



ISKMON-JUNGSUNDIN 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 Iskmon-Jungsundin osayleiskaavan laatimisesta. Osayleiskaava laaditaan oikeusvaikutteiseksi. Tehtävä on kokonaissuunnittelutehtävä.

Hankintailmoitus on julkaistu 1.12.2023 osoitteessa www.hankintailmoitukset.fi.

Tarjouspyyntö on julkaistu 1.12.2023 Mustasaaren kunnan verkkosivuilla www.mustasaari.fi.

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

Hankintamenettely

Avoin menettely.

Lähtötilanne

Mustasaaren kunnan pinta-ala on yhteensä noin 3 600 km², josta maa-alueita on 848 km². Mustasaari on monessa mielessä moni-ilmeinen 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 moottoriteollisuuteen keskittynyt elinkeinoelämä, ja alueen monipuolinen koulutustarjonta on korkeatasoinen.

Kunnan strategisessa yleiskaavassa pääteiden varrella olevat alueet ja ranta-alueet on osoitettu kyläalueiksi, jotka on tarkoitettu kyläasutukselle sekä niiden tarvitsemille palvelu- ja työtiloille. Muut alueet on osoitettu haja-asutusalueeksi. Grönvikin ja Alskatin alueelle on merkitty ohjeellinen ohitustie, ja Alskatista Norrskatiin matkailutie. Uusia kevyen liikenteen reittejä on osoitettu Alskatista Jungsundiin ja Grönvikistä Alskatintietä pitkin Vaasaan. Enintään 10 tuulivoimalalle soveltuvien alueiden selvityksessä sopivia alueita on ilmoitettu olevan Iskmossa, Jungsundissa Degerträskin itäpuolella ja Fjärdskärissä. Alskatiin on osoitettu energihuollon alue.

Kaava-alueen rajaukseen sisältyy Iskmon, Södra Jungsundin ja Norra Jungsundin kylien osa-alueita sekä pieni osa Raippaluodolle kuuluvasta vesialueesta. Kyliin kuuluu muun muassa seuraavia alueita: Fjärdskär, Alskat, Røjören, Grönvik ja Storlandet. Kaava-alueen pinta-ala on noin 1 297 hehtaaria. Kaava-alueen väestön määrä oli vuonna 2022 noin 403. Koko Iskmon ja Jungsundin kylien alueella väestön määrä oli 832 vuonna 2022. Asukasluku on vähentynyt kahdeksalla vuodesta 2013.

Kaavoitusalueen likimääräinen sijainti ja alustava raja-
aus käyvät ilmi liitteenä olevista kartoista, liitteet 1 ja 2. Alue rajautuu Mustasaaren mantereenpuoleisten rantojen rantaosayleiskaavaan ja Björköns-Raippaluodon rantaosayleiskaavaan.



Tarkoitus

Tehtävä toteutetaan hyvässä vuorovaikutuksessa kunnan ja kaavoituskonsultin sekä osayleiskaavan valmistelun tueksi kunnanhallituksen valitseman toimikunnan kesken.

Tarkoituksena on laatia oikeusvaikutteinen yleispiirteinen osayleiskaava, joka ohjaa maankäyttöä ja tulevaa suunnittelua. Pää tavoitteena on varmistaa ja kehittää yhdyskuntarakenne, joka on kestävä ja suotuista ja jossa alueen erityispiirteet otetaan huomioon. Keskeistä tulee olla viihtyisä asuinympäristö, toimivat liikenneyhteydet ja ranta-alueiden erityispiirteiden huomiointi.

Kaavaa laadittaessa rannat mitoitetaan maankäyttö- ja rakennuslain 72. §:n perusteella ja ottaen huomioon maankäyttö- ja rakennuslain 73. §:n momentti 2. 2. Uudet asemakaavoitettavat asuinalueet olemassa olevan yhdyskuntarakenteen vahvistamiseksi selvitetään ja osoitetaan osayleiskaavassa. Mahdollinen rantavyöhykkeen ulkopuolelle ja nykyisissä kylärakenteissa tarvittava täydennysrakentaminen selvitetään suunnittelutarveratkaisulla tai muulla tarkoitusta varten sopivalla lupaprosessilla.

