1 sairaala 1937, laajennus 1962 Arkkitehti Jussi Paatela Rovaniemen yleinen Arkkitehtitoimisto Oy Nelikerroksinen kaupanrunkoinen funktionalistinen vanha lääninsairaala sijoittuu näkyvästi Ounaskosken rannalle puistomaiseen ympäristöön. Aiemmin satulakattoista rakennusta on korotettu ja laajennus on verhoiltu ilmettä muuttavalla tummalla peltikatteella. Aiemmin valkeaksi rapatut seinät ovat nykyään vaalean kellertävät. Rakennusta on laajennettu 1962 poikittaissuuntaisella lisärakennuksella. Pihapiirissä on useita eri aikoina rakennettuja sairaalan käytössä olleita matalampia puu- ja kivirunkoisia rakennuksia. rakennus sijoittuu kaupunkikuvallisesti näkyvälle paikalle Ounaskosken neumalle. suojeluserusteet lähde: (1, 21) kuvaus asuin- / apurakennus Sairaalalan vanha osa on yksi harvoja sodan jäljiltä säilyneitä julkisia rakennuksia Rovaniemellä. Vanhan osan alkuperäinen arkkitehtoniista ilme tulisi korjauksen yhteydessä mm. yksityiskohtien ja värikyksen puolesta pyrkiä palauttamaan. kulttuurihistoriallinen ja kaupunkikuvallinen arvo suojeluserusteet lähde: (1, 21) asuin- / apurakennus Vanha 1937 valmistunut sairaala näkyy taustalla. Vuonna 1962 valmistui lääninsairaalan laaja lisärakennus. Kuva Matti Poutavaara Rovaniemi, napapiirin maa 1968. korttelit 50 torit nro 2 kehote nro 7 pohjoisjulkisivu, vanha 1937-osa länsikilpi, laajennus 1962 eteläpään laajennus 1962 autotalli, varasto korttelin puurakenteista asuinrakennusta ei esitetä suojeltavaksi

Rovaniemen keskustan osayleiskaava

Keskustan osayleiskaavassa korttelissa 48 on osoitettu kolme muinaismuistomerkintää (sm337, sm165 ja sm3/403) sekä luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue (luo). Rovaniemen keskustan rakennetulta alueelta arkeologiset jäänteet ovat käytännössä kokonaan tuhoutuneet. Keskustan reunoilla on tunnettuja, noin 7 000 vuotta vanhoja kivikautisia asuinpaikkoja Koskenniskalla (Valionranta), Pullinniemiellä (Sairaalanniemi) sekä kirkon ympäristössä.

Osayleiskaava-alueen tunnetut muinaisjäännökset (R = Rovaniemi) kuntakohtaisen luet-telon mukaisilla nimillä ja määreillä (kva = kivikautinen asuinpaikka, kvl = kivikautinen löytöpaikka, vma = varhaismetallikautinen asuinpaikka, lapp = ns. lappalaisten asuin-paikka, vha = varhaishistoriallinen asuinpaikka) on esitetty alla olevassa taulukossa.

Kiinteät muinaisjäännökset ovat muinaismuistolain (295/63) perusteella suojeltuja. Tarkempia tietoja saa luettelosta Rovaniemen seudun kiinteät muinaisjäännökset (Lapin seutukaavaliitto, julkaisu n:o 122/1992) sekä Museoviraston ylläpitämästä muinaisjäännösrekisteristä (kulttuuriymparisto.nba.fi).

R-3/403 Pullinniemi, kva/lapp	x= 7378 58–66 y= 443 65–64 z= n. 80–81	Rovaniemen kirkosta n. 300 m kaakkoon. Keskeisimpiä Kemijoki-varren muinaisia asuinpaikkoja. Nykyisin pääosin asutuksen alla, ja muinaisten asumusten rauniot on hävitetty.
R-165 Jyrhä-mänranta,	x= 7378 50 y= 443 80	Rovaniemen kirkosta n. 400 m kaakkoon. Entisen lääninsairaalan ylilääkärin asunnon etelä- ja kaakkoispuolella ollut muinainen
R-337 Tapulin-pelto, kva	x= 7378 62 y= 443 70 z= n. 82	Rovaniemen kirkosta n. 150 m kaakkoon. Pääosin sairaalan asfaltoidun pihan ja 1. hautausmaan alle jäänyt alue etelään viettävällä moreeniharjanteella. Pieni osa alueesta on säilynyt talojen pihilla ja hautausmaalla.

 Muinaismuistokohde.
Muinaismuistolalla 295/63 rauhoitettuja kiinteitä muinaisjäännöksiä. Aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on pyydetävä Museoviraston tai maakuntamuseon lausunto. Numerointi viittaa kaavaselostuksen luettelossa olevaan kohteen kuntakohtaiseen järjestysnumeroon.

