

Kuopion kaupunki, kaupunkiympäristön palvelualue

VANHAN VARIKON POHJOISOSAN SUUNNITTELU- JA TONTINLUOVUTUSKILPAILU

Kilpailuohjelma



Ilmakuva-aineisto © Kuopion kaupunki 2019

KILPAILUAIKA:

1/ 2020 -5/2020 (ensimmäinen vaihe)

6/2020- 1/2021 (toinen vaihe)

10.1.2020

Sisällys

1. KILPAILUKUTSU	2
1.1. Kilpailun tausta, tarkoitus ja järjestäjä	2
1.2. Kilpailualue	3
1.3. Kilpailuun osallistuminen ja säännöt	5
1.4. Yleistä	8
1.5. Kilpailun lähtökohdat, reunaehdot ja tavoitteet	8
2. KILPAILUN KULKU JA EHDOTUKSEN LAADINTAOHJEET	12
2.1. Kilpailun kulku	12
2.2. Kilpailuehdotuksen sisältö	15
2.3. Ilmoittautumisasiakirjojen toimittaminen	17
3. KILPAILUEHDOTUKSEN ARVIOINTI, RATKAISU JA JATKO	17
3.1. Yleistä	17
3.2. Neuvottelu- ja kehitysvaiheeseen valitseminen	17
3.3. Neuvottelu- ja kehitysvaiheen keskeiset tavoitteet	17
3.4. Kilpailun ratkaiseminen ja arviointiryhmä	18
3.5. Kilpailuehdotusten käyttö- ja julkaisuoikeus	19
4. KILPAILUALUEEN TOTEUTUKSEN PERIAATTEET	19
4.1. Varattavan rakennusoikeuden määrä	19
4.2. Kilpailualueen varaus ja asemakaavoitusvaihe	20
4.3. Keskeisiä varausehtoja	20
4.4. Tonttien luovutusmuodot ja myyntihinnat	21
4.5. Yleisten alueiden ja kunnallistekniikan toteuttamisen periaatteet	21
4.6. Rakentamis- ja toteutusvaihe	22

1. KILPAILUKUTSU

1.1. Kilpailun tausta, tarkoitus ja järjestäjä

Savilahden kaupunginosan rakentaminen on Kuopion strateginen kärkihanke, joka osaltaan vahvistaa kaupungin vetovoimaa ja kilpailukykyä.

Vanhan Varikon itäosan uusi asemakaava sai lainvoiman 30.7.2019 ja seuraavat uudet kaavoitustarpeet liittyvät kyseisen kaava-alueen viereisiin uusiin alueisiin. Savilahden laajamittaisen etenemisen pohjaksi Kuopion kaupunki käynnistää suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun, jossa haetaan kumppaneita kehittämään Vanhan Varikon-pohjoisosaa yhdessä kaupungin kanssa jo ennen asemakaavoitusta. Kilpailun tarkoitus on tuottaa ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyn kautta parhaiten tässä kilpailuohjelmassa asetetut kriteerit ja tavoitteet täyttävä suunnitelma Kilpailualueen asemakaavan ja toteuttamisen perustaksi.

Varikon alue on Savilahden ensimmäisiä asemakaavoitettavia uusia alueita, johon liittyy merkittävässä määrin myös asuinrakentamista. Tarkoituksena on löytää Savilahden alueen mahdollisuudet tunnistava suunnittelun kokonaisratkaisu sekä syntyvien hankkeiden toteuttamiseen sitoutuneita kumppaneita.

Kilpailun perusteella valitaan 0–2 parasta ehdotusta jatkokehittelyyn, joiden pohjalta pyritään kehittämään yhteistyössä asemakaavaratkaisu. Näille enintään kahdelle parhaalle rakennuttajataholle ensivaiheessa varataan ja myöhemmin luovutetaan vuokraamalla alueelta asuinrakennusoikeutta. Tulevien kumppaneiden ja kaupungin yhteisenä tavoitteena on aloittaa rakentaminen mahdollisimman pian kilpailualueella koskevan asemakaavan voimaantulon jälkeen. Kilpailun voittajille varataan enintään noin 50% alueen asuinrakennusoikeudesta (sisältäen ARA-rakentamisen joko voittajan konsortiojäsenen tai kaupungin toteuttamana) ja kaupunki jättää edelleen noin 50% asuinrakennusoikeudesta normaaliin kaupungin tontinluovutusmenettelyyn.

Kilpailun järjestää Kuopion kaupungin Kaupunkirakennelautakunta. Kilpailun käytännön järjestelystä vastaa Kaupunkiympäristön palvelualue. Arvioinnista ja neuvotteluista vastaa nimetty arviointiryhmä. Järjestäjän edustajina toimivat hankejohtaja Antti Niskanen (puh. 044 718 5120, antti.niskanen@kuopio.fi) sekä kaavoitusarkkitehti Annika Korhonen (puh. 044 718 5074, annika.korhonen@kuopio.fi).

1.2. Kilpailualue

Kilpailualueen koko on n. 17 ha. Kilpailualue sijaitsee Kuopion Savilahden alueella, n. 3 kilometriä kaupungin keskustasta länteen, entisellä puolustusvoimien asevarikon alueella (**Virhe. Viitteen lähdettä ei löytynyt.**). Ehdotuksen laatijat voivat itse arvioida kuinka laajalle kilpailualueen ulkopuolelle suunnitelmaa on tarkastelumielessä ulotettava (liittyminen ympäröivään alueeseen).



Kuva 1. Viistokuva aluerajalla

Savilahden osayleiskaava on hyväksytty kaupungin valtuustossa 2.2.2015 ja se on tullut voimaan 21.3.2017. Osayleiskaavassa kalliotasanne on merkitty työpaikka-alueena (TP). Laaksossa sijaitsevat korttelialueet on merkitty vaihtoehtoisella käyttötarkoituksimerkinnällä työpaikka-alueena (TP) ja kerrostalovaltaisena asuinalueena (AK). Kilpailualueita halkovat virkistysalueet (V). Alueelle sijoittuu luonnon monimuotoisuudelle tärkeitä alueita (luo). Luonnon monimuotoisuudelle tärkeiden alueiden aluerajausta on lähtötietojen tarkentuessa ELY-keskuksen kanssa yhteistyössä täsmennetty. Täsmennetyt rajat on esitetty periaatekaaviossa (liite 15/ kuva 3). Kilpailua koskevalle alueelle on osoitettu kolme SR-3 merkinnällä osoitettua rakennusta, sekä 1–2 sr-5 merkinnällä osoitettua rakennusta.

Kilpailualue on pääosin asemakaavoittamatonta aluetta. Kilpailualueen eteläpuolella on 30.7.2019 voimaantullut Vanhan varikon itäosan asemakaava, jonka alueelle on tavoitteena sijoittaa mm. Savon ammattiopiston (SAKKY) oppilaitos (rakennustyöt alkaneet), toimitilarakentamista, kaksi pysäköintilaitosta ja liikunta- ja tapahtumakeskus (jossa myös alueen kiinteistöjen väestönsuojapaikat; rakennustyöt alkavat 2020). Asemakaavan mukaisilla kaduilla rakennustyöt ovat käynnissä, ja kokoojaväylä, Sarastuskaari, halkaisee kilpailualueen. Kilpailualueen pysäköintipaikkoja on tarkoitus sijoittaa osittain myös em. kaava-alueen pysäköintilaitoksiin kapasiteetin mahdollistamassa laajuudessa.

Kilpailualueen läheisyydessä sijaitsee myös Itä-Suomen yliopiston, Savonia ammattikorkeakoulun, Yliopistosairaalan sekä yrityksiä ja tutkimuslaitoksia käsittävä osaamiskeskittymä.

Alue sijoittuu Neulamäen itärinteelle ja sen itäpuolelle laaksoon. Kalliotasanteelta avautuu näkymiä alas Savilahdelle ja Puijonlaakson etelärinteelle. Alue on pääosin metsäistä, väljästi rakennettua, ihmistoiminnan muokkaamaa aluetta. Maisemaa hallitsevat alueen jyrkät korkoerot. Alueella on purettu vanhoja puolustusvoimien rakennuksia, joista muistumina on hiekkakenttiä ja huoltoteitä. Alueen maaperän pohjamaalajina on pääosin hiekkamoreeni, länsireunalla on avokalliota ja itäosassa esiintyy paikoin savea. Alueella ei sijaitse entuudestaan asumista.

