



HELSINGBYN–TUOVILAN OSAYLEISKAAVAN LAATIMINEN

TARJOUSPYYNTÖ

Hankintayksikkö

Mustasaaren kunta, Kaavoitusosasto, Keskustie 4, 65610 Mustasaari
Yhteyshenkilö: kaavoituspäällikkö Jonas Aspholm, puh. 06 327 7175, 044 727 7905
sähköposti jonas.aspholm(at)mustasaari.fi

Hanke

Mustasaaren kunta (jäljempänä hankintayksikkö) pyytää tarjouksia Helsingbyn–Tuovilan osayleiskaavan laatimisesta. Osayleiskaava laaditaan oikeusvaikutteiseksi.

Osayleiskaavoitettava alue käsittää noin 4 500 hehtaaria, josta noin 1 800 hehtaaria on rakentamatonta metsämaata, noin 2 400 hehtaaria viljelysmaata ja loput 185 hehtaaria tonttimaata. Alue sijaitsee kuntakeskuksesta noin 11 kilometriä kaakkoon.

Hankintailmoitus on julkaistu 26.10.2022 osoitteessa www.hankintailmoitukset.fi.

Tarjouspyyntö on julkaistu 26.10.2022 Mustasaaren kunnan verkkosivuilla www.mustasaari.fi.

Yleistä tietoa Mustasaaren kunnasta on osoitteessa www.mustasaari.fi.

Lähtökohdat

Mustasaaren kunnan pinta-ala on yhteensä noin 3 600 km², josta maa-alueita on 848 km². Mustasaari on monessa mielessä vastakohtien kunta. Kunnassa on saaristoa, merta ja mannerta, taajamia ja haja-asutusta, teollisuusalueita, viljelysmaata ja historiallisia muistomerkkejä. Mustasaari on Pohjanmaan suurin maaseutukunta ja Suomen suurin enemmistökieleltään (70 %) ruotsinkielinen maaseutukunta. Vaasan naapurina Mustasaari kuuluu kaupunkiseutuun, joka tarjoaa monia etuja yhteistyön ja työmatkaliikenteen kannalta. Alueella on laaja energia- ja moottoriteollisuuden keskittynyt elinkeinoelämä, ja alueen monipuolinen koulutustarjonta on korkeatasoinen.

Kyseisellä osayleiskaavoitettavalla alueella ei ole aiempaa osayleiskaavaa. Sen sijaan alueella on useita voimassa olevia asemakaavoja. Yleispiirteisen alueiden käytön suunnittelun kannalta on huomioitava Pohjanmaan maakuntakaava ja kunnan strateginen yleiskaava sekä visiosuunnitelma. Visiosuunnitelmalla ei ole oikeudellisia vaikutuksia, mutta se tulee ottaa huomioon tarkoituksenmukaisella tavalla, jotta sitä voidaan soveltuvin osin käyttää osayleiskaavoituksen taustaineistona.

Kaavoitusalueen rajaukseen sisältyviä osa-alueita ovat Helsingbyn, Tuovilan ja Karkkimalan kylät. Alueen pinta-ala on noin 4 494 hehtaaria. Vuonna 2021 väestöä kaavoitusalueella on noin 1 438 henkilöä. Vuodesta 2010 lähtien asukasluku on pienentynyt keskimäärin noin kolmella henkilöllä vuodessa.

Kunnan strategisessa yleiskaavassa Helsingby on osoitettu yhdeksi kunnan viidestä vahvasta palvelualueesta. Kaavoitusalue luokitellaan sekä taajama- että haja-asutusalueeksi. Helsingbyn ja Tuovilan keskeiset osat muodostavat yhdessä yhtenäisen taajamarakenteen, jossa on niin ruotsin- kuin suomenkielinen varhaiskasvatus ja peruskoulu (luokat 1–6). Taajamarakenteessa on lisäksi



urheilukenttä, nuorisoseurantalo sekä yleisesti hyvät yhteydet niin taajaman sisällä kuin sen ulkopuolella sekä alueelle että alueelta pois päin.

Kaavoitusalue sekä osia määritellyistä taajamarakenteista kuuluvat Laihian- ja Tuovilanjoen kulttuurimaisemaan, kun taas Tuovilan kivilta kuuluu valtakunnallisesti merkittäviin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin. Infrastruktuurin kannalta kaavoitusalueeseen vaikuttavat Vaasan lentoasema, valtatie 3, valtatie 8 sekä Vaasan ja Seinäjoen välinen rautatie. Myös Vaasan satamatien vaihtoehtoiset linjaukset vaikuttavat suoraan tai epäsuorasti kaavoitusalueeseen. Valtatietä 3, valtatie 8, rautatietä ja Vaasan satamatietä koskeva käynnissä oleva suunnittelu saattaa vaikuttaa kaavoitusalueen maankäyttöön.

Kaavoitusalueen likimääräinen sijainti ja alustava rajausta ilmenevät liitteinä olevista kartoista, liitteet 1 ja 2. Alue rajautuu Tölbyn–Vikbyn asemakaavaan sekä Tuovilan–Granholmsbackenin osayleiskaavaan ja Tuovilan–Granholmsbackenin osayleiskaavan muutokseen.

Hankintamenettely

Avoin menettely.

Hankinnan kohde

Toimeksianto on kokonaissuunnittelutehtävä Helsingbyn–Tuovilan osayleiskaavaehdotuksen laatimiseksi Mustasaaren kunnassa.

Tavoitteet

Kunnan päätavoitteena on osayleiskaavan avulla sekä varmistaa että kehittää yhdyskuntarakenteen, joka on kestävä ja suotuisa ja jossa alueen erityispiirteet otetaan huomioon. Yhdyskuntarakenteen on mahdollistettava viihtyisä elinympäristö alueen nykyisille ja tuleville asukkaille. Kaavan tavoitevuosi on 2040. Mustasaaren tulevaisuus- ja kehittämisjaosto on 9.6.2022 § 24 ottanut kantaa osayleiskaavan tavoitteisiin. Tavoitteet ilmenevät liitteestä 3.