Tavoitteet

Kunnan päätavoitteena on osayleiskaavan avulla sekä varmistaa että kehittää yhdyskuntarakenne, joka on kestävä ja suotuista ja jossa otetaan huomioon alueen erityispiirteet. Yhdyskuntarakenteen tulee mahdollistaa viihtyisä elinympäristö alueen nykyisille ja tuleville asukkaille. Kaavan tavoitevuosi on 2050. Mustasaaren tulevaisuus- ja kehittämisjaosto on 8.6.2023 § 23 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.

Pohjanmaan maakuntakaava koskee ajateltua kaava-alueita seuraavien osien: Vaasan kaupunkikehittämisen vyöhyke, seututie 724, yhdystie 7254 ja 17822, Grönvikin ohikulkutie, veneväyliä, Gerbyn-Alskatin voimansiirtojohto, voimansiirtojohdon yhteystarve Alskat-Raippaluoto, päävesijohto Björköby-Smedsby, tietoliikenneyhteys Vaasa-Raippaluoto-Ruotsi, Merenkurkun saariston Unescon maailmanperintökohde, Merenkurkun saariston alueen matkailun ja virkistysalueen kehittäminen alue, Maailmanperintöportin vapaa-ajan ja matkailupalvelujen alue, Fjärdskärin kalasatama, ohjeelliset pyörätiet ja ulkoilureitit sekä valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY).

Pohjanmaan liitto on siirtynyt rullaavaan kaavoitukseen, ja siksi maakuntahallitus päätti 28.9.2020 käynnistää maakuntakaavan 2050 laadinnan. Käynnissä oleva tarkistustyö on otettava huomioon myös osayleiskaavan laatimisessa.

Mustasaaren kunnan strategisessa yleiskaavassa, joka hyväksyttiin 10.6.2013, Iskmo ja Jungsund on luokiteltu kyläalueiksi, ja kaava-alueella on muun muassa seuraavat aluemerkinnot: kyläalue (AT), energiahuollon alue (EN), sähkölinja, ohjeellinen voimalinja, seututie/pääkatu, ohjeellinen/vaihtoehtoinen seututie/pääkatu, matkailua tukeva yhdystie, tuulivoimaloiden alue, kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta valtakunnallisesti arvokas alue. Kaava-alueella sijaitsee Grönvikin lasitehdas, joka kuuluu valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY).

Strategisen yleiskaavan tavoite on, että väestön määrä kasvaisi 5 000 uudella asukkaalla Sepänkylän-Bölen ja Karperön-Singsbyn alueilla. Karperö ja Singsby muodostavat Pohjois-Mustasaaren osa-alueen pääpaikat. Iskmo ja Jungsund kuuluvat Pohjois-Mustasaareen, ja Iskmoa ja Jungsundia voidaan pitää Pohjois-Mustasaaren osa-alueen jatkeena. Karperön-Singsbyn osayleiskaavassa oleva 1 500–1 700 uuden



asukkaan tavoite huomioon ottaen arviona on, että Iskmon–Jungsundin osayleiskaavaan voidaan selvittää edellytykset noin 500 uudelle asukkaalle.

Asemakaavat

Röjörenin asemakaava ja Fjärdskärin asemakaava sisältyvät osayleiskaava-alueeseen.

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

Muuta

Alskatin–Iskmon–Grönvikin osayleiskaava; kyseisellä osayleiskaavoitettavalla alueella ei ole aiempaa osayleiskaavaa. Kunnanvaltuusto hyväksyi 10.2.2014 Alskatin–Iskmon–Grönvikin osayleiskaavan, mutta Vaasan hallinto-oikeus kumosi päätöksen ja korkein hallinto-oikeus päätti 14.9.2016, että Vaasan hallinto-oikeuden päätöksen lopputulosta ei muuteta.