Kilpailualueelle on tavoitteena sijoittaa n. 80 000–100 000 kem² eri rahoitus- ja hallintamuodoin toteutettavaa asuinrakentamista, sekä n. 15 000–25 000 kem² toimitilarakentamista yrityksille. Kilpailualueelle sijoittuu asuinkortteleihin rajoittuva puistovyöhyke, joka on osa kalliotasanteelta Savilahden pohjukkaan ulottuvaa liikuntapainotteista puistoakselikokonaisuutta. Varikon alueelle sijoittuvasta puistonosasta on tavoitteena muodostaa liikunnallinen, aktiivinen ja yhteisöllinen puistonosa, johon on tarkoitus sijoittaa korttelileikkipaikka, pelikenttä sekä muita liikuntaan kannustavia toimintoja. Puiston pohjoispuolelle, kortteliin D, sijoittuu julkisten lähipalveluiden keskus (mukaan lukien koulu ja päiväkot). Lisäksi kilpailualueelle sijoittuu n. 1 500 m² olevia kalliotiloja, joiden hyödyntämiseen etsitään kilpailulla innovatiivisia ratkaisuja.

Kilpailualueella sijaitsee tärkeitä liito-oravien lisääntymis- ja levähdysalueita, jotka tulee jättää rakentamattomaksi. Lisäksi puistoalueilla on liito-oravan yhteystarpeita, jotka tulee huomioida suunnitelmissa. Kilpailualueella on myös suojeltuja lepakoita. Osa suunnittelualueesta säilyy puisto- ja lähimetsäalueina. Kilpailualueella sijaitsee lisäksi kulttuurihistoriallisesti arvokkaita entisen asevarikon rakennuksia, joille haetaan luontevaa käyttöä osana kilpailijoiden toteutusratkaisua. Kilpailualueen säilytettävät luonto- ja kulttuurihistorialliset arvot on esitetty periaatekaaviossa (liite 15/ kuva 3).

Kilpailualueen likimääräinen raja-alue on esitetty kilpailuohjelman etusivulla.



Kuva 2. Maankäytön yleissuunnitelmaluonnos kilpailun aluerajalla (liite 3)

1.3. Kilpailuun osallistuminen ja säännöt

Kilpailu suunnataan rakennusliikkeiden, rakennuttajien, suunnittelijoiden, eri kokoisten palvelu-, liike- ja/tai muiden alojen yhteisöjen ja yritysten muodostamille yhteenliittymille (konsortioille). Konsortiossa tulee olla vähintään yksi rakennusliike ja/tai rakennuttaja. Pelkkä/pelkät ARA-toimija(t) ei siis voi olla konsortion päämuodostaja ja päävetäjä. Tämän lisäksi edellytetään, että konsortion osapuoliksi otetaan myös tarvittavat suunnittelijat sekä mahdollisia yritys-, palvelu- ja teknologiatoimijoita. Lisäksi konsortioon voi esittää mukaan myös yrityksen/yrityksiä, jotka pystyvät toteuttamaan valtion tukemaa asuntotuotantoa, jonka osalta rakennusurakat on kilpailutettava ARA:n ohjeiden mukaisesti. Kuopion kaupunki varaa oikeuden hyväksyä esitetyt ARA toimijat tai mikäli sellaisia ei ole niin osoittaa ARA-toimijat toteutusvaiheeseen mukaan.

Kilpailuun voivat osallistua konsortiot, joilla on riittävä suunnittelu- ja rakentamisaaminen, kokemus sekä tekniset, toiminnalliset, taloudelliset ja muut resurssit/kyvyt suunnitelmien laatimiseksi, syntyvien tonttien vuokraamiseksi ja suunnitelman mukaisen rakentamisen ja sisällön toteuttamiseksi. Työryhmässä tulee olla sekä arkkitehti-, maisema- ja liikenneosaamista että esitettyjen kestävien ja innovatiivisten ratkaisujen toteuttamisen vaatimaa suunnitteluasiantuntemusta. Kokemusta arvioidaan mm. konsortion ja sen osapuolten viimeisen kymmenen vuoden aikana toteuttamien hankkeiden osalta. Kilpailuun osallistuvan konsortion on pystyttävä toteuttamaan korkeatasoisesti kokonaisuudessaan se rakennusoikeus, joka konsortiolle varataan ja luovutetaan. Konsortion kaikkien osapuolien on osoitettava hoitavansa lakisääteiset yhteiskunnalliset velvollisuutensa (tilaajavastuulaki). Kilpailun arviointiryhmä arvioi yleisten kelpoisuusedellytysten täyttymistä. Konsortio tai sen osapuoli voidaan sulkea pois kilpailusta sen missä vaiheessa tahansa yleisen kelpoisuuden puuttumisen perusteella.

Kaupunki avaa alueluovutuskilpailulle oman kotisivun Savilahti-projektin internet-sivujen yhteyteen (www.savilahti.com/alueluovutuskilpailu). Tälle sivulle avataan myös yksi mahdollinen kanava yhteistyökumppanien löytämiseen: kilpailusta kiinnostuneilla ja yhteistyökumppaneilla etsivillä innovatiivisten ratkaisujen ja palvelujen tarjoajilla on mahdollisuus kuvata tarjoamansa ratkaisut/ palvelut. Konsortioita muodostavilla yrityksillä on mahdollisuus tutustua näihin kuvauksiin ja ottaa halutessaan yhteyttä omaan konsortioonsa soveltuviin toimijoihin. Tämän kanavan yhtenä tavoitteena on tuoda esiin sellaisia uusia toimijoita, jotka eivät todennäköisesti muuten löytäisi sopivia konsortioita. Kaupunki ei osallistu millään tavalla konsortioiden muodostamiseen.

Ilmoittautujilla on mahdollisuus hankkia kaupungilta ennakkohyväksyntä yleisten kelpoisuusedellytysten täyttymisestä ja siten mahdollisuudesta osallistua kilpailuun ennen Luonnossuunnitelman laadinnan aloittamista. Ennakkohyväksynnästä päättää arviointiryhmä. Ennakkohyväksyntä koskee ainoastaan yleisten kelpoisuusedellytysten täyttymistä eikä siinä siten arvioida alustavia suunnitelmia. Ilmoittautujan ennakkohyväksyntää koskevat pyynnöt ja selvitys yleisten kelpoisuusedellytysten arvioimiseksi tulee toimittaa sähköpostitse kilpailun järjestäjien edustajille. Ilmoittautujan tulee huomioda, että ennakkohyväksyntä on käytettävissä varsinaisessa neuvottelukumppanin valinnassa ainoastaan, mikäli ilmoittautuja (tai ilmoittautujaryhmä) on kokonaisuudessaan sama kuin ennakkohyväksynnän saanut ilmoittautuja (tai ilmoittautujaryhmä). Muussa tapauksessa selvitys yleisten kelpoisuusehtojen täyttymisestä tulee toimittaa osana ilmoittautumisasiakirjoja varsinaisen ilmoittautumisen yhteydessä. Mikäli osallistuja ei hanki edellä mainittua ennakkohyväksyntää, yleisten kelpoisuusedellytysten täytyminen arvioidaan kilpailun arviointiryhmän toimesta ennen Luonnossuunnitelman arvioinnin aloittamista.

Kilpailu on ilmoittautumis- ja neuvottelumenettely, joka tähtää kumppanuuskaavoitukseen ja kaupungin omistamien tonttien/maan luovutukseen. Yhteistyössä kunkin kilpailijan kanssa neuvotellen ja asteittain edeten kaupunki hakee parasta mahdollista suunnitelmaa sekä toteuttajakumppania. Ilmoittautumisvaiheessa valitaan osallistujat Neuvotteluvaiheeseen. Ilmoittautumisvaiheessa ilmenevää laatutasoa, esitettyä hankekokonaisuutta, hankkeiden toiminnallista sisältöä tai muita perusratkaisuja ei voi Neuvotteluvaiheessa heikentää.

Kaupunki pidättää oikeuden valita 0-2 toteuttajakumppania. Kaupunki ei vastaa mistään osallistujille mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista, eikä kustannuksista, mikäli kaupunki päättäisi hylätä osallistujien esittämät suunnitelmat, tai mikäli kaupunki päättäisi sulkea ilmoittautujan pois menettelystä sen missä tahansa vaiheessa. Kuitenkin todetaan, että kaupungin tahtotila on viedä prosessi valittujen toteuttajien kanssa rakentamisvaiheeseen saakka, joten ilman erikseen yhteisesti sovittua perusteltua syytä kaupunki ei keskeytä kilpailua enää 2. vaiheessa jatkoon valittujen konsortioiden kanssa. Mikäli kilpailun 2. vaiheessa kilpailu ei enää jatku jonkin konsortion osalta, maksaa kaupunki konsortiolle suunnittelukustannuksia 20.000€ (maksu ei koske tilannetta, jossa konsortio itse päättää vetäytyä hankkeesta). Muutoin suunnitelmien laatimisesta ja menettelyyn osallistumisesta ei makseta korvauksia osallistujille. Mikäli kilpailuun osallistuneista konsortioista ei löydy soveltuvaa kumppania, kaupungilla on oikeus seuraamuksitta osoittaa muu taho Kilpailualueen toteuttajaksi ja menetellä Kilpailualueen suhteen muutoinkin parhaaksi katsomallaan tavalla.