Kaava-alueita koskevat suunnitelmat ja selvitykset

Pohjanmaan maakuntakaava 2040 hyväksyttiin maakuntavaltuustossa 15.6.2020 ja tuli voimaan 11.9.2020 maankäyttö- ja rakennuslain 201. §:n mukaisesti. Pohjanmaan maakuntakaava 2040 sai lainvoiman 8.1.2022.

Maakuntakaavassa kaava-alueelle mainitaan muun muassa seuraavat aluevaraukset: Taajamatoimintojen alue (A), keskustatoimintojen alakeskus (ca), työpaikkojen alue (TP), Vaasan kaupunkikehittämisen alue (kk-1), Vaasa–Seinäjoki kehitysalue (mkk), lentomelualue (me), lentoliikenteen estevapaa vyöhyke (este), maakunnallisesti arvokas kulttuuriympäristö (ma), suuri muuntoasema (En-s), ohjeellinen tai vaihtoehtoinen tielinjaus (moottoritie).

Kunnan strategisessa yleiskaavassa, joka hyväksyttiin 10.6.2013, Helsingby on osoitettu yhdeksi kunnan viidestä vahvasta palvelualueesta. Helsingby on luokiteltu taajamaksi, ja strategisessa yleiskaavassa kaava-alueella on muun muassa seuraavat aluemerkinnot: asuinalue (A), kyläalue (AT), palvelujen ja hallinnon alue (P), energiahuollon alue (EN), yhteysraide, lentomelualue, uusi moottoritie, ohjeellinen virkistysreitti, kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta valtakunnallisesti arvokas alue, kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta maakunnallisesti tai seudullisesti arvokas alue, kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta arvokas kohde. Alueella on yksi



valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY) kuuluva kohde, Tuovilan kivisilta.

Mustasaaren strategisessa yleiskaavassa puhutaan Etelä- ja Itä-Mustasaaresta, johon Helsingbyn–Tuovilan alue sisältyy. Tavoitteena on, että väestönkasvu Etelä- ja Itä-Mustasaareissa vuoteen 2040 mennessä on 1 300 uutta asukasta, joista enemmistön odotetaan sijoittuvan Helsingbyn alueelle.

Helsingbyn–Tuovilan alueen visiosuunnitelma on laadittu vuonna 2021 osayleiskaavatyön pohjaksi. Visiosuunnitelmassa on pohdittu, kuinka alueen vetovoimaa voidaan lisätä ja alueen vahvuuksia voidaan hyödyntää. Visiosuunnitelma antaa ehdotuksia, miten Helsingbyn–Tuovilan aluetta profiloidaan ja miten potentiaaliset uudet asukkaat saadaan kiinnostumaan etenkin Helsingbystä.

Etelä-Mustasaaren kehittämissuunnitelma

Mustasaaren kunnanhallituksen asettama toimikunta on laatinut Etelä-Mustasaaren kehittämissuunnitelman keväällä 2021. Kehittämissuunnitelma rakentuu strategisessa osayleiskaavassa kuvattujen palvelujen ja väestönkasvun tavoitteiden pohjalle, ja niitä on verrattu nykytilanteeseen. Työ kehittämissuunnitelman parissa on aloitettu monien Etelä-Mustasaareissa käynnissä olevien kehittämishankkeiden seurauksena. Mainittakoon muun muassa GigaVaasa-alueen toteuttaminen, valtatie 3 parantaminen välillä Helsingby–Laihia, valtatie 8 ja valtatie 3 välinen yhteys sekä Satamatien vaihtoehdoisen linjaukset. Kaikki nämä tekijät uusine liikenneyhteyksineen, alikulkuineen ja kevyen liikenteen väylineen tulevat vaikuttamaan ainakin jossain määrin Etelä-Mustasaareen. Etelä-Mustasaaren merkitys tulee olemaan keskeisempi. Tulevan kehityksen seurauksena asuntojen kysyntä alueella voi lisääntyä merkittävästi.

Mustasaaren kunnan rakennusjärjestys, hyväksytty Mustasaaren kunnanvaltuustossa 10.6.2013, tuli voimaan 1.8.2013.

Asemakaavat

Osayleiskaava-alueella asemakaavoitettuja alueita on Tuovilassa. Asemakaavoitetut alueet käsittävät tällä hetkellä yhteensä noin 40 hehtaaria.

Inventoinnit

Luontoinventointi

Osayleiskaavataso luontoinventointi on tehty kokonaisuudessaan noin 4 500 hehtaaria käsittävällä kaava-alueella vuonna 2020. Inventoinnissa on annettu suosituksia alueen tulevasta maankäytöstä. Arvokkaimmat alueet on osoitettu luonnon monimuotoisuuden ja suojeltavien lajien esiintymisen perusteella asteikolla 1–4.

Maisema- ja kulttuuriympäristöinventointi

Alueen maisema- ja kulttuuriympäristöinventointi on laadittu vuosina 2021–2022. Selvitykseen sisältyy myös rakennusinventointi, joka kattaa yhteensä 139 kohdetta. Kohteet voivat olla yksittäisiä rakennuksia tai pihakokonaisuuksia. Inventointi on saatavilla kunnan verkkosivuilla.

Muuta

Alustava arvio Laihianjoen vesistöalueen tulvariskeistä

Etelä-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen 30.3.2011 viimeistelemässä raportissa on alustava arvio Laihianjoen vesistöalueen tulvariskeistä. Alustava arvio pohjautuu aiemmista tulvista sekä



ilmaston ja vesiolosuhteiden muuttumisesta saatavilla oleviin tietoihin ottaen huomioon, kuinka ilmasto muuttuu pitkällä aikavälillä. Arvioon kerätään tietoa tapahtuneista ja mahdollisesti tulevista tulvista ja niiden haitallisista vaikutuksista.