Tausta-aineistona käytettävät inventoinnit

Luontoinventointi

- Osayleiskaavan pohjaksi on laadittu luontoinventointi vuonna 2004. Täydentävä ympäristövaikutusten arviointi on laadittu 2012.

Kulttuuriympäristöinventointi

- Mantereenpuoleisten rantojen rantaosayleiskaavan alueella on tehty kulttuuriympäristöinventointi vuonna 2006. Inventointi käsittää myös Iskmon kylän, osan Jungsundin kylästä ja Grönvikin.

Maisema-analyysikartta ja maisemaselvitys

- Maisema-analyysikartta ja maisemaselvitys on tehty vuonna 2011.

Liikenneselvitys

- Alskatin–Iskmon–Grönvikin alueen liikenneselvitys tehtiin vuonna 2004 ja sitä täydennettiin vuonna 2012.

Asemakaavataso selvitykset

- Luontoa, liikennettä ja melua koskeva vaikutusten arviointi on laadittu vuonna 2019 noin 50 hehtaarin alueella, joka on nimeltään Svartholmen.

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 GK22.



Päätöksenteko

Yhdyskuntarakentamisen valiokunta toimii Mustasaaren kunnan kaavoitusviranomaisena. Lopullinen osayleiskaavaehdotus viedään julkisen nähtävilläolon jälkeen yhdyskuntarakentamisen valiokunnan kautta kunnanhallitukseen 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 asiakirjoineen:

Toimeksianto käsittää suunnittelun kaikki työvaiheet: osallistumis- ja arviointisuunnitelman, kaavaluonnoksen ja kaavaehdotuksen.

Toimeksiantoon ei sisälly sellaisia tehtäviä, jotka lain tai säädöksen nojalla erityisesti kuuluvat kunnan viranomaisille. Toimeksiantoon sisältyy myös vastineiden laatiminen mielipiteisiin, lausuntoihin ja muistutuksiin. Tarjoukseen on sisällytettävä selvitys osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, kaavaluonnoksesta ja kaavaehdotuksesta saaduista palautteista ja niiden vastineista. Tarjouksen tulee sisältää 15 aloitusvaiheen osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa koskevaa vastinetta, 50 valmisteluvaiheen kaavaluonnosta koskevaa vastinetta ja 50 ehdotusvaiheen kaavaehdotusta koskevaa vastinetta.

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 sisällytettävä 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 yleiskaavatason selvitykset:

- Luontoinventointi
- Liikenneselvitys
- Meluselvitys
- Hulevesiselvitys
- Muinaismuistoseelvitys
- Maisema- ja kulttuuriympäristöinventointi, joka kattaa noin 60 kohteen rakennusinventoinnin. Rakennusinventointiosuus korvaa aiemmin laaditun rakennusinventoinnin, joka kattaa ennen vuotta 1945 rakennetun rakennuskannan.
- Maisemaselvitys. Maisemaselvityksen tarkoituksena on antaa tietoa maisemarakenteesta, maisemakuvasta, maaperästä, topografiasta ja maiseman erityispiirteistä kaavan tueksi sekä antaa suosituksia alueen kaavaratkaisuista.
- Ehdotus rantavyöhykkeen mitoitusperiaatteiksi
- Rantojen rantaviivan mitoitus maankäyttö- ja rakennuslain 72. §:n perusteella ja ottaen huomioon maankäyttö- ja rakennuslain 73. §:n momentti 2.



Tuotettavat asiakirjat

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Vaihtoehtoiset mallit/luonnokset kaavaluonnoksen pohjaksi
- Osayleiskaavaluonnos 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 kahtena kappaleena, ja osayleiskaavakartasta on toimitettava yksi arkistointikelpoinen kappale. Asiakirjat on lisäksi toimitettava pdf-muodossa sähköisen viestinnän mahdollistamiseksi asian käsittelyn kaikissa vaiheissa sekä numeerisessa muodossa (shape, dwg).