Ilmoittautumisvaiheen Luonnossuunnitelma viimeistellään neuvotteluvaiheen kuluessa kilpailualueen toteuttamista koskevaksi Valmiiksi suunnitelmaksi, joka sisältää riittävät asemakaavoituksen pohjaksi laadittavat suunnitelmat. Osallistuja vastaa suunnitelmien laatimisesta aiheutuvista kustannuksista. Erityisesti Valmiissa suunnitelmassa on kysymys osallistujan antamasta sitovasta laatulupauksesta, minkä vuoksi osallistuja (konsortio) on velvollinen noudattamaan Kilpailualueen ja sille muodostettavien tonttien/kiinteistöjen toteutuksessa vähintään ko. suunnitelmassa ilmoitettuja laatu- ja suunnittelumäärittelyjä sekä toiminnallisia-, sisällöllisiä- ja muita perusratkaisuja, ellei kaupungin kanssa muuta sovita. Valmiin suunnitelman sitovuus varmistetaan Kilpailualueen varauspäätösten ja lopullisten luovutusasiakirjojen ehdoin. Lisäksi Valmiin suunnitelman toteutumista seurataan mm. Savilahti-projektissa ja rakennusvalvonnassa.

Kilpailussa noudatetaan tätä kilpailuohjelmaa. Kilpailun järjestäjällä on oikeus täydentää ja tarkentaa kilpailuohjelmaa tarpeen mukaan. Kaupungilla on oikeus tarkistaa perustellusta syystä ja seuraamuksitta ilmoittautumisen ja neuvottelujen kuluessa kilpailukriteerejä/asetettuja tavoitteita. Kaupunki pidättää myös oikeuden pyytää tarkennuksia annettuihin kilpailuehdotuksiin/suunnitelmiin tai hylätä kaikki kilpailuehdotukset/suunnitelmat tai asemakaavavaiheessa yhdistellä ehdotusten/suunnitelmien parhaita osia.

Kilpailuohjelmakokonaisuudessa on erikseen kerrottu, mikäli asiaan liittyy erityisesti huomioitavia ja noudatettavia minimivaatimuksia. Perustellut poikkeamiset lähtökohdista/ reunaehdoista/ tavoitteista ja minimivaatimuksista voivat olla sallittuja, mikäli ne parantavat kilpailualueen kokonaisratkaisua ja suunniteltujen hankkeiden ominaisuuksia, asunto- toimitila- tai palveluratkaisuja tai yleisesti kilpailualueen suunniteltujen hankkeiden toteutuskelpoisuutta.

Selvyyden vuoksi todetaan, että Kuopion kaupungilla on oikeus tehdä myöhemmin tarpeelliseksi katsomiaan asemakaavan muutoksia tai uusia asemakaavoja Savilahden alueella Kilpailualueen sisä- tai ulkopuolella. Kuopion kaupunki ei myöskään vastaa siitä, että Savilahden alueella tehtyjen yleissuunnitelmien tai voimassaolevien asemakaavojen mukaiset hankkeet toteutuisivat niiden kaavassa/suunnitelmissa osoitettujen käyttötarkoitusten, laajuuden tai suunniteltujen aikataulujen mukaisesti.

Osallistumalla kilpailuun kilpailijat hyväksyvät kilpailun säännöt.

KILPAILUTEHTÄVÄ

1.4. Yleistä

Ilmoittautumisvaiheen (1. vaihe) Luonnossuunnitelma sekä Neuvottelu- ja kehitysvaiheen (2. vaihe) tuloksena laadittava Valmis suunnitelma tulee laatia koko Kilpailualueelle. Suunnitelmia ei siten voi laatia vain osalle Kilpailualueetta, kuten esimerkiksi vain tietylle osa-alueelle tai vain asuinrakennusoikeuden osalta. Erilaisten toimintojen muodostaman kokonaisratkaisun ja rakentamisen kuvaaminen ovat keskeinen osa laadittavia suunnitelmia.

Kilpailutehtävänä on suunnitella alueelle korkeatasoinen ratkaisu, jossa arkkitehtoniset, laadulliset, toiminnalliset, ekologiset, tekniset ja taloudelliset vaatimukset on ratkaistu tasapainoisesti ja innovatiivisesti. Suunnitelman keskeisenä lähtökohtana on luoda uudenlaista asuinalueita, jossa asukkaat voivat elää aktiivista ja yhteisöllistä kaupunkielämää luonnosta nauttien työpaikkojen ja opiskelumahdollisuuksien äärellä. Suunnitelman on oltava laadukas, toimiva ja toteuttamiskelpoinen ja ehdotuksen tekijän on oltava sitoutunut alueen rakennushankkeiden toteuttamiseen sovittavassa laajuudessa.

Voittanutta suunnitelmaa (mahdollisesti täydennettynä 2. sijoittuneen ratkaisulla) tullaan käyttämään alueen asemakaavoituksen lähtökohtana, jolloin yhteistyö voittaneiden kumppaneiden ja kaupungin välillä on keskeisessä roolissa. Voittaneet kumppanit lähtevät toteuttamaan alueen rakentamista sovittavassa laajuudessa asemakaavavaiheen jälkeen, jolloin yhteistyö jatkuu edelleen.

1.5. Kilpailun lähtökohdat, reunaehdot ja tavoitteet

Erityisenä mielenkiinnonkohteena ovat alueen potentiaalin hyödyntäminen, toiminnallinen sisältö ja tulevaisuuden mahdollisuuksien lisäarvon tunnistaminen. Tarkoituksena on löytää toteutuskelpoinen suunnittelun kokonaisratkaisu (mm. asuminen, elinkeinoelämä, opiskelu, vapaa-aika, toiminnallinen sisältö, hyvinvointi, kaupunkikuva, liikkuminen, energia, älykkäät ratkaisut, resurssiviisaus, yhteiskäyttöisyys), joka vastaa vaikuttavuudeltaan parhaiten ja monipuolisimmin Savilahden alueen kehittämiseksi asetettuihin tavoitteisiin.

Haasteellisia ja toisaalta lisäarvoa luovia kohtia, joihin toivotaan kiinnitettävän huomiota ja löydettävän toteuttamiskelpoisia kekseliäitä ratkaisuja:

- laaksosta kalliotasanteelle sijoittuva lähiliikuntapuiston osa, sekä esteetön liikkuminen laakson ja kalliotasanteen välillä
- hybridikorttelit
- alueen elävöittäminen ja kohtaamisten mahdollistaminen (esim. korttelit – yleiset alueet, rakennusten pihat, rakennusten yhteiset alueet)
- liikkumis- ja pysäköintiratkaisut
- kalliotilojen hyödyntäminen
- suojeltavien rakennusten hyödyntäminen