Valtatien 3 parantaminen välillä Helsingby–Laihia, ympäristövaikutusten arviointi ja yleissuunnitelma, Mustasaari ja Laihia

Etelä-Pohjamaan ely-keskus suunnittelee valtatie 3 parantamista Mustasaaren Helsingbyn ja Laihian keskustan välisellä alueella. Parannettava tieosuus Mustasaaren Helsingbyn ja Laihian keskustan välillä on pituudeltaan 14 kilometriä.

Lisätietoa hankkeesta löytyy Väyläviraston verkkosivuilta.

Vaasan lentoasema Lentomelualueet vuosina 1994 ja 2010

Ilmailulaitoksen raportti A13/95, Vantaa 19.6.1995.

Kun hankintapäätös on saanut lainvoiman ja sopijaosapuolet ovat tehneet sopimuksen, hankintayksikkö antaa tarpeelliseksi katsotut tiedot valitulle tarjoajalle.

Kartta

Kaavakartta laaditaan mittakaavassa 1:10 000. Taustakarttana käytetään Maanmittauslaitoksen peruskarttaa (rasteri harmaasävyisenä/mustavalkoisena). Taustakarttaa täydennetään kiinteistörekisterikartalla (NKRK, numeerinen kiinteistörekisterikartta). Kartta-aineisto toimitetaan dwg-muodossa. Kaavakartta piirretään koordinaattijärjestelmässä GK222.

Päätöksenteko

Yhdyskuntarakentamisen valiokunta toimii Mustasaaren kunnan kaavoitusviranomaisena. Lopullinen osayleiskaavaehdotus viedään julkisen nähtävilläolon jälkeen yhdyskuntarakentamisen valiokunnan kautta kunnanhallituksen käsiteltäväksi ja edelleen kunnanvaltuuston hyväksyttäväksi.

Kunnanhallitus on asettanut osayleiskaavatyöhön luottamushenkilöistä ja viranhaltijoista koostuvan toimikunnan. Toimikunnan tehtävänä on muun muassa ottaa kantaa ja antaa ehdotuksia yhdyskuntarakentamisen valiokunnalle siitä, miten kaavoituksen eri vaiheissa saatuun palautteeseen vastataan.

Tuotettavat konsulttipalvelut ja asiakirjat

Jättäessään tarjouksen tarjoaja hyväksyy, että hankintayksikkö edellyttää valitsemaltaan tarjoajalta seuraavan konsulttipalvelun tuottamista asiakirjoina:

Toimeksianto käsittää suunnittelun kaikki työvaiheet: osallistumis- ja arviointisuunnitelma, kaavaluonnos ja kaavaehdotus.

Toimeksiantoon ei sisälly sellaisia tehtäviä, jotka lain tai säädöksen nojalla erityisesti kuuluvat kunnan viranomaisille. Toimeksiantoon sisältyy myös vastineiden laatiminen mielipiteisiin, lausuntoihin ja muistutuksiin. Tarjouksen tulee sisältää 50 vastinetta luonnosvaiheessa ja 50 vastinetta ehdotusvaiheessa.



Toimeksiantona on valmistella osayleiskaava siihen saakka, että yhdyskuntarakentamisen valiokunta on ottanut kantaa kaavan ehdotusvaiheessa saatuun palautteeseen. Osayleiskaavan on vastattava maankäyttö- ja rakennuslain (5.2.1999/132) sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksen (10.9.1999/895) vaatimuksia (kaavan laatijan pätevyys, valmistelu, sisältövaatimukset, esitystapa ym.). Osayleiskaavoitukseen liittyvät lakisääteiset vaikutusten arvioinnit on laadittava maankäyttö- ja rakennuslain sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksen mukaisesti. Vaikutusten arviointiin on sisällyttävä arvio ilmastovaikutuksista ja hiilidioksidin tasapainosta (päästöt/sitovuus). Osayleiskaavan laatimisessa ja kuvituksessa noudatetaan Opasta 11. Yleiskaavamerkinnot ja -määräykset, ISBN 951-731-232-6.

Suunnittelutehtävään sisältyvät seuraavat selvitykset:

- Liikenneselvitys
- Meluselvitys
- Hulevesiselvitys
- Muinaismuistonselvitys

Tuotettavat asiakirjat

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Vaihtoehtoiset mallit/luonnokset kaavaehdotuksen pohjaksi
- Osayleiskaava luonnos kaavaselostuksineen ja liitteineen
- Osayleiskaavaehdotus kaavaselostuksineen ja liitteineen
- Lopulliset, hyväksytyt kaava-asiakirjat

Kaava-asiakirjat liitteineen laaditaan ruotsiksi ja suomeksi. Mustasaaren kunnan hallintokieli on ruotsi, joten suomenkielinen versio on käännös. Käännös on teetettävä henkilöllä, joka toimii ammattimaisena kääntäjänä. Mikäli käännös ei täytä vaatimuksia, tarjoaja vastaa tämän korjaamisesta aiheutuvista kustannuksista.

Asiakirjat tulee toimittaa sekä paperimuodossa että sähköisessä muodossa Mustasaaren kunnalle seuraavasti (tai sopimuksen mukaan): Kussakin käsittelyvaiheessa asiakirjat on toimitettava yhtenä paperikappaleena. Lopulliset hyväksytyt asiakirjat on toimitettava neljänä kappaleena, ja osayleiskaavakartasta on toimitettava yksi arkistointikelpoinen kappale. Asiakirjat on lisäksi toimitettava pdf-muodossa sähköisen viestinnän mahdollistamiseksi asian käsittelyn kaikissa vaiheissa sekä numeerisessa muodossa (dwg).

Jättäessään tarjouksen tarjoaja hyväksyy, että hankintayksikkö saa tuotetut asiakirjat vapaasti käytettäväksi, hyödynnettäväksi, muutettaviksi ja edelleen luovutettaviksi.