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

Tavoitteellinen aikataulu

Sopimus toimeksiannon suorittamisesta tehdään maaliskuussa 2024. Sopijapuolet allekirjoittavat hankintasopimuksen heti, kun hankintapäätös on tullut lainvoimaiseksi.

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 kesällä 2027. Ensiksi tulee käsitellä osallistumis- ja arviointisuunnitelma Mustasaaren kunnan yhdyskuntarakentamisen valiokunnassa vuonna 2024.

Organisaatio

Mustasaaren kunnan vastuuhenkilönä toimii kaavoituspäällikkö Jonas Aspholm. Yhteyshenkilönä toimii kaavoittaja Catarina Simons.

Suunnittelua ohjaa tarkoitusta varten asetettu toimikunta. Toimikunnan tehtävänä on muun muassa ottaa kantaa suunnittelutyöhön asetettujen tavoitteiden mukaisesti. Kannanotot saattavat aiheuttaa tarpeen tehdä tarkistuksia aineistoon ennen kuin aineisto viedään yhdyskuntarakentamisen valiokunnan käsiteltäväksi. Tilannearvion tekemiseksi toimikunnan kanssa pidetään kokouksia suunnittelun kaikissa vaiheissa, ja kokoukset ovat osa kokonaissuunnittelutehtävää.

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. Tarjoukseen sisältyvät myös yksittäisiä selvityksiä koskevat kokoukset, esim. arvokeskustelut museoviranomaisten kanssa. Kokoukset ja tilaisuudet pidetään pääasiassa Mustasaaren kunnassa. Mustasaaren kunta vastaa kokousjärjestelyistä, ja kokousten puheenjohtajana toimii kunnan edustaja. Kokousten ja tilaisuuksien yhteismääräksi arvioidaan vähintään 40.

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 mielipiteiden/muistutusten, 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 referenssikohteen osalta.
- 2.3 Alihankkijoiden avainhenkilöt (kohta 1.3): työtehtävät ja työtuntimäärät kokonaistuntimäärästä yhden esitetyn referenssikohteen 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 päivärahakorvaukset 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 päivärahakorvaukset sekä kaikki muut mahdolliset välittömät ja välilliset kustannukset. Kokonaishinnassa tulee huomioida tarjoajan osallistuminen vähintään 40 kokoukseen ja tilaisuuteen, joista 20 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 veloituspäätöksiä 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 erääntyneitä 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 tarkoitettut 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; pyydetty 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 60 % ja kokonaishinta 40 %. 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.
- 30 % Suunnitelma suunnittelutavoitteiden toteuttamisesta, työohjelma, aikataulu, eri työvaiheisiin käytettävien työtuntien määrä, menettelytapa, vuorovaikutus ja tilaajan tarpeiden huomioon ottaminen. Laadunvarmistus.

Hankintayksikkö käyttää pisteytyksessä oikeuskirjallisuudessa vakiintunutta ns. jakomenettelyä, jossa tarjousten saamien pistemäärien suhteelliset erot kuvaavat tarjousten välisiä suhteellisia eroja kulloiseenkin vertailuperusteeseen. Esimerkiksi alimman tarjoushinnan pistemäärän suhde kalleimpaan on sama kuin niiden keskinäinen hintasuhte. Hinnan arvioinnissa halvin tarjous saa siten 40 pistettä, ja muiden tarjousten hintapisteet lasketaan niin, että halvimman tarjouksen hinta jaetaan vertailtavan tarjouksen hinnalla, minkä jälkeen tulos kerrotaan maksimipistemäärällä eli 40 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 yhdyskuntarakentamisen valiokunta on hyväksynyt osayleiskaavan käsiteltäväksi kunnanhallituksessa.

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 suoraan hankintana.

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 konsulttisopimus on allekirjoitettu ja kaavoituspäällikön/yhdyskuntarakentamisen valiokunnan 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 kolme 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).

Tarjoukseen tulee laittaa merkintä ”Iskmo–Jungsund osayleiskaava”.

Tarjousten on oltava perillä Mustasaaren kunnassa viimeistään **9.1.2024 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/ yhdyskuntarakentamisen valiokunta. 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. Tarjousten 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. Hankintaan sovelletaan Suomen lakia.