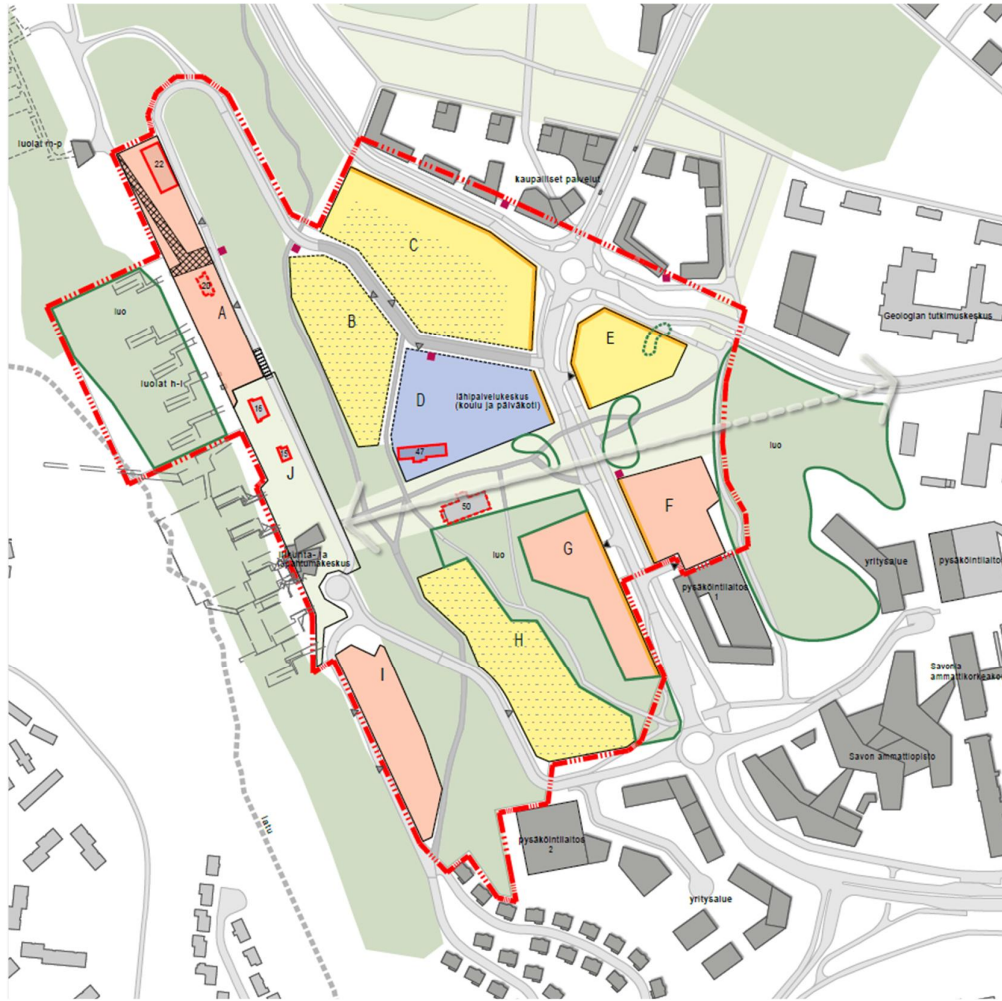
Elämää 360-astetta kuvaa hyvin Savilahden kokonaiskonseptia, sillä alueesta on tarkoitus luoda ympäri vuorokauden ja vuoden sykkivä sekä kansainvälisen tason työpaikka-, opiskelu- ja asuinalue, jossa on hyvät vapaa-ajanviettomahdollisuudet. Savilahden suunnittelua ohjaavat kolme pääperiaatetta: kestävästi, osaavasti ja yhdessä. Tärkeitä läpileikkaavia teemoja ovat yhteiskäyttöisyys, tulevaisuuteen suuntaavuus ja muuntojoustavuus, toimivuus, kestävä kehitys, kiertotalous, vahva identiteetti ja viihtyisyys. Lisäksi kilpailulla pyritään löytämään uusia toteuttamiskelpoisia arjen sujuvuutta tukevia ratkaisuja ja tuomaan toiminnallista sisältöä/palveluja/yrityksiä alueelle. Osaaminen viittaa siihen, että toteutuksessa hyödynnetään viimeisintä osaamista, ja nykyaikaista ja tulevaisuuden tekniikkaa sekä ratkaisuja/käytänteitä.

Kestävyydellä tarkoitetaan, että alueen suunnittelussa ja rakentamisessa otetaan huomioon ekologinen, taloudellinen, sosiaalinen ja kulttuurinen kestävyys. Kuopio tähtää hiilineutraaliksi, jätteettömäksi ja kestävä kulutuksen kaupungiksi. Yksi Kuopion kaupungin strategian päätavoitteista on resurssiviisas Kuopio. Kaupunginosasta halutaan rakentaa resurssiviisautta, kiertotaloutta sekä elinkaaritaloutta edistävä sekä yhteiskäyttöisiä ratkaisuja tukeva. Tässä kilpailuohjelmassa kiertotalous ilmenee läpileikkaavana teemana eri osa-alueissa. Savilahden tavoitellaan uusia kiertotalouden mukaisia ratkaisuja, jotka toimivat myös mallina muille kaupunkikehityshankkeille.

Arjen hyvinvointia tukevien ratkaisujen kehittäminen, eri toimintojen muodostaman kokonaisratkaisun kuvaaminen sekä kilpailualueelle sijoittuvien eri hankkeiden määrittely ovat keskeinen osa laadittavaa Luonnossuunnitelmaa sekä lopullista Valmistasuunnitelmaa.

Kilpailuohjelmassa on kaksi varsinaista liitettä. Suunnittelussa tulee erityisesti noudattaa kilpailun tavoitteita (liite 1) ja periaatekaaviossa esitettyjä reunaehdoja (liite 2/ kuva 3):

1. Kilpailun tavoitteet. Kilpailun tavoitteet –dokumentissa on aihepiireittäin kuvattu kilpailun tavoitteita.
2. Kilpailun periaatekaavio (pdf / dwg)



Kuva 3. Ote kilpailun periaatekaaviosta (liite 2).

Muut ohjelma-asiakirjat:

Tämän kilpailuohjelman ja sen liitteiden lisäksi ohjelma-asiakirjoihin kuuluvat seuraavat liiteasiakirjat, jotka löytyvät kilpailun nettisivulta (www.savilahti.com/alueluovutuskilpailu):

3. Savilahden maankäytön yleissuunnitelmaluonnos ja havainneaineisto Varikon alueelta (päivitys 20.12.2019). *Kilpailun pohjaksi laadittu maankäytön yleissuunnitelmaluonnos (liite 3 / kuva 2) ei ole kilpailua ohjaava, vaan esittää yhtä suunnitteluratkaisua, jonka rinnalle kilpailulta toivotaan erilaisia arkkitehtonisia ja toiminnallisia kokonaisratkaisuja.*
4. Teemakaaviot: kaupunkirakenne, luontoarvot, kulttuuriarvot, palvelut ja liikenne
5. Savilahden osayleiskaava liitteineen
6. Vanhan varikon itäosan asemakaava ja asemakaavan muutos liitteineen. Sisältää mm: meluselvitys, pysäköintitarkastelut, hulevesien hallintasuunnitelma, vesihuollon yleissuunnitelma, kaukolämpöverkon yleissuunnitelma, joustavan pysäköintinormin soveltamisohje, kasvillisuus- ja luontotyyppiselvitys.
7. Ajantasa-asemakaava

8. Kaavoituksen ja maankäytön suunnittelun eteneminen alueella
9. Savilahti-projektin tavoitteet (KH 4.5.2015)
10. Savilahden maankäytön yleissuunnitelma 1.0 (KH 8.5.2017)
11. Savilahden rakentamiseen liittyviä periaatteita, ohjeita ja maksuja (KH 12.8.2019)
12. Savilahti-ohje sekä sitä kokoava ja täydentävä liite (KH 12.8.2019)
13. Valon kaavan valaistus-, muotoilu-, kulttuuri- ja taideohjelma (KH 12.8.2019)
14. Pima- selvitykset
15. Liikunta- ja tapahtumakeskuksen toteutussuunnitelmaluonnos
16. Neulamäen kalliotilojen erilaisten käyttötarkoitusten kartoitus, 30.6.2015, Rockplan
17. Alueen katusuunnitelmat, Sarastuskaari ja Loistekatu
18. Varikon liikenneverkko
19. Maaperä- ja pohjatutkimus kartta
20. Ilmakuvia Varikon alueelta
21. Valokuvia Varikon alueelta
22. 3D malliaineistot (ETRS-GK27-koordinaatistossa sekä N2000-korkeusjärjestelmässä)
 - maastomalli, jossa maanpintatieto, katualueet, sillat ja olevien suunnitelmien aluetietoa (dwg)
 - Nykytila maanpintatieto tuotettavissa ilmalaserkeilausaineistosta(LAS)
 - Olevat rakennukset (dwg)
 - Ympäröivien alueiden suunnitellut rakennukset (dwg)
 - Nykytilan mukainen kasvillisuus (dwg, las, shp+ohje aineiston käytöstä)
23. Kantakartta (dwg)
24. Tietomallipohjaisten havainneaineistojen luovutus

Muut alueelle laaditut selvitykset:

www.savilahti.com/selvityksia

25. Savilahden toimijaprofiilit 2030 ja 2050
26. Selvitys tulevaisuuden tietoliikennetarkaisujen vaikutuksista Savilahden alueen maankäytön sekä infrastruktuurin suunnitteluun, rakentamiseen ja ylläpitoon 2017–2050
27. Savilahden pysäköintitarkaisujen yleisperiaatteet ja yliopistorannan asemakaava-alueen pysäköinnin yleissuunnitelma
28. Datan kerääminen, varastointi ja käyttäminen Savilahden ICT-alustalla
29. Rakennusvaiheen logistiikka Savilahdessa
30. Lämmitys- ja jäähdytysverkot tulevaisuuden Savilahdessa
31. Savilahden opastuksen yleissuunnitelma
32. ICT-infran yleissuunnitelma
33. Palvelumuotoilu Savilahden jätehuollossa
34. Talvikunnossapito Savilahdessa
35. Innovatiiviset pysäkkiopasteet Savilahdessa
36. Asumisen uudet muodot Savilahdessa
37. Asumisen trendit ja Kuopion uusien alueiden potentiaaliset asukasryhmät
38. Savilahden älykkäät energiaverkot -selvitys
39. Savilahden vähähiilinen energiamalli-hanke (tiivistelmä)
40. Savilahden aurinkoenergiaselvitys
41. Savilahden geoenergiaselvitys
42. ICT-ratkaisujen hallintamallit