Tavoitteellinen aikataulu

Sopimus toimeksiannon suorittamisesta tehdään tammikuussa 2023. Sopijapuolet allekirjoittavat hankintasopimuksen heti, kun hankintapäätös on tullut lainvoimaisiksi.



Jättäessään tarjouksen tarjoaja hyväksyy, että valitun tarjoajan on aloitettava konsulttipalvelun tuottaminen heti, kun kunnan hankintapäätös on tullut lainvoimaiseksi ja sopijapuolet ovat allekirjoittaneet hankintasopimuksen.

Aikataulun tavoitteellinen lähtökohta on, että kaava on valmis kunnanvaltuuston käsiteltäväksi viimeistään vuonna 2025. Jotta tavoitteellinen lähtökohta toteutuisi, osallistumis- ja arviointisuunnitelma on käsiteltävä Mustasaaren kunnan yhdyskuntarakentamisen valiokunnassa keväällä 2023.

Organisaatio

Suunnittelua ohjaa tarkoitusta varten asetettu toimikunta. Mustasaaren kunnan yhteyshenkilönä toimii kaavoituspäällikkö Jonas Aspholm.

Valitulta tarjoajalta edellytetään vuorovaikutusta kuntalaisten ja kunnan eri hallintoyksiköiden sekä viranomaisten ja muiden osallisten kanssa. Vuorovaikutuksen on toteuduttava sekä ruotsiksi että suomeksi.

Valittu tarjoaja sitoutuu toimeksiannon puitteissa osallistumaan tilaajan arvion mukaan erilaisiin suunnittelukokouksiin ja osallisille pidettäviin tiedotustilaisuuksiin sekä viranomaiskokouksiin, toimikunnan kokouksiin ja mahdollisiin työryhmäkokouksiin. Kokoukset ja tilaisuudet pidetään pääasiassa Mustasaaren kunnassa. Mustasaaren kunta vastaa kokousjärjestelyistä, ja kokousten puheenjohtajana toimii kunnan edustaja. Kokousten ja tilaisuuksien yhteismääräksi arvioidaan vähintään 30.

Valitun tarjoajan tai tarjoajan edustajan tehtävänä edellä mainituissa kokouksissa on raportoida työn etenemisestä, tehdä ehdotuksia asioissa, jotka vaativat toimikunnan tai Mustasaaren yhdyskuntarakentamisen valiokunnan kannanottoa, antaa ehdotuksia muistutusten ja mielipiteiden sekä lausuntojen ja muun palautteen vastineiksi sekä esitellä työtä prosessin aikana ja myöhemmin esitellä toimeksiannon tulokset. Lisäksi valittu tarjoaja toimii edellä mainittujen kokousten sihteerinä lukuun ottamatta kunnan päättävien toimielinten kokouksia. Valitun tarjoajan osallistuminen edellä mainittuihin kokouksiin ja tilaisuuksiin sisältyy tarjouksen kokonaishintaan (osallistujamäärä, korvaus, matkakulut, päivärahat ja muut vastaavat korvaukset).

Tarjoajaa koskevat pakolliset vaatimukset

Tarjoajalla on oltava riittävät ammatilliset, tekniset ja taloudelliset edellytykset toimeksiannon suorittamiseen. Tarjoukseen tulee liittää selvitys siitä, että kaavan laatijalla on maankäyttö- ja rakennusasetuksen (895/1999) 3. §:n mukainen pätevyys.

Tarjoajalla tulee olla vankka kokemus ja asiantuntemus vastaavanlaisten prosessien suunnittelusta sekä riittävät resurssit työn suorittamiseksi. Tarjoaja vahvistaa kelpoisuutensa esittämällä selvityksen tähän hankkeeseen osallistuvista nimeltä mainituista henkilöistä ja heidän tärkeimmistä referensseistään vastaavista prosesseista.

Pääsuunnittelijalla tulee olla arkkitehdin tutkinto tai vastaava ylempi korkeakoulututkinto ja kokemusta vastaavasta työstä vastaavissa hankkeissa. *Sekä hankkeen johtajalla että suunnitteluryhmän jäsenillä* tulee olla toimeksiantoon nähden sellainen koulutus, joka osoittaa asianomaisen aihepiirin riittävää tuntemusta sekä kokemusta vastaavasta työstä vastaavissa hankkeissa. Suunnitteluryhmän jäsenten



osallistuminen hankkeeseen tulee käydä selkeästi ilmi tarjouksesta. Pääsuunnittelijan ja/tai hankkeen johtajan tulee pystyä hoitamaan osayleiskaavan vuorovaikutus sekä ruotsiksi että suomeksi.

Jos tarjoaja aikoo vaihtaa/korvata pääsuunnittelijan ja/tai hankkeen johtajan työn kuluessa, asiasta on keskusteltava hankintayksikön kanssa.

Tarjoajan on tarjouksessa esitettävä seuraavat asiakirjat, joiden perusteella hankintayksikkö tarkistaa tarjoajan soveltuvuuden

1. Selvitys hankkeen työorganisaatiosta:

- 1.1 Pääsuunnittelija: CV, työtehtävät ja työtuntimäärät hankkeen kokonaistuntimäärästä
- 1.2 Mahdollisen suunnitteluryhmän avainhenkilöt: kunkin henkilön CV, työtehtävät ja työtuntimäärät hankkeen kokonaistuntimäärästä
- 1.3 Mahdolliset alihankkijat avainhenkilöineen: kunkin avainhenkilön CV, työtehtävät ja työtuntimäärät hankkeen kokonaistuntimäärästä

2. Referenssi kohteet:

- 2.1 Pääsuunnittelija (kohta 1.1): työtehtävät ja työtuntimäärät kokonaistuntimäärästä kahden esitetyn referenssi kohteen osalta.
- 2.2 Suunnitteluryhmän kukin avainhenkilö (kohta 1.2): työtehtävät ja työtuntimäärät kokonaistuntimäärästä yhden esitetyn referenssi kohteen osalta.
- 2.3 Alihankkijoiden avainhenkilöt (kohta 1.3): työtehtävät ja työtuntimäärät kokonaistuntimäärästä yhden esitetyn referenssi kohteen osalta.

