

1. Kaavoituksen aikatauluksi on määritelty hyväksyminen valtuustossa kesäkuussa 2023. Tarjouspyynnössä oli lueteltu tarvittavia perusselvityksiä sekä inventointeja. Voidaanko olettaa, että Strategisen yleiskaavan yhteydessä laaditut selvitykset riittävät lähtötiedoiksi, eikä tarjoukseen tarvitse sisällyttää uusia inventointeja, ja että mahdollisista viranomaisten edellyttämistä uusista inventoinneista sovitaan erikseen? Mahdolliset uudet kesään ajoittuvat luontoselvitykset vaikuttavat kaavan aikatauluun.
Voidaan olettaa että strykin selvitykset riittävät lähtötiedoiksi ja että uusista inventoinneista/selvityksistä sovitaan erikseen.
2. Liite 9 Rakennuskaava: kaava on osittain värillinen ja osin mustavalkoinen, ovatko kaikki liitteessä 9 näkyvät kaavat lainvoimaisia värityksestä tai mustavalkoisuudesta huolimatta?
Lainvoimainen rakennuskaava-alue on värillinen.
3. Toimeksiantona on ensin päivittää rakennuskaava (liite 9), jonka jälkeen kaava-alueita laajennetaan liitteen 11 mukaiseksi. Laajennusalueita näyttäisi olevan hyvin vähän, joten eikö nämä voida suunnitella samanaikaisesti kaavamutoksen kanssa? Vai mitä olette tavoitelleet tällä maininnalla työjärjestyksestä? Toki kaavamutoksen osalta on järkevää pohtia ensin täydennysrakentamiseen soveltuvat kohdat ennen kuin laajennetaan maankäyttöä täysin uusille alueille. vrt. työn suoritusaika kesäkuun 2023 loppuun mennessä, jos tehdään kaksi täysin erillistä työvaihetta.
Nykyinen kaava-alue on n. 30 ha, suunnittelu/laajennusalue n. 64 ha.
4. Tarjouspyynnössä on mainittu tarjouksessa huomioon otavat ja tuotettavat perusselvitykset ja inventoinnit (listaus), nämä ilmeisesti sisällytetään kokonaishintaan? Haluaako tilaaja näistä erittelyn vai vain yhden kokonaishinnan kuluineen? Esim. luontoselvityksissä kulujen osuus on melko suuri, jos tehdään myös linnustonselvitykset.
Toimeksianto sisältää selvitysten laadinnan. Osa luontoselvityksistä voidaan tehdä vasta keväällä ja kesällä 2023, tämä on ristiriidassa tarjouspyynnön kokonaisaikataulun kanssa (kesä 2023), jos tarvitaan linnuston syysmuuton selvityksiä tai lepakkokartoituksia, ne venyvät jopa syksyyn 2023. Voiko tilaaja tarkentaa, mitkä luontoselvitykset tarjoukseen sisällytetään, jotta tarjouksista tulee vertailukelpoisia? Mahdolliset Natura-arvioinnit on mainittu selvitysten listassa, riittääkö, että asemakaava suunnitellaan niin, ettei vaikutuksia Natura-alueeseen synny ja pyydetään tästä biologilta arvio? Varsinaisen Natura-arvioinnin tekeminen on oma projektinsa. Tietysti senkin voi kokonaishintaan tai eritellysti nyt tarjoukseen sisällyttää, mutta kokonaisuudesta tulee todella hintava, eikä vielä ole varmuutta, että Natura-arviointi tarvitaan.
Kts. kohta 1.
5. Tarjouspyynnössä on mainittu tehtävään sisältyvän tarvittavien kaavoitussopimusten laatimisen. Tarkoitetaanko tällä vain kaavoituksen käynnistämissopimusten laatimista vai myös maankäyttösopimusten laatimista yksityisten maanomistajien kanssa?
 - a. Tarjoajilla ei ole tietoa siitä, kuinka monta tällaista maanomistajaa alueella on ja pitääkö heidät kaikki kontaktoida erikseen? Kokonaishintaa on vaikea näiden osalta arvioida. Maankäyttösopimukset ovat vielä hankalampi arvioitava tässä vaiheessa projektia. Maankäyttösopimukseen liittyy huomattavasti enemmän neuvoteltavaa kuin kaavoitussopimukseen.
 - b. Olisiko mahdollista irrottaa tämä omaksi lisätyökseen tai kokonaan irti kavasuunnittelusta erilliseksi projektiksi tai ainakin perustella tarkemmin, miksi se on osa kaavan laadinnan toimeksiantoa tai rajata maanomistajien määrää, jotta tarjouksista tulisi vertailukelpoiset?**Tarjousvaiheessa riittää mallisopimus pohjat sekä kaavoituksen käynnistämissopimuksesta että maankäyttösopimuksesta.**