Asemakaava (voimassa oleva)

Suunnittelualueella voimassa oleva asemakaava koostuu vuosien 1946–2003 aikana voimaan tulleista asemakaavoista. Kaavassa suunnittelualue on osoitettu seuraaviin käyttötarkoituksiin: sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue (YS), kunnallisteknillisten rakennusten ja laitosten korttelialue (Yt), puistoalue (P), istutettava puistoalue (PI), palloilukenttä ohjeellinen sijainti (UP) sekä vesialue (W). Rakennusoikeutta korttelin 48 tontilla 5 (YS-korttelialue) on osoitettu tehokkuusluvulla $e=0.8$ ja kerrosluvuksi viisi (V). Rannassa puistoalueen vieritse on osoitettu kulkevan jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla tontille ajo on sallittu.

<http://www.rovaniemi.fi/fi/Palvelut/Kaavat-ja-kiinteistot/Kaavatori/Yleiskaava?showmodul=213&CityPlanID=9173319c-0501-4909-b21c-b9ab9346167c>



Maanomistus



YS-tontin pinta-ala on 23622 m².

Maanomistuskartta suunnittelualueelta

vaaleanpunainen =	kaupungin omistus ja hallinta
vihreä =	vuokrattu
valkoinen =	yksityisen omistuksessa

Perustamisolosuhteet, pima, kunnallistekniikka

Alueella ei ole tehty maatutkausta eikä kairauksia. Maaperä on rakennettavuudeltaan todennäköisesti normaalia. Asemakaavan laatiminen on perustunut GTK:n maaperätietoihin.

Nykyisen tiedon mukaan alueella ei ole pilaantuneita maita.

Korttelin rakennukset ovat liitettävissä kaukolämpöverkkoon. Kaukolämpölinjojen siirroista aiheutuneista kustannuksista vastaa alueen toteuttaja. Siirtotyö tulee suunnitella ja aikatauluttaa yhdessä Napapiirin energian ja veden kanssa.

Kilpailijan tulee tarkistaa kunnallistekniikan vaatimat tilavaraukset Napapiirin energialta ja vedeltä (NeVe Oy, www.neve.fi)



Tekniset selvitykset/ terveyskeskusrakennus

Rovaniemen Tilaliikelaitos on teettänyt sairaalarakennuksesta seuraavat selvitykset:

1. Kuntoarvio (Ahma insinöörit Oy, 2007)
2. Sisäilmatutkimus (WSP, 2012)
3. Ajantasaiset pohjapiirustukset

Aineistot 1-3 ovat kilpailuasiakirjan liitteinä.

Lisäksi on laadittu seuraavat kokonaistarkastelut:

- Tekniset ja jälleenhankinta-arvot (Trellum Oy, 2016)
- Rovaniemen kaupungin rakennusten arvot, korjausvelka ja perusparannustarve v. 2016



Kemijoen rantasuunnitelma

Tekninen lautakunta on hyväksynyt (25.5.2010 § 96) Kemijoen rantasuunnitelman. Päätöksen mukaisesti Sairaalanniemeä laajennetaan enimmillään noin 150 metriä Kemijoen alajuoksulle päin rakentamalla jokeen uusi niemi. Uusi niemi rakennetaan oleskelu- ja virkistyspuistoksi, joka toimii keskusta-alueen asukkaiden lähivirkistysalueena. Niemeen rakennetaan oleskelualueita, laavuja sekä pienvenelaituri. Lisäksi niemen päähän rakennetaan näkötorni. Niemi muotoillaan luonnonmukaisiksi kumpareiksi ja sinne istutetaan runsaasti kasvillisuutta. Niemen läpi rakennetaan kevyen liikenteen yhteys Sairaalakadulta Yliopistokadulle liittyen Kirkkolammen ympäristön reitteihin Yliopistonkadulle rakennettavan suoja-alueen kautta. Lisäksi uuteen niemeen sijoittuu sekä sora- että puupintaisia kävelyreittejä sekä talvisin hiihtolatu. Jyrhämäncukjaa siirretään noin 50 metriä nykyiseltä paikaltaan etelään päin. Kujan varrelle rakennetaan uusi pysäköintialue, joka palvelee niemen virkistyskäyttäjiä. Talvisin hiihtoreitti sijoitetaan uuteen niemeen sekä lähempänä Ounaskosken siltaa penkereen päälle, pengertä hieman levittämällä. Tekninen lautakunta hyväksyi Kemijoen ranta-alueen yleissuunnitelman ja päättää, että rakennussuunnitelmat laaditaan hyväksytyn yleissuunnitelman pohjalta.