Hankintayksikkö tulee käyttämään konsulttivalinnan perusteena myös pääsuunnittelijan (kohta 1.1) vähimmäisvaatimukset ylittävää koulutusta ja kokemusta sekä mahdollisen suunnitteluryhmän ja mahdollisten alihankkijoiden avainhenkilöiden (kohdat 1.2–1.3) vähimmäisvaatimukset ylittävää kokemusta (laki julkisista hankinnoista 30.3.2007/348, 72. §:n 1. momentti).

3. Työohjelma sisältäen kuvauksen toteutuksesta (osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen mukaan lukien), aikataulutuksen ja työvaiheet, kunkin työvaiheen kokonaistuntimäärän sekä työvaiheittain pääsuunnittelijan (kohta 1.1) ja mahdollisen suunnitteluryhmän ja mahdollisten alihankkijoiden kunkin avainhenkilön (kohdat 1.2–1.3) tehtävät ja työtuntimäärät kunkin työvaiheen kokonaistuntimäärästä.

4. Kuvaus tuotettavista asiakirjoista.

5. Hinnat (euroina netto, alv 0 %).



- 5.1 Kiinteä kokonaishinta suunnittelutehtävästä.
- 5.2 Pääsuunnittelijan (kohta 1.1) sekä mahdollisen suunnitteluryhmän ja mahdollisten alihankkijoiden avainhenkilöiden (kohdat 1.2–1.3) tuntiveloitushinnat (informatiivisin syin)
- 5.3 Matkakustannukset ja mahdolliset päiväraha korvaukset toimeksiantoon kuulumattomista erikseen sovittavista suunnittelukokouksista yms. (informatiivisin syin).

Jättäessään tarjouksen tarjoaja hyväksyy, että tarjouksessa esitettävään kiinteään kokonaishintaan (kohta 5.1) sisältyvät kokonaispalkkio, erityiset korvaukset, matka- ja käsittelykustannukset, mahdolliset päiväraha korvaukset sekä kaikki muut mahdolliset välittömät ja välilliset kustannukset. Kokonaishinnassa tulee huomioida tarjoajan osallistuminen vähintään 30 kokoukseen ja tilaisuuteen, joista 15 voidaan järjestää etätapaamisina.

Käännöskustannukset sisältyvät kokonaissuunnittelutehtävään. Myös kokousten ja tilaisuuksien mahdollisesta tulkkauksesta ruotsin ja suomen välillä aiheutuvat kustannukset sisältyvät kokonaissuunnittelutehtävään.

Jättäessään tarjouksen tarjoaja hyväksyy, ettei veloitusperusteita tarkisteta.

Valitun tarjoajan taloudellista tilannetta koskevat vaatimukset

Jättäessään tarjouksen tarjoaja hyväksyy, että hankintayksikkö edellyttää valitulta tarjoajalta seuraavien asiakirjojen toimittamista hankintayksikölle seuraavin ehdoin:

- Selvitys siitä, onko valittu tarjoaja merkitty ennakkoperintälain ([20.12.1996/1118](#)) mukaiseen ennakkoperintärekisteriin ja työnantajarekisteriin sekä arvonlisäverolain ([30.12.1993/1501](#)) mukaiseen arvonlisäverovelvollisten rekisteriin.
- Kaupparekisteriote.
- Todistus verojen maksamisesta tai verovelkatodistus taikka selvitys siitä, että valittu tarjoaja on tehnyt verovelkaa koskevan maksusuunnitelman.
- Todistus eläkevakuutusten ottamisesta ja eläkevakuutusmaksujen suorittamisesta tai selvitys siitä, että valittu tarjoaja on tehnyt eräntyneitä eläkevakuutusmaksuja koskevan maksusopimuksen.
- Selvitys työhön sovellettavasta työehtosopimuksesta tai keskeisistä työehdoista.

Otteet ja todistukset eivät saa olla kolmea kuukautta vanhempia.

Hankintayksikön valitseman tarjoajan tulee toimittaa tässä tarkoitetut asiakirjat hankintayksikölle viimeistään sen jälkeen, kun valittu tarjoaja on vastaanottanut tiedon hankintapäätöksestä.

Mikäli valittu tarjoaja käyttää alihankkijoita, on valitun tarjoajan toimitettava hankintayksikölle kyseiset asiakirjat myös alihankkijoista siltä osin kuin hankinnan laadusta ja laajuudesta sekä sen toteuttamiseen liittyvistä taloudellisista ja muista riskeistä johtuen on hankintayksikön arvion mukaan tarpeellista tai lain nojalla pakollista (laki tilaajan selvitysvelvollisuudesta ja vastuusta ulkopuolista työvoimaa käytettäessä, 22.12.2006/1233).

Sopimuksenteko edellyttää, että asiakirjat ovat kaikilta osin hyväksyttäviä.



Tarjousten käsittely

Hankintayksikkö käsittelee tarjoukset kahdessa eri vaiheessa:

- Tarjousten tarjouspyynnön mukaisuus ja tarjoajien soveltuvuus tarkistetaan toimitettujen asiakirjojen perusteella.
- Tarjoukset arvioidaan ainoastaan niiden tarjousten osalta, joita hankintayksikkö ei ole hylännyt tarjouspyyntöä vastaamattomina ja joiden tarjoajat ovat yltäneet tarjoajien soveltuvuuden vähimmäistasolle. Tarjousten arvioinnissa hankintayksikkö asettaa tarjoukset paremmuusjärjestykseen toimitettujen asiakirjojen perusteella.

