

**Savilahden Vanhan Varikon pohjoisosan suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailu****Va. kaupunkisuunnittelujohtaja Ari Räsänen ja kiinteistöjohtaja Lauri Lytsy**

Savilahden uudistuvan kaupunginosan 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.

Tavoitteena on löytää sellainen 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. Erityisenä mielenkiinnonkohteena ovat alueen potentiaalin hyödyntäminen, toiminnallinen sisältö ja tulevaisuuden mahdollisuuksien lisäarvon tunnistaminen.

Kaupunginhallitus on evästänyt suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailua 5.2.2018. Kilpailukokonaisuutta on valmisteltu Savilahti-projektin koordinoimana laajassa yhteistyössä eri tavoin osallistaen sekä kaupunkiorganisaation että sidosryhmien edustajia. Asiaa on lisäksi käsitelty valmistelun aikana myös mm. Savilahti-projektin Johto- ja ohjausryhmässä, Kiinteistökehitysryhmässä ja Kaupunkisuunnitteluryhmässä.



Kuva 1. Kilpailualueen sijainti (koko n. 17 ha)

Kilpailu on luonteeltaan kaksivaiheinen ilmoittautumis- ja neuvottelumennettely, joka tähtää kumppanuuskaavoitukseen ja kaupungin omistamien tonttien/maan luovutukseen. Ilmoittautumisvaiheessa valitaan osallistujat Kehitys- ja neuvotteluvaiheeseen. Yhteistyössä kunkin kilpailijan kanssa neuvotellen ja asteittain edeten kaupunki hakee parasta mahdollista suunnitelmaa sekä toteuttajakumppania.

Kilpailu suunnataan rakennusliikkeiden, rakennuttajien, suunnittelijoiden, eri kokoisten palvelu-, liike- ja/tai muiden alojen yhteisöjen ja yritysten muodostamille yhteenliittymille (konsortioille).

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 rakennusoikeutta. Tulevien kumppaneiden ja kaupungin yhteisenä tavoitteena on aloittaa rakentaminen mahdollisimman pian kilpailualueutta koskevan asemakaavan voimaantulon jälkeen.

Kilpailu ratkaistaan sen perusteella, kuinka ansiokkaasti konsortioiden ehdotukset täyttävät kokonaisarviointin perusteella asetetut arviointi- ja va-

lintakriteerit. Kilpailuehdotuksissa arvioidaan konsortiota, suunnitelmaa, rakentamista sekä innovatiivisuutta ja kestävä kehitystä.

Kilpailualueelle on tavoitteena sijoittaa n. 80 000–100 000 kem<sup>2</sup> eri rahoitus- ja hallintamuodoin toteutettavaa asuinrakentamista, sekä n. 15 000–25 000 kem<sup>2</sup> toimitilarakentamista yrityksille. Lisäksi alueelle tavoitellaan n. 5 000 kem<sup>2</sup> laajuista lähipalvelukeskusta alakoululle ja päiväkodille, sekä liikuntaan ja kohtaamisiin kannustavaa rannalta kalliotasanteelle johtavaa puistoakselia.

Kaupunkikuvallisena tavoitteena on muodostaa alueesta identiteetiltään omaleimainen, kaupunkimainen ja elävä. Kilpailualueella on tärkeitä luontoarvoja, kuten liito-oravia ja lepakoita, joiden elinolosuhteet tulee turvata. Kulttuurihistoriallisina arvoina alueella on säilytettäviä entisiä asevarikon rakennuksia, sekä luolastoja joiden käyttö on tavoitteena suunnitella luontevaksi osaksi aluekokonaisuutta. Tavoitteet on kuvattu kilpailuohjelman tavoitteissa (liite 1) sekä periaatekaaviossa (liite 2).

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 riippuu 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-m<sup>2</sup>. Mikäli voittaja on sitoutunut toteuttamaan yritys-/toimitilarakentamista esim. hybridikohteissa tulee toimitilarakennusoikeus erikseen asuinrakentamisen päälle lisänä, erikseen kaupungin kanssa sovittavassa laajuudessa.

Kilpailun ensimmäiseksi sijoittunut saa hyvän kilpailusuorituksen myötä mahdollisen kiinnityksen hankkia tontin tämän kilpailualueen jälkeen myöhemmältä kaavoitettavalta pohjoisemmalta kaupungin hallussa olevalta alueelta. Tämä rakennusoikeusoptio kattaa yhden asuinkeuhkotontin (rakennusoikeus n. 3 500–4 000 k-m<sup>2</sup>) kaupungin osoittamalta paikalta ns. Marikon rannan alueelta.

Vanhan Varikon rakentamisen edistämiseksi 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).

Tavoitteiden toteutuminen ratkeaa kuitenkin vasta asemakaavaprosesseissa. Asemakaavan sisältö määräytyy maankäyttö- ja rakennuslain mukai-

sen kaavoitusprosessin ja mainitun lain kaavan sisältövaatimusten mukaisesti.

Kilpailun tavoiteaikataulu on tammikuu 2020 – tammikuun 2021. Asemakaavalle tavoitellaan lainvoimaisuutta vuoden 2021 loppuun mennessä. Alueen rakentamisen on tarkoitus alkaa 2022.

Vaikutusten arviointi Päätösesitys on yritys- ja ympäristövaikutuksiltaan positiivinen.

### Esitys

Esitämme, että

1. kaupunkirakennelautakunta hyväksyy kilpailun käynnistämisen ja kilpailuohjelman
2. kaupunkirakennelautakunta nimeää edustajansa kilpailun arviointiryhmään

Lisäksi esitämme, että

3. hyväksytty ohjelma toimii kilpailun läpiviennin pohjana ja siihen voidaan tehdä virkamiestyönä sellaisia muutoksia, täsmennyksiä ja lisäyksiä, jotka eivät muuta sen pääperiaatteita ja -tarkoituksia, mutta ovat tärkeitä kilpailun tavoitteiden saavuttamiseksi

### Liitteet

- 7 163/2020 Kilpailuohjelma
- 8 163/2020 Kilpailun tavoitteet, liite 1
- 9 163/2020 Kilpailun periaatekaavio, liite 2

Valmistelija

Annika Korhonen

Antti Niskanen

etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

puh. +358 44 718 5074

puh. +358 44 718 5120

### Päätösehdotus

Apulaiskaupunginjohtaja Jari Kyllönen

Lautakunta hyväksyy va. kaupunkisuunnittelujohtajan ja kiinteistöjohtajan esityksen.

### Päätös

Merkittään, että tämä asia käsiteltiin asian nro 7 käsittelyn jälkeen.

Merkittään, että kaavoitusarkkitehti Annika Korhonen ja hankejohtaja Antti Niskanen saapuivat kokoukseen tämän asian käsittelyn ajaksi.

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti ja lautakunta nimesi Jukka Pulkisen edustajakseen kilpailun arviointiryhmään.

Merkittään, että tämän asian käsittelyn jälkeen käsiteltiin asia nro 8.