Kemijoen rantasuunnitelma on sisällytetty keskustan osayleiskaavaan (kv 12.11.2012 § 140). Keskustan osayleiskaavan yhteydessä Kemijoen rantasuunnitelmasta laadittiin myös selvitys, joka on ladattavissa kaupungin nettisivuilta. <http://www.rovaniemi.fi/loader.aspx?id=aa568720-4d9d-4951-97f0-6197977a153d>



Kemijoen rantasuunnitelma



TARJOAJAN EHDOTTOMAT SOVELTUVUUSEHDOT

Tarjoajan on täytettävä seuraavat kelpoisuutta koskevat vaatimukset. Tarjoaja, joka ei täytä kelpoisuudelle asetettuja vaatimuksia, suljetaan pois tarjouskilpailusta.

Tarjoaja muodostuu ryhmästä, jossa on arkkitehtitoimisto ja rakennusliike/ rakennuttaja. Tontti varataan rakennuttajalle/ rakennusliikkeelle.



PÄÄ- JA ARKKITEHTISUUNNITTELIJAN KELPOISUUSEHDOT

Kelpoisuutensa osoittamiseksi ja laadun arviointia varten tarjoajan on esitettävä selvitys tiimin jäsenten toimeksiannon kannalta soveltuvasta koulutuksesta ja kokemuksesta.

<i>Tiimi</i>	<i>Kelpoisuusehto</i>
Arkkitehtisuunnittelun projektinvetäjä/ pääsuunnittelija. -Koulutus ja kokemus	Nimettävä vähintään yksi projektinvetäjä/ pääsuunnittelija. -Arkkitehtisuunnittelun projektinvetäjällä/ pääsuunnittelijalla tulee olla Valtioneuvoston asetuksen 214/2015 ja siihen liittyvän Ympäristöministeriön ohjeen 4.1 §:n tai 5.1 §:n mukainen pätevyys ja riittävästi viimeisen 5 vuoden aikana kilpailuosallistumisia sekä vähintään 5 vuoden ajalta kokemusta toimeksiannon kannalta soveltuvista suunnittelutehtävistä.



PÄÄ- JA ARKKITEHTISUUNNITTELUTOIMISTON KELPOISUUSEHDOT

Kelpoisuutensa osoittamiseksi ja laadun arviointia varten tarjoajan on esitettävä selvitys tiimin jäsenten toimeksiannon kannalta soveltuvasta koulutuksesta ja kokemuksesta.

Yritys	Kelpoisuusehto
- Oikeudellinen muoto	Osake-, kommandiitti- tai avoin yhtiö tai vastaava ulkomainen oikeushenkilö.
- Yhteiskuntavelvoitteet ja vastuuvakuutus	Tarjoajan yhteiskuntavelvoitteiden tulee olla hoidettu (Ote Tilaajavastuu.fi raportista tai vastaavat tilaajavastuulain mukaiset todistukset) Palveluntuottajalla tulee olla liiketoimintaansa koskeva vastuuvakuutus, jonka vahingonkorvauksen suuruus on vähintään 100 000 euroa.
- Laadunvarmistus ja varamiesjärjestelmä	Tarjoajalla on oltava käytössään laadunvarmistusmenetelmä. Tarjoajalla tulee olla käytössä varamiesjärjestelmä, joka takaa hankkeen tavoitteenmukaisen ja laadullisen lopputuloksen aikaansaamisen mahdollisissa sairastumis-, tms. häiriötilanteissa.
- Tietomallintaminen ja ohjelmiston sopiminen kaavasuunnittelujärjestelmään	Tarjoajalla tulee olla valmius tietomallintamiseen ja ohjelmiston tulee olla yhteensopiva kaavasuunnittelujärjestelmään (Tekla Locus, Auto CAD).



Todistukset ja selvitykset, joiden perusteella arkkitehtisuunnitteluun osallistuvan yrityksen ja henkilöstön soveltuvuuden täytyminen arvioidaan:

Arkkitehtisuunnittelun projektinvetäjä/pääsuunnittelija:

Selvitykset **projektinvetäjän/pääsuunnittelijan** koulutuksesta.

Selvitykset rakennussuunnittelukokemuksesta: Luettelo viimeisen viiden (5) vuoden aikana suunnitelluista hankkeista, joissa pääsuunnittelija on ollut pääsuunnittelija tai rakennussuunnittelija (asuinkerrostalo tai julkinen rakennus tai majoitusrakennus/hotelli). Luettelossa on mainittava kohde, vaativuustaso (Valtioneuvoston asetus 214/2015, 4.1§ tai 5.1§ suunnittelu- ja valmistumisvuosi sekä rakennuttaja.)