Tarjoajan soveltuvuuden tarkistaminen

Hankintayksikkö varmistaa tarjoajan tekniset ja ammatilliset edellytykset toteuttaa julkinen hankinta hankkeen työorganisaatiota ja referenssikohteita koskevan selvityksen perusteella (Tarjoajaa koskevat pakolliset vaatimukset, kohdat 1 ja 2).

Oikeuskäytännössä on vakiintuneesti katsottu, että tarjouspyyntöä vastaamattoman tarjouksen hylkääminen (jo ennen tarjoajien soveltuvuuden tarkistamista) ei ole ainoastaan hankintayksiköiden oikeus, vaan että hankintayksiköt ovat tarjoajien tasapuolisuuden ja syrjimättömän kohtelun turvaamiseksi velvollisia hylkäämään tarjouspyyntöä vastaamattoman tarjouksen silloin, kun tarjouksen puutteellisuus tai tarjouspyynnön vastaisuus vaarantaa tarjoajien tasapuolisuuden ja syrjimättömän kohtelun tarjousten käsittelyssä (MAO:81/07). Tämä koskee tarjousta, joka esimerkiksi:

- ei ole tarjouspyynnön mukainen
- ei vastaa työn teknisiä eritelmiä
- ei noudata annettuja laskutus- ja maksuehtoja tai sovellettavia kaupallisia ehtoja
- ei sisällä pyydettyjä tietoja, todistuksia tai selvityksiä; pyydetyt tiedot, todistukset tai selvitykset ovat puutteellisia taikka ne eivät ole hyväksyttävissä.

Valintaperusteet ja arviointikriteerit

Tarjouksista valitaan kokonaistaloudellisesti edullisin tarjous edellyttäen, että tarjous täyttää tarjouspyynnössä asetetut vaatimukset.

Vertailuperusteina ovat laatu 50 % ja kokonaishinta 50 %. Kokonaistaloudellisuutta arvioitaessa tarjoukset pisteytetään seuraavasti (1 % = 1 piste):

Laadun arviointitekijät

30 % Tarjoajan soveltuvuuden vähimmäistason ylittävä ammattiosaaminen ja kokemus (pääsuunnittelija, muut suunnittelijat), jolla on merkitystä tämän suunnitteluhankkeen kannalta (katso myös kohta ”Tarjoajaa koskevat pakolliset vaatimukset”).

Tarjoajan erityisosaaminen erityisesti yleiskaavoituksessa sekä referenssit vastaavista toimeksiannoista
Laadunvarmistus.

20 % Suunnitelma suunnittelutavoitteiden toteuttamisesta, työohjelma, aikataulu, eri työvaiheisiin käytettävien työtuntien määrä, menettelytapa, vuorovaikutus ja tilaajan tarpeiden huomioon ottaminen.



Hankintayksikkö käyttää pisteytyksessä oikeuskirjallisuudessa vakiintunutta ns. jakomenettelyä, jossa tarjosten saamien pistemäärien suhteelliset erot kuvaavat tarjosten välisiä suhteellisia eroja kulloiseenkin vertailuperusteeseen. Esimerkiksi alimman tarjoushinnan pistemäärän suhde kalleimpaan on sama kuin niiden keskinäinen hintasuhde. Hinnan arvioinnissa halvin tarjous saa siten 50 pistettä, ja muiden tarjosten hintapisteet lasketaan niin, että halvimman tarjouksen hinta jaetaan vertailtavan tarjouksen hinnalla, minkä jälkeen tulos kerrotaan maksimipistemäärällä eli 50 pisteellä.

Tarjous laaditaan suomeksi tai ruotsiksi.

Hankintayksikkö ei ole velvollinen hyväksymään mitään tarjousta.

Tarjous on tehtävä koko hankinnasta. Osatarjouksia ei hyväksytä. Vaihtoehtoisia tarjouksia ei hyväksytä. Tarjouksen kiinteän kokonaishinnan on oltava voimassa siihen saakka, että osayleiskaava on hyväksytty kunnanvaltuustossa.

Hankintayksikkö pidättää itselleen oikeuden neuvottelumenettelyyn julkisista hankinnoista annetussa laissa (30.3.2007/348) säädetyin edellytyksin.

Kaavoitukseen mahdollisesti liittyvien lisäselvitysten kustannukset on hyväksyttävä hankintayksiköllä etukäteen, ennen kuin konsultti laatii selvitykset tai tilaa ne alikonsulteilta. Tarjouksessa esitettyjen hintaperusteiden tulee koskea myös mahdollisia erikseen sovittavia lisä- ja muutostöitä sellaisten pienhankintojen osalta, jotka on mahdollista tilata suorahankintana.

Mikäli työssä on tarkoitus käyttää alikonsultteja, tästä on oltava selvitys tarjouksessa. Tarjoaja vastaa käyttämiensä alikonsulttien toiminnasta kuten omastaan ja laskuttaa niiden aiheuttamat kustannukset kuten omansa.

Maksuehdot

Maksu suoritetaan erissä niin, että 20 % maksetaan sen jälkeen, kun konsulttisolupöytäkirja on allekirjoitettu ja kaavoituspäällikön hankintapäätös on tullut lainvoimaiseksi. Loput 80 % maksetaan viidessä erässä sitä mukaa kuin työ edistyy, niin että viimeinen erä maksetaan sen jälkeen, kun yhdyskuntarakentamisen valiokunta on hyväksynyt kaavan kunnanhallituksen käsiteltäväksi.

Maksuaika on 21 päivää netto hyväksyttävän laskun saapumisesta. Hankintayksikkö suorittaa mahdollista viivästyskorkoa enintään korkolain (20.8.1982/633) mukaan.

Tarjouksen on oltava voimassa vähintään kaksi kuukautta tarjousajan päättymisestä.

Tarjouksen jättäminen

Kirjalliset tarjoukset toimitetaan postitse osoitteeseen:

Mustasaaren kunta
Kaavoitusosasto
Keskustie 4
65610 Mustasaari

Tarjouksen voi lähettää myös sähköpostitse osoitteeseen [kaavoitus\(at\)mustasaari.fi](mailto:kaavoitus(at)mustasaari.fi).