2. KILPAILUN KULKU JA EHDOTUKSEN LAADINTAOHJEET

2.1. Kilpailun kulku

Kilpailu on luonteeltaan kaksivaiheinen ilmoittautumis- ja neuvottelumenettely. Tarkoituksena on tuottaa neuvottelu- ja kehitysvaiheen kautta parhaiten kilpailuohjelmassa asetetut kriteerit ja tavoitteet täyttävä, Luonnossuunnitelman perusteella laadittava Valmis suunnitelma. Tämä suunnitelma toimii kilpailualueen asemakaavan laatimisen ja toteuttamisen perustana. Kyseessä ei ole ainoastaan arkkitehtuurikilpailu, vaan kokonaisratkaisu on keskeisessä roolissa. Edelleen hakumenettelyn tarkoituksena on, että kaupunkirakennelautakunta varaisi tontteja parhaiten asetetut tavoitteet täyttävälle Valmiin suunnitelman esittäneille konsortioille. Varaaminen tarkoittaa sitä, että em. Tavalla varattuja tontteja ei varausaikana luovuteta muille tahoille kuin konsortioon kuuluville tahoille. Konsortio osallistuu kilpailualueen kaavoitukseen kumppanuuskaavoituksena ja toimii kilpailualueelle kaavoitettavien asuinkerrostalo- ja muiden tonttien toteuttajana sovittavassa/varattavassa laajuudessa. Kilpailualueita varataan siten, että neuvottelujen päätteeksi tehdään Varauspäätös ja Yhteistoimintasopimus kumppanuuskaavoitusta varten. Asemakaavoituksen edettyä ehdotusvaiheeseen Varauspäätöstä ja/tai Yhteistoimintasopimusta tarkennetaan vielä tarpeenmukaisesti.

1. Ilmoittautumisvaiheessa arvosteluryhmä valitsee ilmoittautuneiden joukosta 0–2 parasta konsortiota jatkoon. Tässä vaiheessa kilpailijat laativat Luonnossuunnitelman, jolla ne ilmoittautuvat kilpailuun.

2. Kehitys- ja neuvotteluvaiheessa Luonnossuunnitelmaa kehitetään työpajatyypisin neuvotteluin (kunkin konsortion kanssa erikseen niin, että konsortioiden välinen kilpailusalaisuus säilyy) sellaiseen tarkkuustasoon, että sen perusteella voidaan edetä kaavaprosessin luonnosvaiheeseen. Tässä vaiheessa pystytään määrittämään tarkemmin tontinsaaaja sitovat toiminnalliset, sisällölliset ja laadulliset lähtökohdat. Keskeisenä tavoitteena on saattaa neuvotteluihin valitun konsortion esittämä suunnitelma laatutasoltaan, toteutuskelpoisuudeltaan, sisällöltään ja yksityiskohdiltaan lopulliseen muotoonsa (lopulliseksi Valmiiksi suunnitelmaksi) ottaen huomioon asetetut tavoitteet. Tämän lisäksi neuvottelujen tavoitteena on varmistaa, että suunnitelmaa voidaan käyttää riittävänä kaavaluonnosvaiheen lähtöaineistona, varmistaa riittävät tiedot varauspäätösten ja sopimusten tekemiselle. Lopullisen Valmiin suunnitelman osalta kysymys on konsortion (varauksensaaaja) antamasta sitovasta laatulupauksesta, jonka mukaiset ehdot sisällytetään sopimuksiin ja Varauspäätökseen. Suunnitelmista saatujen palautteiden ja arviointiryhmän arvioiden perustella toiseen vaiheeseen edenneet kilpailuehdotukset asetetaan paremmuusjärjestykseen.

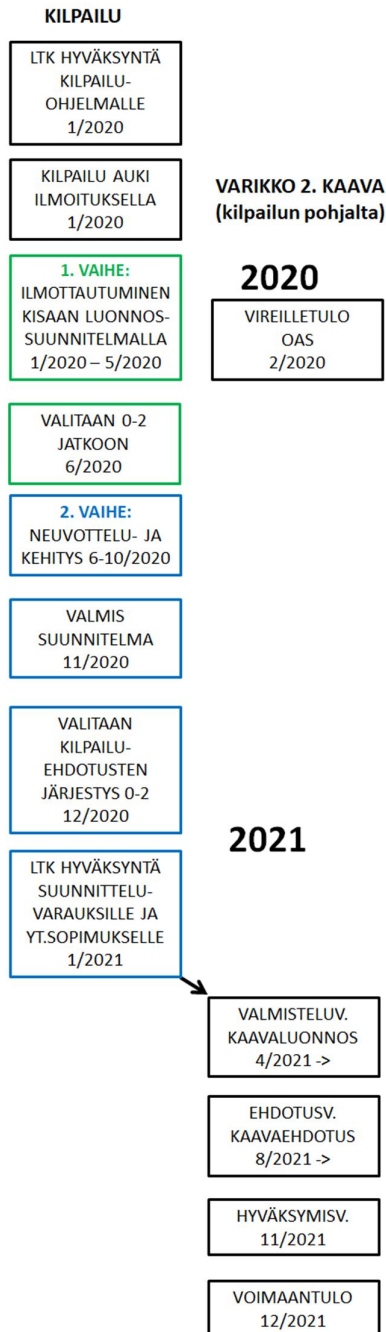
Tulokset julkaistaan aikataulun mukaisesti ilmoittamalla kilpailijoille henkilökohtaisesti. Mahdollisista yhteisistä tiedotustilaisuuksista sovitaan osapuolten kesken yhteisesti.

Valituksi tuleville kumppaneille varataan kilpailualueen osia hankkeiden rakentamista varten. Kaavaluonnos laaditaan voittaneen työn pohjalta ja siihen

voidaan ottaa mahdollisesti toiseksi sijoittuneen työn parhaita puolia mukaan luoden suunnitelmasynteesi yhteistyössä valituiksi tulevien kumppaneiden (enintään 2) kanssa.

Kilpailun aikataulu

Kilpailu alkaa 1/2020 ja päättyy 1/2021. Aikataulu voi tarkentua kilpailun edetessä.



Kuva 4. Kilpailu- ja kaavoitusprosessi

1. Vaihe, Ilmoittautuminen:

- Kilpailuun ilmoittautumisaika alkaa 1/2020 ja päättyy 5/2020
- Kilpailuinfo 2/2020
- Mahdolliset ennakko hyväksyntää koskevat pyynnöt 2/2020
- Kysymysten esittäminen ja niihin vastaaminen 2-3/2020
- Ilmoittautumisaika päättyy 5/2020: Ilmoittautuminen tapahtuu toimittamalla Luonnossuunnitelma Kilpailualueen suunnittelusta ja toteuttamisesta.
- Ilmoittautuneiden arviointi ja valitaan 0-2 jatsoon 6/2020

2. Vaihe, Neuvottelu- ja kehitys:

- 1. neuvottelu ilmoittautumisaikasta (Luonnossuunnitelma) perusteella 6/2020
- Luonnossuunnitelmien kehittämistä kohti Valmistu suunnitelmaa
- 2. neuvottelu kehittyneen Luonnossuunnitelman perusteella 8/2020
- Luonnossuunnitelmien kehittämistä kohti Valmistu suunnitelmaa
- Lopullinen kilpailuehdotus (Valmis suunnitelma) valmistuu 10/2020
- 3. neuvottelu Valmiin suunnitelman perusteella 11/2020
- Kilpailuehdotusten (Valmis suunnitelma) arviointi ja Valitaan voittaja(t), enintään 2, jatkoyhteistyöhön 12/2020

Kaavoitus:

- Yhteistoimintasopimus ja suunnitteluvaraus 1/2021
- Kaavaluonnos nähtäville 4/2021
- Tarvittavat sopimusten ja/tai varausten täsmennykset 6/2021
- Kaava lainvoimainen 12/2021

Toteutus:

- Maanluovutussopimukset ja Tonttien luovutus 2021-2022
- Rakentamisen alkaa 2022 (tavoitteena on mahdollisimman pikainen rakentamisen aloittaminen asemakaavan muutoksen voimaantulon jälkeen)

Kilpailijoilla on oikeus esittää kilpailua koskevia kysymyksiä, jotka tulee lähettää sähköpostilla osoitteeseen annika.korhonen@kuopio.fi etenemisaikataulun mukaisesti. Sähköpostin aiheeksi tulee merkitä "Vanhan Varikon alueen kilpailu". Kaikki sähköpostilla erikseen esitetyt kysymykset ja niiden vastaukset julkaistaan kilpailun nettisivuilla (www.savilahti.com/alueluovutuskilpailu) Samalla tavalla ilmoitetaan asiakirjojen laadintaan vaikuttavat mahdolliset lisäohjeet ja/tai tähän hakuohjeeseen tehtävät täydennykset ja korjaukset. Vain näin annetut tiedot ovat menettelyn järjestäjää sitovia.