6. Hoitaako kunta tiedotteiden postituksen kaavan eri vaiheissa (ne pitänee laittaa diaariinkin)?
Tiedotetaan pääasiassa sanomalehtien ja kunnan kotisivujen kautta. Muusta tiedottamisesta sovitaan erikseen.
7. Selvityksissä on mainittu pohjavesialueet. Mitä tällä tarkoitetaan, kun pohjavesialueet ovat kilometrien päässä suunnittelualueesta? Riittääkö pelkkä maininta pohjavesialueista ja kartta selostuksessa?
Maininta riittää.
8. Osayleiskaavakartasta ja -verkosta on pyydetty toimittamaan tilaajalle yksi arkistointikelpoinen kappale – mitä tarkoitetaan osayleiskaavaverkolla? Onko samassa kohdassa mainittu arkistointikelpoinen kappale muovituloste vai paperituloste?
Virhe tarjouspyynnössä, jäänyt osayleiskaavoituksen tarjouspyynnöstä, ei tarvitse huomioida.
9. Miten suunnittelutyöryhmää arvioidaan? Arvioidaanko kaikki henkilöt suunnitteluavustajia myöten vai vain vastuulliset PP ja pääsuunnittelija? Arvostaako tilaaja useamman henkilön työryhmää vai suppeaa työryhmää?
Koko suunnittelutyöryhmä sekä erikseen projektipäällikkö.
10. Sopimusehdoissa on mainittu sekä JYSE, että KSE. Noudatetaanko suunnittelutyössä KSE 2013 ehtoja?
Kyllä.
11. Sopimus -kohdassa on myös mainittu, että jatkossa tilaajan ja kaavanlaatijoiden kesken laaditaan puitesopimus. Mitä tällä tarkoitetaan? Eikö tämä kilpailutus koskekaan vain yhtä kaavahanketta? Ja miksi kaavanlaatijoista puhutaan monikossa? Valitaanko työhön useita konsultteja?
Virhe tarjouspyynnössä, jäänyt osayleiskaavoituksen tarjouspyynnöstä, ei tarvitse huomioida.
12. Tarjouspyynnössä ei mainita sanaa asemakaava, jollaiseksi kirkonkylän rakennuskaava nykyään tulkitaan. Toisaalta Hailuodon kaavoituskatsauksessa 2021 todetaan, että "asemakaavoitusta ei sellaisenaan nähdä Hailuodon maaseutumaisemaan välttämättömänä," jonka vuoksi seuraava kysymys: Tarkoitetaanko kirkonkylän "rakennuskaavan päivityksellä" asemakaavan laatimista tarjouspyynnön liitteen 11 alueelle? ...Vai kenties onko tämän kaavatyon tarkoituksena laatia uuden asuinrakentamisen osalta MRL 44 §:n rakennuspaikkakohtainen osayleiskaava ja kumota samalla vuoden 1999 rakennuskaava?
Tarkoituksena päivittää ja laajentaa nykyinen rakennuskaava-alue.
13. Tarjouspyynnössä suunnittelualueen todetaan olevan noin 64 ha, mikä käsittää tarjouspyynnön liitteessä 11 määritellyn alueen. Työn tavoiteaikataulu on tiivis, joten suunnittelutyö on tehtävä heti koko alueelle. Tarjouspyynnössä sanotaan kuitenkin, että "Toimeksiantona päivitetään ensin vanha rakennuskaava-alue (liite 9), jonka jälkeen kaava-alue laajennetaan liitteen 11 karttaotteen mukaiseksi." Varmistuksena vielä seuraava kysymys: Tarjottavan työnä on asemakaavan laatiminen tarjouspyynnön liitteessä 11 rajatulle alueelle?
Kyllä, liitteen 11 mukaan aloittaen nykyisestä rakennuskaava-alueesta.

14. Mitä tarjouspyynnössä tarkoitetaan lauseella "Toimeksianto käsittää kaikki työvaiheet... sekä tarvittavien kaavoitussopimusten laatimisen"? Mitä tässä yhteydessä tarkoitetaan kaavoitussopimuksilla? ...Tarkoitetaanko tällä maankäyttösopimuksia kunnan ja niiden maanomistajien kanssa, joiden alueelle kaavassa osoitetaan uusia rakennuspaikkoja? ...Vai kenties jotain muuta?

Kts. kohta 5.

15. Tarjouspyynnössä edellytetään, että tarjoukset tulee lähettää Hailuotoon postitse ja niiden tulee olla Hailuodon kunnassa viimeistään ma 26.9.2022 klo 12:00. Perinteisen maapostin kulku ei ole ollut viime aikoina välttämättä kovin varmaa aikataulujen suhteen. Riittääkö, että tarjouskirje on todistettavasti annettu postin kuljetettavaksi pikakirjeenä (toimituslupaus 1-2 arkipäivässä) viimeistään torstaina 22.9.2022 klo 12:00?

Kyllä riittää.