Tarjouskuoreen merkitään ”Helsingbyn–Tuovilan osayleiskaava”.

Tarjosten on oltava perillä Mustasaaren kunnassa viimeistään **16.11.2022 klo 16.00**.

Myöhästyneitä tarjouksia ei huomioida. Tarjouspyynnön vastaisia tarjouksia ei huomioida.

Tarjous on laadittava sellaisessa muodossa, ettei se sisällä liikesalaisuuksia. Hintatarjous laitetaan erilliseen kirjekuoreen, johon merkintä ”Hintatiedot”. Hintatiedot sisältävässä kirjekuoreessa ei saa olla mitään muuta tarjoukseen liittyvää tietoa. Tarjoajan on esitettävä henkilötiedot ja liikesalaisuuksiksi katsottavat tiedot erillisellä liitteellä, johon tarjoaja merkitsee ”Salassa pidettävä”.

Hankintapäätös

Hankintapäätöksen tekee Mustasaaren kunnan kaavoituspäällikkö. Julkisessa hankinnassa hinnat ja tarjousasiakirjat tulevat julkisiksi asianosaisille, kun hankintapäätös on tehty. Yleisesti julkisiksi tarjousasiakirjat tulevat, kun hankintaa koskeva sopimus on tehty. Tästä syystä tarjoajan tulee laatia tarjous siten, että tarjoaja esittää hintatiedot ja muut kaupalliset ehdot erikseen. Tarjosten avaustilaisuus ei ole julkinen.

Mustasaaren kunta pidättää itselleen oikeuden hyväksyä tai hylätä annetut tarjoukset. Kunta ei korvaa kuluja, joita tarjouksen laatimisesta mahdollisesti aiheutuu. Mikäli tarjoaja haluaa selvitysaineiston palautettavaksi, siitä on mainittava tarjouksessa.

Tiedoksianto

Hankintapäätös annetaan tiedoksi sähköisesti. Tarjoajan tulee ilmoittaa tarjouksessaan sähköpostiosoite tiedoksiantoa varten.

Sopimus

Hankintasopimus tulee voimaan sopijapuolia sitovaksi, kun hankintapäätös on tullut lainvoimaiseksi ja sopijapuolet ovat allekirjoittaneet hankintasopimuksen. Jättäessään tarjouksen tarjoaja hyväksyy, että hankintasopimuksessa (ts. työssä) noudatetaan yleisinä sopimusehtoina konsulttitoiminnan yleisiä sopimusehtoja (KSE 2013).

Jättäessään tarjouksen tarjoaja hyväksyy, että sopimusasiakirjoja noudatetaan seuraavassa pätevyysjärjestyksessä:

- 1) hankintasopimus
- 2) tarjouspyyntö liitteineen
- 3) tarjous mahdollisine liitteineen
- 4) konsulttitoiminnan yleiset sopimusehdot (KSE 2013).

Jättäessään tarjouksen tarjoaja hyväksyy, että ne erimielisyydet hankintasopimuksen tulkinnasta, joita sopijapuolet eivät pysty ratkaisemaan neuvottelemalla, ratkaistaan Pohjanmaan käräjäoikeudessa. Sovellettava laki on Suomen laki.



Tiedustelut

Kysymykset tarjouspyynnön tarkentamiseksi voi lähettää sähköpostitse osoitteeseen kaavoitus(at)mustasaari.fi viimeistään 7.11.2022. Kysymykset ja vastaukset julkaistaan 10.11.2022 Mustasaaren kunnan verkkosivuilla tarjouspyynnön yhteydessä. Puhelintiedusteluihin ei vastata.

Liitteet:

Liite 1: Kaava-alueen sijainti

Liite 2: Kaava-alueen alustava rajaus

Liite 3: Osayleiskaavat vahvistetut tavoitteet, tulevaisuus- ja kehittämisjaosto 9.6.2022 § 24