Tiedustelut



Kysymykset tarjouspyynnön tarkentamiseksi voi lähettää sähköpostitse osoitteeseen kaavoitus(at)mustasaari.fi viimeistään 18.12.2023. Kysymykset ja vastaukset julkaistaan 22.12.2023 Mustasaaren kunnan verkkosivuilla tarjouspyynnön yhteydessä. Puhelintiedusteluihin ei vastata.

Liitteet:

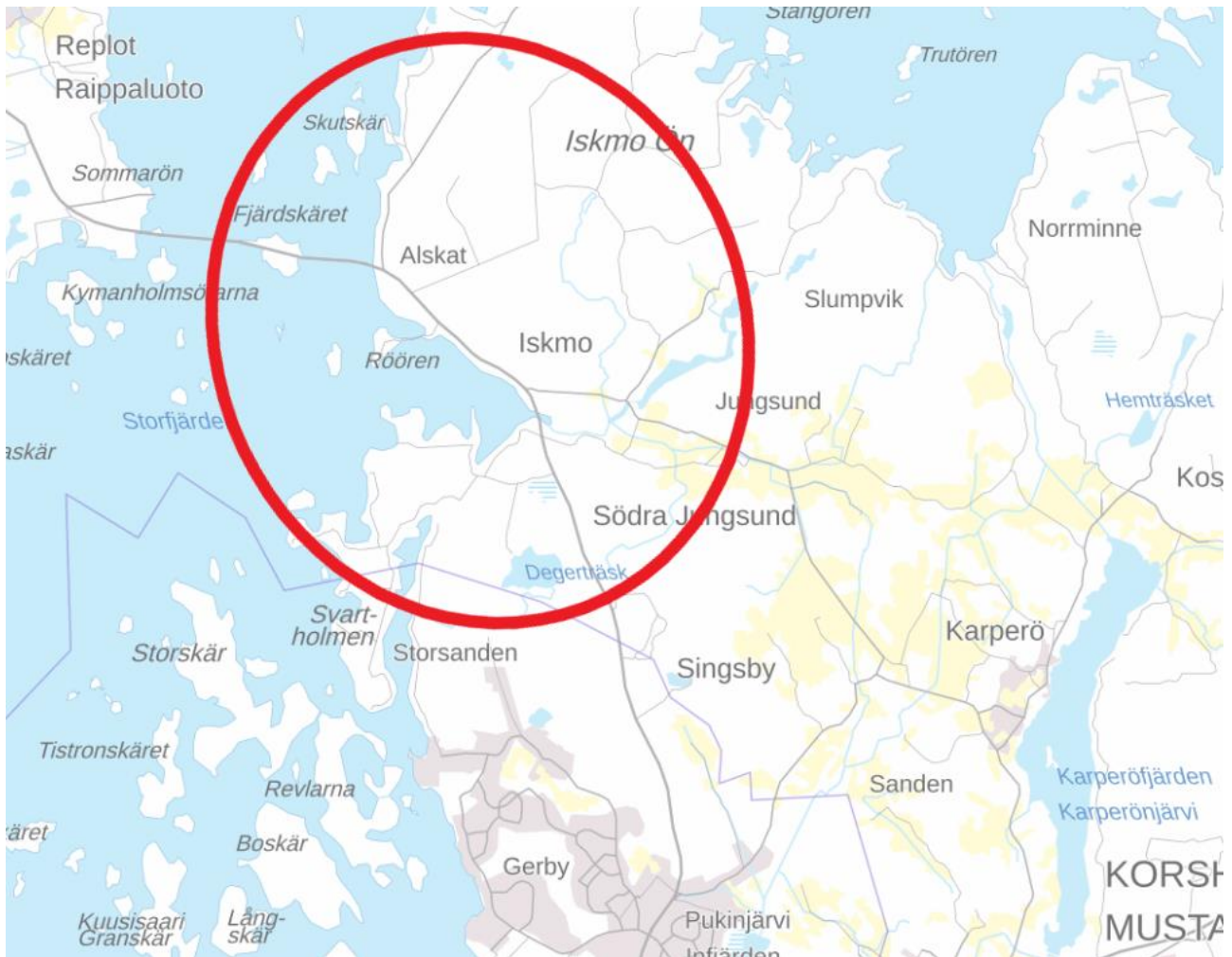
Liite 1: Kaava-alueen sijainti

Liite 2: Kaava-alueen alustava raja

Liite 3: Osayleiskaavat vahvistetut tavoitteet, tulevaisuus- ja kehittämisjaosto 8.6.2023 § 23