Muu henkilöstö ja alikonsultit:

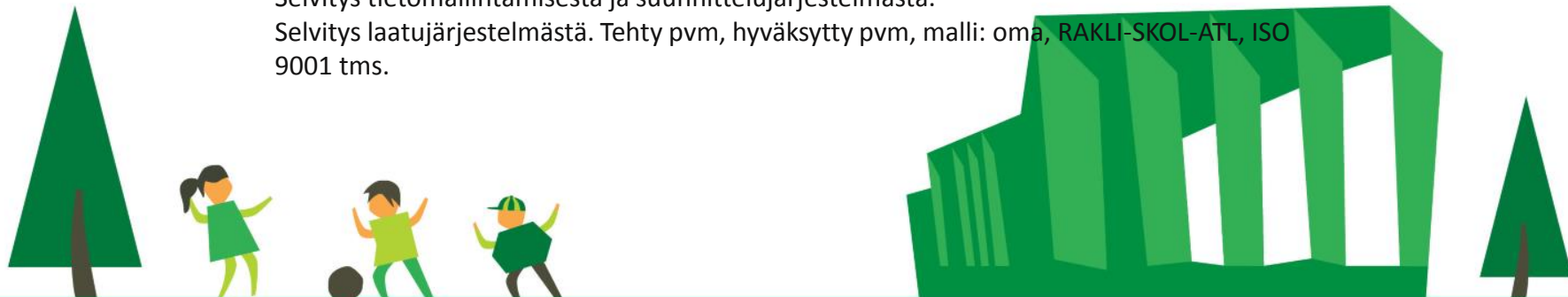
Selvitykset **muun henkilöstön** koulutuksesta.

Selvitykset rakennussuunnittelukokemuksesta: luettelo viimeisen kahden (2) vuoden aikana suunnitelluista hankkeista, joissa suunnittelija on ollut mukana. Luettelossa on mainittava kohde, vaativuustaso (Valtioneuvoston asetus 214/2015, 4.1§ tai 5.1 §), suunnittelu- ja valmistumisvuosi ja rakennuttaja.

Yritys:

Selvitys tietomallintamisesta ja suunnittelujärjestelmästä.

Selvitys laatu järjestelmästä. Tehty pvm, hyväksytty pvm, malli: oma, RAKLI-SKOL-ATL, ISO 9001 tms.



RAKENNUTTAJAN / RAKENNUSLIIKKEEN KELPOISUUSEHDOT

Yritys	Kelpoisuusehto
- Oikeudellinen muoto	Osake-, kommandiitti- tai avoin yhtiö tai vastaava ulkomainen oikeushenkilö.
- Yhteiskuntavelvoitteet ja vastuuvakuutus	Tarjoajan yhteiskuntavelvoitteiden tulee olla hoidettu (Ote Tilaajavastuu.fi raportista tai vastaavat tilaajavastuulain mukaiset todistukset) Palveluntuottajalla tulee olla liiketoimintaansa koskeva vastuuvakuutus, jonka vahingonkorvauksen suuruus on vähintään 1 000 000 euroa .
- Laadunvarmistus ja varamiesjärjestelmä	Tarjoajalla on oltava käytössään laadunvarmistusmenetelmä. Tarjoajalla tulee olla käytössä varamiesjärjestelmä, joka takaa hankkeen tavoitteenmukaisen ja laadullisen lopputuloksen aikaansaamisen mahdollisissa sairastumis-, tms. häiriötilanteissa.
- Kokemus vastaavista hankkeista. Hankkeiden tulee olla Valtioneuvoston asetuksen 214/2015, 4.1§:n tai 5.1 §:n vaatimusluokan mukaisia.	Tarjoajalla tulee olla pääurakoitsijana/ rakennuttajana kokemusta vastaavista hankkeista, joiksi katsotaan seuraavat: a) julkinen rakennus (yli 1000 kem2) b) asuinkerrostalo (yli 1000 kem2) c) hotelli/ majoitusrakennus (yli 1000 kem2) d) vaativa peruskorjaustyö (yli 1000 kem2)



Tärkeää muistettavaa!

1. Ilmoittautumien alkaa **15.4.2018 (Hilma: hankintailmoitukset.fi)**
2. Kysymykset jätettävä viimeistään **31.5.2018 klo 15.00** mennessä
(viite Sairaalaniemi ROIDN:o 2017- 4285) osoitteeseen:
hankintapalvelut.rovaniemi@rovaniemi.fi
3. Kilpailuehdotukset jätettävä viimeistään **1.10.2018 klo 15.00** mennessä (viite Sairaalaniemi ROIDN:o 2017- 4285) osoitteeseen:
Rovaniemen kaupungin kirjaamo, PL 8216, 96101 Rovaniemi, tai
kirjaamo@rovaniemi.fi.
Asiakirjoihin tulee merkitä: ROIDN:o 2017- 4285 ja LUOTTAMUKSELLINEN.