2.2. Kilpailuehdotuksen sisältö

Suunnittelutyössä tutkitaan kilpailualuetta sekä sen liittymistä olevaan ja suunniteltuun kaupunkirakenteeseen, aluekokonaisuuden toiminnallisuutta, vaikutuksia maisema- ja kaupunkikuvaan sekä liikenteen ja pysäköinnin järjestämistä eri liikkumismuotojen osalta.

Suunnitelmat on laadittava koko kilpailualueelle. Mahdollisia liikesalaisuuksia sisältävät osat on merkittävä selkeästi aineistoon. Kaupunki noudattaa viranomaisten toiminnan julkisuudesta annettua lakia.

Luonnossuunnitelman ja erityisesti lopullisen Valmiin suunnitelman on oltava muodoltaan ja sisällöltään riittävän seikkaperäisiä ja yksityiskohtaisia siten, että suunnitelmissa osoitettujen toiminnallisten, laadullisten, teknisen toteutettavuuden ja muiden esitettyjen tekijöiden toteutuminen on tontinluovutuksen yhteydessä todennettavissa esimerkiksi rakennuslupas suunnitelmista tai muutoin.

Sekä 1.Vaiheen Luonnossuunnitelmissa että 2.Vaiheen lopullisissa Valmiissa suunnitelmissa on esitettävä tarkentuvina seuraavat seikat, joita käytetään suunnitelmia vertailtaessa myös arviointi- ja valintakriteereinä:

1. **Konsortio: Kilpailuehdotuksen tekijän (konsortion) kokemus, kokoonpano, yleiset kelpoisuusedellytykset ja sitoutuminen yhteistyöhön** Tältä osin ilmoittautujien on myös huomioitava se, mitä kilpailuohjelman kohdassa 1.3 on sanottu.
 - a. Osapuolten esittely, heidän referenssinsä ja erityisosaamisalueensa sekä tarkoituksenmukainen ja riittävä osapuolten lukumäärä Kilpailualueen suunnittelemiseksi ja varattavan hankekokonaisuuden toteuttamiseksi.
 - b. Kuvaus osapuolten sitoutumisesta varattavan hankekokonaisuuden toteuttamiseksi sekä kuvaus siitä, kuka osapuolista toteuttaa minkäkin osan varattavasta hankekokonaisuudesta.
 - c. projektiorganisaation kuvaus (projektinjohtajan, pääsuunnittelijan ja muun keskeisen projektiorganisaation kuvaus ja referenssit)
 - d. Kumppanuus ja yhteistyö, toimintatavat, projektinjohtokäytännöt
2. **Suunnitelma: Kilpailualueen arkkitehtuuri, kokonaisratkaisu ja toiminnallinen sisältö**
 - a. Konsepti, arkkitehtuuri, kaupunkikuva, perusratkaisut, kaupunkirakenne, liittyminen ympäristöön, korttelirakenne, julkiset kaupunkitilat, viher- ja virkistysyhteydet, liikenne- ja pysäköintiratkaisut, hulevedet, infra-/kunnallistekniset verkostot)
 - b. Kuvaus toteutettavasta toiminnallisesta sisällöntuotannosta: toimintojen sijoittuminen, yritystoiminnan/asumisen konseptit-/ratkaisut, yritys-/palvelu-/vapaa-ajantoiminnot/toimijat jne.
 - c. Laajuustiedot
3. **Rakentaminen: Kilpailualueen toteuttamis- ja rakentamiskelpoisuus**
 - a. Kilpailualueen toiminnallinen, taloudellinen, tekninen ja muu toteutuskelpoisuus.
 - b. Kilpailualueen arvioitu toteutusaikataulu, vaiheistus ja rakentamisjärjestys

- c. konsortion toteuttamukseen toivoman hankekokonaisuuden toteutusaikataulu, vaiheistus ja rakentamisjärjestys Kilpailualueen sisältä (voitettaessa kilpailu)

4. Innovatiivisuus ja kestävä kehitys: Arkea helpottavat tulevaisuuteen suuntaavat ja ekologiset ratkaisut/käytännöt suunnittelussa, rakentamisessa ja käytön aikana

- a. Kuvaus kestävästä kehityksestä ja toteutettavista uusista innovatiivisista ratkaisuista/sisällöstä (palvelut, yritykset ja toimijat; tilaratkaisut; innovatiiviset älykaupunkiratkaisut; ekologisuutta ja kiertotaloutta edistävät ratkaisut yms.)

Kilpailussa esitettävä aineisto:

Kilpailuaineisto toimitetaan sekä pdf –muodossa, että tulostettuina plansseina. Pdf –muotoinen aineisto toimitetaan tallennettuna yhdeksi tiedostoksi, joka on saman sisältöinen tulostettujen planssien kanssa. Pdf –tiedostomuoto on vaakasuuntainen ja A3 – kokoinen. Selostus toimitetaan erillisenä A4 koossa. Tulostettu aineisto toimitetaan kiinnitettynä vaakasuuntaisille A3 –kokoisille jäykille alustoille. Selostus toimitetaan erillisenä A4 koossa.

Luonnossuunnitelman (1. vaihe) tarkkuustaso on karkeampi:

- Lyhyt selostus, josta käy selkeästi ilmi vastaukset kohdan 3.3. arviointikriteereihin 1-4
- Yleissuunnitelma ja liittyminen ympäristöön. 1: 3000 (A3 koossa)
- Alueleikkauksia 1:3000
- Havainnekuvia, joista käy ilmi alueen yleisilme
- Ilmakuvaus liitteen 20 tiedostoon 1
- Muuta havainnollistavaa aineistoa, kuten kaavioita jne.

Valmis suunnitelma (2. vaihe) on täydentynyt, havainnollisempi ja tarkempi

- Selostus, josta käy selkeästi ilmi vastaukset kohdan 3.3. arviointikriteereihin 1-4
- Yleissuunnitelma ja liittyminen ympäristöön. 1: 2000 (A1 koossa)
- Alueleikkauksia 1:2000
- Havainnekuvia, joista käy ilmi alueen arkkitehtoninen ilme sekä pihojen ja puiston luonne
- Ilmakuvaus liitteen 20 tiedostoon 1
- Muuta havainnollistavaa aineistoa, kuten kaavioita jne.
- 3D-mallinnus: Suunnitelmat tulee toimittaa tilaajalle IFC-tiedonsiirtoformaattista sekä suunnitteluohjelmiston natiiviformaatissa. Lisätietoa aineiston luovutuksesta yleisohjeesta (liite 24).

Kilpailija voi liittää ehdotukseen em. aineiston lisäksi myös muita, arvioinnin kannalta tarpeelliseksi katsomiaan havainnemateriaaleja.

2.3. Ilmoittautumisasiakirjojen toimittaminen

Ilmoittautumisasiakirjat eli kilpailualueen toteuttamista koskevat Luonnossuunnitelmat tulee toimittaa viimeistään 5/2020 klo 15.00 Kuopion Kaupunkiympäristön asiakaspalveluun, Valtuustotalon ala-aulaan (Suokatu 42, Kuopio). Lähetys on varustettava merkinnällä "Vanhan Varikon pohjoisosan suunnittelu- ja alueluovutuskilpailu".

Lopullisten Valmiiden suunnitelmien (2. Vaihe) toimittamisesta sovitaan erikseen Neuvottelu- ja kehitysvaiheessa.

3. KILPAILUEHDOTUKSEN ARVIOINTI, RATKAISU JA JATKO

3.1. Yleistä

Kilpailuun osallistuvien tulee laatia kilpailuohjelmassa vaaditut suunnitelmat/selvitykset. Yksi arviointikriteeri on, miten laaja-alaisesti suunnitelmassa on huomioitu tämän ohjelman/kilpailutehtävän eri osa-alueet. Suunnitelmissa on siis esitettävä kohdassa 2.2. vaaditut seikat, joita käytetään suunnitelmia vertailtaessa myös osaltaan arviointi- ja valintakriteereinä. Kilpailu ratkaistaan ehdotusten laadun, kokonaisidean, toiminnallisuuden ja toteuttamiskelpoisuuden perusteella kokonaisarviointina. Läpileikkaavina teemoina arjen hyvinvointia tukevat innovatiiviset ratkaisut, yhteisöllisyys sekä kestävä kehitys

Arvostelussa huomioitavaa, mikäli ehdotuksen tekijä pystyy sitoutumaan:

- Yleisesti minimivaatimukset ylittävät ratkaisut
- Yritysten ja palvelutuottajien tuominen alueelle (muuta kuin koulu/päiväkotia) ja näiden toimitilarakentamisen toteuttaminen
- uudenlaiset kaupunkiasumisen muodot ja ratkaisut
- haasteellisten paikkojen ratkaisut ja niiden toteutusmalli (kohta 2.2)

3.2. Neuvottelu- ja kehitysvaiheeseen valitseminen

Kilpailun arviointiryhmä arvioi ilmoittautujan yleiset kelpoisuus- ja osallistumisedellytykset ennen suunnitelmien arvioinnin aloittamista.