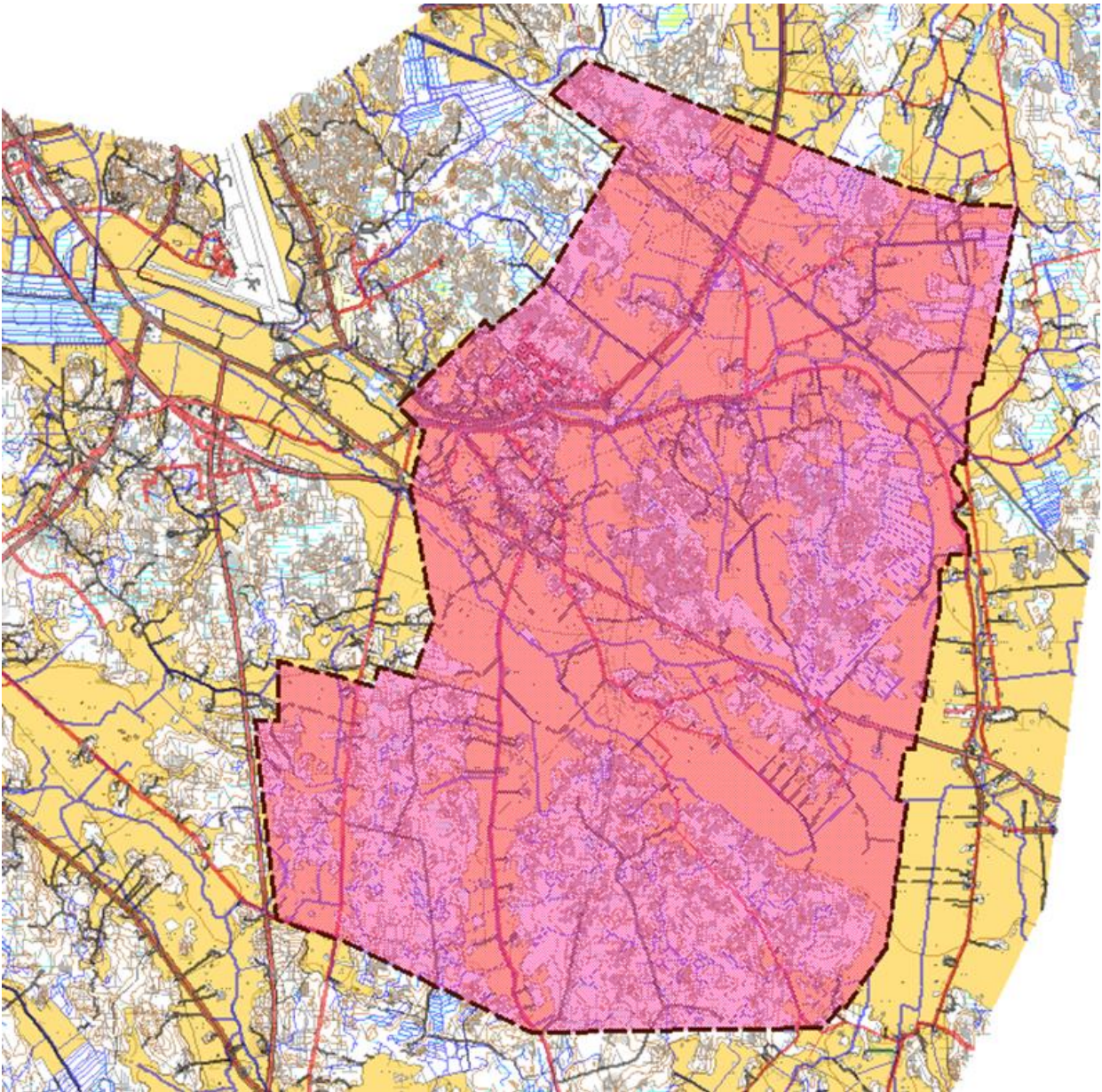


Liite 1: Kaava-alueen sijainti





Liite 2: Kaava-alueen alustava rajaus





Liite 3. Osayleiskaavat vahvistetut tavoitteet, tulevaisuus- ja kehittämisjaosto 9.6.2022 § 24

Kaavan tavoite

Kunnan päätavoitteena on osayleiskaavan avulla sekä varmistaa että kehittää yhdyskuntarakenne, joka on kestävä ja suotuisa ja jossa alueen erityispiirteet otetaan huomioon. Yhdyskuntarakenteen on mahdollistettava viihtyisä elinympäristö alueen nykyisille ja tuleville asukkaille. Kaavan tavoitevuosi on 2040.

Kaavan tulee hyödyntää ja tiivistää nykyistä yhdyskuntarakennetta, mahdollistaa vaihtoehtoiset asumismuodot sekä vahvistaa olemassa olevaa palvelurakennetta. Peruselinkeinojen viljelytarpeiden ja olemassa olevan kulttuurimaiseman riittävän huomioimisen kannalta on tärkeää, että uudisrakentaminen ohjataan pääasiassa peltojen rakennuskelpoisille reuna-alueille, kuten metsänreunaan ja metsärinteisiin. Näin menetelmällä vältetään myös rakentamisen osoittaminen tulvaherkille osa-alueille ja samalla kulttuurimaiseman erityispiirteet voidaan ottaa huomioon tarkoituksenmukaisemmalla tavalla. Kaavoitusalueen on ensisijaisesti tukeuduttava lähialueen olemassa oleviin ja suunniteltuihin työpaikka-alueisiin.

Kaavan on mahdollistettava asukasluvun tasapainoinen kehitys. Strategisen yleiskaavan pohjalta pyrkimyksenä on saada Itä- ja Etelä-Mustasaaren osa-alueelle noin 1 000 uutta asukasta vuoteen 2040 mennessä. Kun otetaan huomioon, että Helsingby on strategisessa yleiskaavassa osoitettu yhdeksi viidestä vahvasta palvelualueesta, myös valtaosa toivotusta väestöstä on osoitettava Helsingbyn–Tuovilan kaava-alueelle.

Mainittujen tavoitteiden lisäksi ja mainittujen tavoitteiden saavuttamiseksi painopisteen tulee olla seuraavissa:

- **Viihtyisä asuin ympäristö, jossa kunkin taajama- ja haja-asutusalueen erityispiirteet otetaan huomioon**
 - kehittää ja tiivistää Helsingbytä vahvana palvelujen alueena sen erityispiirteet huomioon ottaen, muun muassa tarkistamalla asumismuotojen mahdollisuudet koulualueiden ympäristössä ja urheilukentän suunnassa
 - huomioida/kehittää ja tyydyttää haja-asutusluontoisten alueiden tarpeet
 - säilyttää pellot rakentamattomina ja ohjata uudisrakentaminen metsänreunaan tai metsäisille alueille ja Helsingbyn ja Tuovilan keskeisiin osiin
- **Hyvät palvelut ja monipuolinen elinkeinoelämä**
 - ottaa huomioon/kehittää nykyisten palvelujen edellytyksiä
 - ottaa huomioon/kehittää peruselinkeinojen edellytyksiä
 - luoda suotuisan työympäristön edellytykset toissijaisten elinkeinojen piirissä
 - luoda edellytykset etätömahdollisuuksille
- **Toimivat liikenne yhteydet**
 - edistää liikennevirtojen sujuvuutta
 - parantaa kevyen liikenteen edellytyksiä
- **Kaava-alue kokonaisuutena**
 - aukea maisema puhtaassa ympäristössä
 - luo järkeviä mahdollisuuksia vapaa-aikatoimintaan ja virkistykseen
 - edistää luonnon monimuotoisuuden säilyttämistä
 - mahdollistaa Tuovilanjoen mahdolliset hoitotoimenpiteet
 - ottaa huomioon tärkeät valumareitit ja -uomat