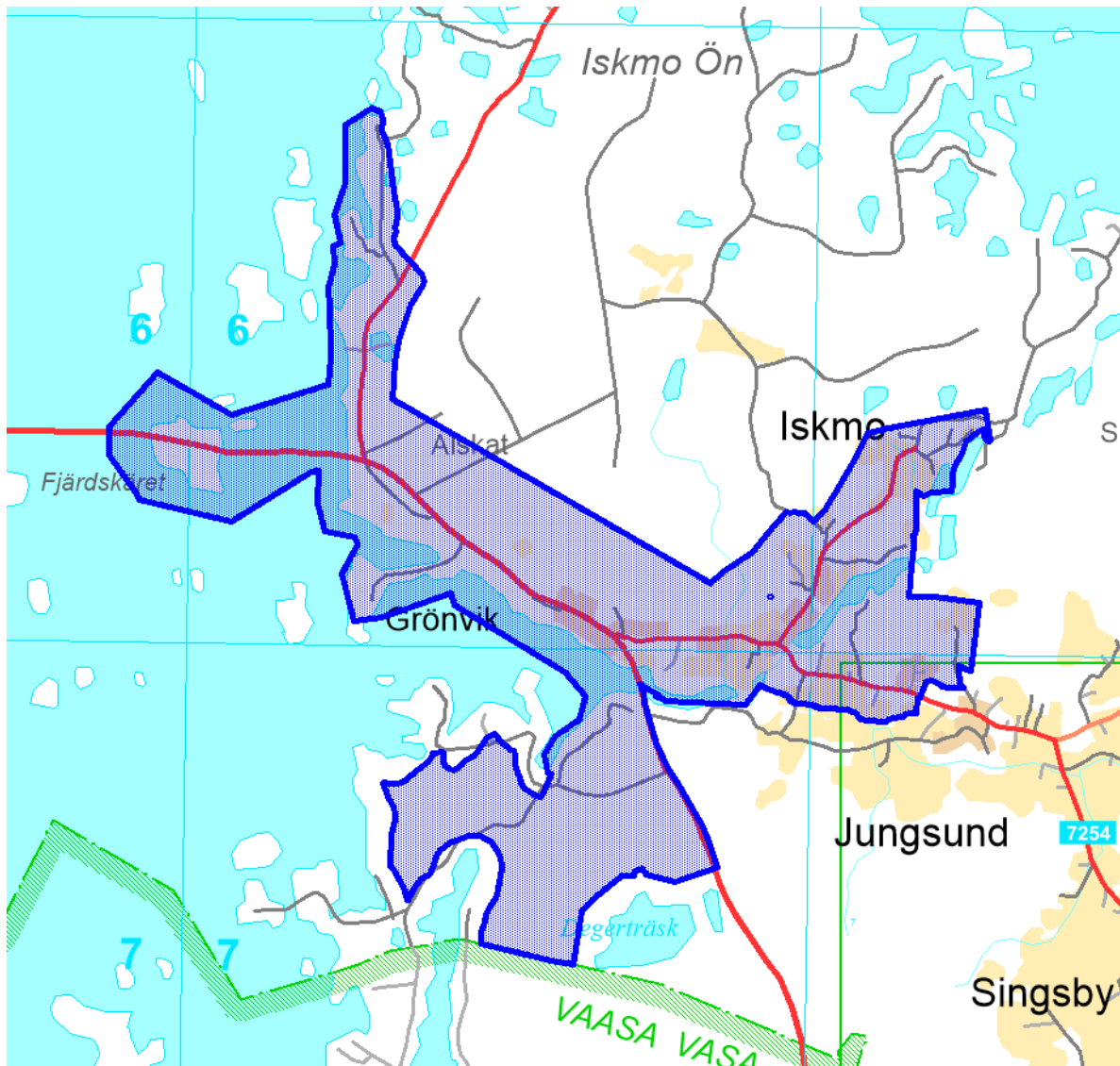


Liite 1: Kaava-alueen sijainti





Liite 2: Kaava-alueen alustava raja





Liite 3: Osayleiskaavat vahvistetut tavoitteet, tulevaisuus- ja kehittämisjaosto 8.6.2023 § 23

Kaavan tavoite

Kunnan päätavoitteena on osayleiskaavan avulla sekä varmistaa että kehittää yhdyskuntarakenne, joka on kestävä ja suotuisa ja jossa otetaan huomioon alueen erityispiirteet. Yhdyskuntarakenteen on mahdollistettava viihtyisä elinympäristö alueen nykyisille ja tuleville asukkaille. Kaavan tavoitevuosi on 2050.

Kaava hyödyntää ja tiivistää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta, lisää tulomuuttoa ja alueen vetovoimaisuutta, mahdollistaa monipuoliset asumismuodot ja vahvistaa olemassa olevia palveluja. Maaseudun elinvoimaisuuden, peruselinkeinojen edellytysten ja aktiivisen metsätalouden säilyttäminen ja kehittäminen on tärkeää.

Strategisessa yleiskaavassa ei ole konkreettista tietoa liittyen uusiin asukkaisiin kaava-alueella.

Strategisen yleiskaavan tavoite on, että väestön määrä kasvaisi 5 000 uudella asukkaalla Smedsbyn–Bölen ja Karperön–Singsbyn alueilla. Pohjois-Mustasaaren, johon Iskmo ja Jungsund kuuluvat, osa-alueen pääpaikat muodostavat Karperöstä ja Singsbystä. Iskmoa ja Jungsundia voidaan pitää osa-alueen jatkeena. Ottaen huomioon, että Karperön–Singsbyn osayleiskaavassa tavoitteena on 1500–1700 uutta asukasta, arvioidaan, että Iskmon–Jungsundin osayleiskaavaan voidaan selvittää edellytykset noin 500 uudelle asukkaalle.