Arviointiryhmä valitsee 1. Ilmoittautumisvaiheesta tämän kilpailuohjelman mukaisesti ja siinä esitettyjen arviointi- ja valintakriteerien perusteella 0-2 parhaiten asetetut tavoitteet täyttäneitä Luonnossuunnitelman esittänyttä ilmoittautujaa (konsortiota) toiseen eli Neuvottelu- ja kehitysvaiheeseen.

3.3. Neuvottelu- ja kehitysvaiheen keskeiset tavoitteet

Neuvottelujen keskeisenä tavoitteena on saattaa neuvotteluihin valittujen esittämät Luonnossuunnitelmat laatutasoltaan, toteutuskelpoisuudeltaan, sisällöltään ja yksityiskohdiltaan lopulliseen muotoonsa Valmiiksi suunnitelmiksi. Tässä huomioidaan kilpailuohjeessa niille asetetut ja neuvotteluissa mahdollisesti tarkennetut tavoitteet sekä arviointi- ja valintakriteerit.

Neuvottelu- ja kehitysvaiheessa laadittavien Valmiiden suunnitelmien on oltava kokonaisuudessaan ja yksityiskohdissaan riittävän tarkkoja, selkeitä ja toteuttamiskelpoisia, jotta niitä voidaan velvoittaa noudattamaan myöhemmin päätettävissä tonttien varaus- ja luovutusehdoissa. Valmiin suunnitelman tulee sisältää mm. riittävä asemakaavoituksen pohjaksi tarvittava aineisto. Konsortio vastaa kaupungin hyväksymällä tavalla laadittujen havainneaineistojen ja suunnitelmien kustannuksista. Muista maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämistä tai hankkeen toteuttamisen muutoin edellyttämien selvitysten ja vaikutusten arviointien kustannuksista vastaa kaupunki. Tämän aineistokokonaisuuden muodostamisessa korostuu yhteistyö kaupungin ja konsortion/konsortioiden välillä.

Neuvotteluissa selvitetään tarkemmin mm. Kilpailualueelle muodostettavien tonttien rakentamisen aloittamiseen ja toteutuksen vaiheistamiseen liittyviä kysymyksiä, kaupunkirakenteellisten ja –kuvallisten suunnitelmien laadintaan ja toiminnalliseen sisältöön sekä erilaisiin ratkaisuihin liittyviä kysymyksiä, tulevaan kaavoitusyhteistyöhön liittyviä kysymyksiä, kaupungin ja toteuttajan välisiä urakkarajoja ja vastuita, yleisten ja muiden alueiden toteuttamisaikatauluja, tonttien vuokraushintoja sekä tulevia sopimusten ja varauspäättösten ehtoja.

3.4. Kilpailun ratkaiseminen ja arviointiryhmä

Arviointiryhmä arvioi ilmoittautumisasiakirjat (Luonnossuunnitelmat) ja lopulliset Valmiit suunnitelmat paremmuusjärjestykseen sen perusteella, kuinka ansiokkaasti mainitut suunnitelmat täyttävät **kokonaisarvioinnin** perusteella asetetut ja neuvotteluissa mahdollisesti tarkennetut arviointi- ja valintakriteerit. Arviointiryhmä valitsee menettelyssä 0-2 konsortiota ja esittää niitä kaupunkirakennelautakunnalle Kilpailualueen varauksen saajaksi. Arviointiryhmä voi perustellusti esittää, että Kilpailualue jätetään kokonaan varaamatta (vrt. Kohta 1.3). Arviointiryhmä voi myös esittää prosessin aikana jatkosuunnitteluohjeita, joita varauksensaaja on velvollinen noudattamaan.

Arviointiryhmään kuuluvat kilpailun järjestäjän nimeäminä:

- Jari Kyllönen, pj., apulaiskaupunginjohtaja, kaupunkisuunnittelujohtaja
- X.X, kaupunkirakennelautakunnan edustaja
- Annika Korhonen, kaavoitusarkkitehti
- Sirpa Lähti-Hyvönen, strategiajohtaja
- Katri Hiltunen, asuntotoimenjohtaja
- Pauli Sonninen, va. asemakaavapäällikkö
- Lauri Lytsy, kiinteistöjohtaja
- Juha Romppanen, suunnittelujohtaja
- Jukka Eskelinen, suunnitteluinsinööri
- Retu Ylinen, kehitysasiantuntija
- Antti Niskanen, hankejohtaja

Lisäksi arviointiryhmän asiantuntijoina toimivat mm. seuraavien aihealueiden edustajat:

- arkkitehtuuri ja kaupunkikuva

- rakentaminen ja kunnossapito
- ympäristöasiat
- innovaatio- ja teknologiaratkaisut
- yritys- ja elinkeinoelämä
- maaomaisuudenhallinta
- kunnallistekniset- ja infraratkaisut
- viher- ja virkistysalueet
- hyvinvointi ja alueen julkiset palvelut

Kilpailun järjestäjä voi tarvittaessa muuttaa arviointiryhmän kokoonpanoa. Arviointiryhmä voi kuulla tarvittaessa myös muita asiantuntijoita.

Molemmissa vaiheessa jatkoon edenneet työryhmät esittelevät tarvittaessa ehdotuksensa arviointiryhmälle.

3.5. Kilpailuehdotusten käyttö- ja julkaisuoikeus

Kilpailun järjestäjällä ei ole omistusoikeutta kilpailuehdotuksiin/suunnitelmiin. Kaikkien ehdotusten tekijänoikeudet jäävät tekijälle. Menettelyn järjestäjällä on kuitenkin oikeus korvauksetta julkaista ehdotuksista kuvia omissa julkaisuissaan, verkkosivuillaan ja näyttelyissä sekä muissa vastaavissa tilaisuuksissa ja tapahtumissa markkinointi- ja esittelytarkoituksissa, ellei osallistuja sitä nimenomaan joltain osin perustellusta syystä kiellä. Asiakirjoihin mahdollisesti sisältyvät liike- ja ammattisalaisuudet tulee eritellä ja merkitä selkeästi. Kaupunki noudattaa kuitenkin viranomaisten toiminnan julkisuudesta annettua lakia. Ehdotusasiakirjoihin liittyvien tekijän-, käyttö- ja keksijänoikeuskysymyksien osalta noudatetaan voimassa olevaa lainsäädäntöä.

4. KILPAILUALUEEN TOTEUTUKSEN PERIAATTEET

4.1. Varattavan rakennusoikeuden määrä

Kilpailun kautta varataan enintään kahdelle voittajalle yhteensä enintään noin 50% alueen asuinrakennusoikeudesta (sisältäen ARA-rakentamisen joko voittajan tai kaupungin toteuttamana) ja kaupunki jättää noin 50% asuinrakennusoikeudesta normaaliin kaupungin tontinluovutusmenettelyyn. Mikäli molemmille voittajille varataan asuinrakennusoikeutta, alustava jakauma on:

1. Sija: noin 60% voittajille varattavasta rakennusoikeudesta
2. Sija: noin 40% voittajille varattavasta rakennusoikeudesta

Voittajat saavat valita rakennuskohteensa sijoitusjärjestyksessä kaupungin kanssa neuvotellen. Lopullinen jakauma ja rakennusoikeuden määrä riippuvat osaltaan voittajien lukumäärästä. Eli esitetty määrät ja jakaumat lähtevät siitä oletuksesta, että voittajia on kaksi. Mikäli voittajia olisi vain yksi, niin määrä johon konsortio sitoutuu voi olla pienempikin. Yhdelle konsortiolle varattava rakennusoikeuden maksimimäärä on noin 25 000 k-m².

Mikäli voittaja on sitoutunut toteuttamaan yritys-/toimitilarakentamista esim. hybridikohteissa tulee toimitilarakennusoikeus erikseen asuinrakentamisen päälle lisänä, erikseen kaupungin kanssa sovittavassa laajuudessa.

BONUSOPTIO: Kilpailun ensimmäiseksi sijoittunut saa hyvän kilpailusuorituksen myötä kiinnityksen hankkia tontin tämän kilpailualueen jälkeen myöhemmältä kaavoitettavalta pohjoisemmalta kaupungin hallussa olevalta alueelta. Tämä rakennusoikeusoptio kattaa yhden asuinkerrostalotontin (rakennusoikeus n. 3 500-4 000 k-m²) kaupungin osoittamalta paikalta ns. Marikonrannan alueelta.

4.2. Kilpailualueen varaus ja asemakaavoitusvaihe

Arviointiryhmä suorittaa ehdotusten arvioinnin ja tekee esityksen voittajista. Tämän perusteella kaupunkirakennelautakunta ratkaisee kilpailun ja päättää kilpailualueen varaamisesta voittajille hankkeiden suunnittelua ja asemakaavoitusta varten (Varauspäätos). Lautakunta voi myös seuraamuksitta päättää, että Kilpailualue jätetään kokonaan varaamatta. Varauspäätoksen jälkeen tehdään osapuolien välinen Yhteistoimintasopimus.

Voittajat osallistuvat yhteistyössä Kuopion kaupungin kaupunkisuunnittelun palvelualueen ja kaupungin muiden eri hallintokuntien edustajien kanssa Kilpailualueen toteuttamisen edellyttämän asemakaavan valmisteluun (ns. kumppanuuskaavoitus), jonka lähtökohtana ovat tässä kilpailuohjelmassa, Valmiissa suunnitelmassa ja Varauspäätoksessä esitetyt reunaehdot ja perusratkaisut.

Selvyyden vuoksi todetaan, että kaavoitus on viranomaistoimintaa, joten Kuopion kaupunki ei vastaa mistään toteuttajalle (konsortiolle) mahdollisesti aiheutuvista haitoista, vahingoista tai kustannuksista, mikäli Kilpailualueen toteuttamisen edellyttämä asemakaavan muutos viivästyy esimerkiksi valituksen johdosta tai kaavamuuotos ei tule sisällöltään, laajuudeltaan tai muuten voimaan toteuttajan esittämien hankkeiden toteuttamisen edellyttämällä tavalla tai muutoin Valmiin suunnitelman mukaisena, tai ei tule lainkaan voimaan.

4.3. Keskeisiä varausehtoja

Varauksensaajat ovat velvollisia kilpailuohjelman ehtojen mukaisesti kustannuksellaan suunnittelemaan ja toteuttamaan kokonaisvastuuperiaatteella kilpailualueelle laadittavalla asemakaavan muutoksella muodostettavat ja varauksensaajille luovutettavat tontit rakennuksineen ja näitä palvelevat toiminnot/rakenteet (mm. pysäköinnin) Kilpailuohjelman, Valmiin suunnitelman, laadittavan asemakaavan, Yhteistoimintasopimuksen, varauspäätoksen ja lopullisten tontinluovutussopimusten mukaisesti.

Tällöin varauksensaajat ovat myös velvollisia noudattamaan muun ohella hyvää rakennuttamis- ja rakentamiskäytäntöä. Varauksensaajat ovat velvollisia kustannuksellaan hakemaan kaikki luovutettavien tonttien toteuttamiseksi vaadittavat viranomais- ja muut luvat sekä suostumukset. Edelleen varauksensaajat ovat velvollisia noudattamaan myönnettyjen viranomais- ja muiden lupien ehtoja ja määräyksiä sekä muita rakentamista koskevia viranomaismääräyksiä.

Lisäksi varauksensaajat vastaavat kustannuksellaan kaikista Varausalueelle muodostettavien tonttien toteuttamisen edellyttämistä rasite-, yhteisjärjestely-, hallinnanjako-, sopimus-, rahoitus- ja muista vastaavista järjestelyistä sekä hankkeiden toteutuksen valvonnasta.

Kilpailualueelle muodostettavien tonttien luovutuksen keskeiset periaatteet ja ehdot sovitaan tarkemmin Neuvottelu- ja kehitysvaiheen aikana tämän Kilpailuohjelman mukaisesti ja ne sisällytetään osaksi kumppanuuskaavoitusta varten tehtävää Varauspäättöä ja Yhteistoimintasopimusta. Asemakaavoituksen edettyä ehdotusvaiheeseen Varauspäättöä/sopimusta tarkennetaan tarvittaessa kuitenkin niin, että aiemmin sovitut reunaehdot täyttyvät, ellei erikseen toisin sovita.

Laadittaviin Varauspäätöksiin/sopimuksiin sekä tonttien lopullisiin luovutus sopimuksiin sisällytetään lisäksi Savilahdessa noudatetut alueelliset lisäehdot ja kaupungin vastaavanlaisissa tontinluovutuksissa tavanomaisesti käyttämät ehdot.

4.4. Tonttien luovutusmuodot ja myyntihinnat

Kaupunki päättää tonttien hinnoittelusta. Toteutettavat tontit luovutetaan vuokraamalla käypään markkinahintaan. Asuntotonttien myynnistä voidaan neuvotella sitten, kun vuokrasopimuksen mukainen rakentamisvelvoite on vuokralaisen toimesta täytetty. Tonttien lopulliset luovutushinnat niihin liittyvine hinnantarkistusmekanismeineen on tarkoitus vahvistaa kaupungin toimivaltaisen tahon toimesta ja ulkopuolisen asiantuntijan arviolausuntoon tai arviolausuntoihin perustuen ennen tonttien luovutusta. Näin ollen seuraavassa esitetyt hinnat eivät menettelyn tässä vaiheessa ole kaupunkia sitovia, vaan kyse on hintaindikaatioista:

- vapaarahoitteinen ja sääntelemätön omistus- ja vuokra-asuntotuotanto: vuokra 8-12 €/k-m² / v
- valtion tukema vuokra-asuntotuotanto: vuokra 7 - 8 €/k-m²
- yritysten toimitilat esim. toimistotyyppinen: vuokra 6 - 7 e/k-m²/v

Hintaindikaatioita on edelleen tarkoitus täsmentää neuvottelujen aikana ulkopuolisen asiantuntijan arviolausuntoon tai arviolausuntoihin perustuen niin, että lopulliset hinnat ovat päätettynä ennen kilpailun ratkaisemista eli ennen varauspäätöksen tekemistä.

4.5. Yleisten alueiden ja kunnallistekniikan toteuttamisen periaatteet

Kaupunki pyrkii rakentamaan Kilpailualueelle vastaisuudessa muodostettavien tonttien ulkopuolelle kadut ja muut yleiset alueet sekä kunnallistekniset verkostot, käytössä olevien määrärahojen mukaisesti sitä mukaa, kun Kilpailualueen toteuttaminen etenee. Kadut ja muut yleiset alueet viimeistellään kuitenkin vasta, kun Kilpailualueen ja lähialueiden rakentamistoiminta on kokonaisuudessaan saatettu loppuun.

Varauksensaaja on velvollinen kustannuksellaan liittämään vastaisuudessa kaavoitettaville tonteille toteutettavat hankkeet muihin yhdyskuntateknisiin verkostoihin ja reitteihin/yhteyksiin.

4.6. Rakentamis- ja toteutusvaihe

Tavoitteena on, että vähintään noin 20 % Kilpailualueelta luovutetusta asuinrakennusoikeudesta on lähtenyt rakentumaan viimeistään vuoden kuluessa kaavam muutoksen lainvoimaistumisesta. Tonttien luovutussopimuksiin sisällytetään sitovat rakentamisvelvoitteet.

Voittanutta suunnitelmaa (mahdollisesti täydennettynä 2. sijoittuneen ratkaisulla) ja vahvistunutta asemakaavaa tullaan käyttämään alueen rakentamisessa, jolloin konsortion toiminta ja projektinjohto sekä yhteistyö voittaneiden kumppaneiden kesken ja kaupungin välillä sekä on keskeisessä roolissa myös toteutusvaiheessa.

Kaupungin tahtotila on edetä Savilahden seuraavalle uudelle kaupungin omistamalle asuntorakentamisalueelle (ns. Marikon ranta) vasta, kun nyt kyseessä olevan Vanhan Varikon rakentaminen on edennyt pitkälle. Tämä tarkoittaa tavoitteellisesti Marikonrannan asemakaavoituksen aloittamista aikaisintaan noin vuonna 2024 (annetaan rakentumisaikaa noin 4-5 vuotta). Mikäli Vanhan Varikon asemakaavan vahvistuminen viivästyy kaupungista riippumattomasta syystä, näitä aikataulutavoitteita tarkastellaan uudelleen.

Kilpailuohjelman varsinaiset liitteet

1. Kilpailun tavoitteet
2. Kilpailun periaatekaavio (pdf / dwg)