Mainittujen tavoitteiden lisäksi ja niiden saavuttamiseksi painopisteen tulee olla seuraavissa:

- **Viihtyisä asuin ympäristö, jossa kunkin taajama- ja haja-asutusalueen erityispiirteet otetaan huomioon**
 - kehittää ja tiivistää aluetta sen erityispiirteet huomioiden, muun muassa tarkistamalla olemassa olevan rakennuskannan läheisyydessä olevien ranta- ja metsäalueiden asumismahdollisuuksia
 - huomioida/kehittää ja tyydyttää haja-asutusluontoisten alueiden tarpeet
 - lisätä tulomuuttoa ja alueen houkuttelevuutta.
- **Hyvät palvelut ja monipuolinen elinkeinoelämä**
 - ottaa huomioon / kehittää niin nykyisten palvelujen kuin uusien palveluverkkojen edellytyksiä
 - luoda edellytykset etätyömahdollisuuksille
 - huomioida peruselinkeinojen edellytykset.
- **Toimivat liikenne yhteydet**
 - edistää sujuvaa liikennevirtaa ja parantaa liikenneturvallisuutta
 - parantaa kevyen liikenteen edellytyksiä
 - tarkistaa edellytykset ohitustielle.
- **Kaava-alue kokonaisuutena**
 - viihtyisä ja turvallinen asuin ympäristö
 - luoda järkeviä mahdollisuuksia vapaa-aikatoimintaan ja virkistykseen
 - edistää luonnon monimuotoisuuden ja alueen kulttuuriympäristön säilyttämistä.